

JUCE
31 10



JUCESP PROTOCOLO
2.456.387/22-3

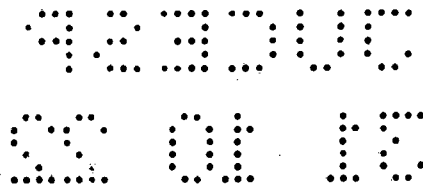


RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ nº 13.014.610/0001-96
NIRE 35.300.435.605
("Companhia")

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE OUTUBRO DE 2022**

1. **Data, hora e local:** No dia 19 de outubro de 2022, às 13:30 horas, na sede social da Companhia, situada na Rua Pamplona, nº 818, conjunto 92, CEP 01405-001, na cidade e estado de São Paulo.
2. **Convocação:** Dispensada, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404/76, em razão da presença da totalidade dos acionistas da Companhia.
3. **Presenças:** Acionistas da Companhia representando a totalidade do capital social e Danilo Gamboa, na qualidade de administrador da Companhia.
4. **Mesa:** Presidente: Danilo Gamboa; Secretária: Laura Manfredini Conte Ferezin.
5. **Ordem do dia:** (i) aprovar as contas da administração relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021; e (ii) deliberar sobre o resultado dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021.
6. **Deliberações tomadas em AGO pela unanimidade dos acionistas presentes:**
 - 6.1. Considerar como sanada, na forma do §4º do artigo 133 da Lei nº 6.404/76, a falta de publicação dos anúncios ou a inobservância dos prazos a que se refere o mencionado artigo.
 - 6.2. Dispensar a presença de representantes dos auditores independentes da Companhia, nos termos do §2º do artigo 134 da Lei nº 6.404/76, por não haver necessidade de esclarecimentos a respeito dos documentos disponibilizados pela administração da Companhia pertinentes às matérias da ordem do dia.
 - 6.3. Aprovar o Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras, as Notas Explicativas e o Parecer dos Auditores Independentes, todos relativos aos exercícios sociais encerrados entre 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021. Os acionistas informam que as Demonstrações Financeiras foram publicadas nos termos do artigo 294 da Lei nº 6.404/76.

Este documento foi assinado eletronicamente por Joao Henrique Braga Junqueira, Danilo Gamboa e Laura Ferezin.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 59D1-DA1C-24DD-1FA4.



6.4. Em continuidade à deliberação tomada acima:

- a. Consignar que, em razão da apuração de prejuízo, no montante de R\$ 5.317.034,85 (cinco milhões, trezentos e dezessete mil, trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, não há resultado a ser distribuído aos acionistas da Companhia.
- b. Aprovar a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 7.735.684,92 (sete milhões, setecentos e trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e noventa e dois centavos), da seguinte forma: (i) R\$ 386.784,84 (trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos) para a reserva legal; (ii) R\$ 1.837.225,17 (um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e cinco reais e dezessete centavos) para a distribuição de lucros, sob a forma de dividendos; (iii) e R\$ 5.511.675,51 (cinco milhões, quinhentos e onze mil, seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta e um centavos) para a reserva de lucros;
- c. Consignar que, em razão da apuração de prejuízo, no montante de R\$ 7.961.262,88 (sete milhões, novecentos e sessenta e um mil, duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos), no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, não há resultado a ser distribuído aos acionistas da Companhia.
- d. Consignar que, em razão da apuração de prejuízo, no montante de R\$ 26.149.985,86 (vinte e seis milhões, cento e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, não há resultado a ser distribuído aos acionistas da Companhia.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

Mesa:

Danilo Gamboa
Presidente

Laura Manfredini Conte Ferezin
Secretário

Assinaturas:

GP Real Properties A, LLC
por Danilo Gamboa e João Henrique Braga Junqueira

GP Real Properties B, LLC
por Danilo Gamboa e João Henrique Braga Junqueira

GP Real Properties A, LLC
por Danilo Gamboa e João Henrique Braga Junqueira

**GPRE – Fundo de Investimento em Participações
Multiestratégia**
por sua gestora GP Investimentos Ltda.
representada por Danilo Gamboa e João Henrique
Braga Junqueira



Braga Junqueira, Danilo Gamboa e Laura Ferezin.
aturas.com.br:443 e utilize o código 59D1-DA1C-24DD-1FA4.



DUCEP
71100
PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/59D1-DA1C-24DD-1FA4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 59D1-DA1C-24DD-1FA4



Hash do Documento

608987F17CC047E61F9CEFE5F741E5931B374ECE88533A1A6CF596473AF47E37

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/10/2022 é(são) :

- João Henrique Braga Junqueira (Signatário) - 041.249.236-94 em 21/10/2022 12:13 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Por email: joao.junqueira@gp-investments.com

Evidências

Client Timestamp Fri Oct 21 2022 12:14:28 GMT-0300 (Brasilia Standard Time)

Geolocation Latitude: -23.5920229 Longitude: -46.6801342 Accuracy: 16.264

IP 187.72.164.73

Assinatura:

Hash Evidências:

F1AE83C7D18BE26DB1ADFCF4C938EDE46E1FB8976CBE594B2C4177431CB4B7FD

- Danilo Gamboa (Signatário) - 267.513.588-73 em 20/10/2022 18:13 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Por email: danilo.gamboa@gp-investments.com

Evidências

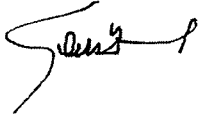
9:30:00
01:15

Client Timestamp Thu Oct 20 2022 18:13:44 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.191.94.56

Assinatura:



Hash Evidências:

225A43E10D580B9D4CD50CC487A6826BC46D742C606A039056C615693943253B

Laura Ferezin (Signatário) - 421.030.908-70 em 19/10/2022 18:02 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: laura.ferezin@gp-investments.com

Evidências

Client Timestamp Wed Oct 19 2022 18:02:26 GMT-0300 (Brasilia Standard Time)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.72.164.73

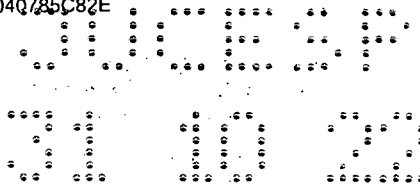
Assinatura:

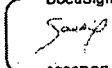
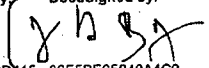


Hash Evidências:

2EA3F4B06D26677F2106998378707ECD5ABFCB4BB1C7140D66612FE69A9AECA8



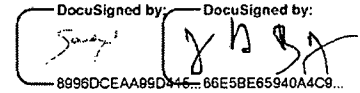
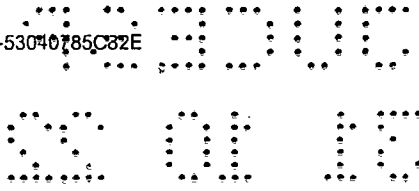


DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D746...66E58E65940A4C9...

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018**



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas


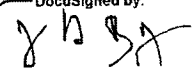
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível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

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 contábeis 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 uma 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



30 SEP
31 10 22

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8898DCEAA89D346...66E58E65940A4C9...

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de setembro de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

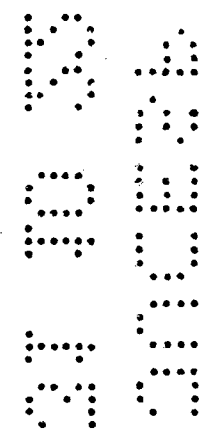
Eduardo Affonso de Vasconcelos
Contador CRC 1 SP 166001/O-3

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Balanças patrimoniais
Exercícios findos em
Em milhares de reaisDocuSigned by:
DocuSigned by:
8996DCEAA99D446...66E5BE65940A4C9...

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	6.584	1.544	16.917	3.384	Fornecedores	12	227	162	2.365	7.091
Contas a receber	5	-	-	44.847	59.192	Tributos a pagar		40	45	2.064	848
Imóveis a comercializar	6	-	-	75.501	115.789	Tributos diferidos	17	-	-	1.411	2.391
Despesas do exercício seguinte		-	-	2.220	3.203	Empréstimos	13	-	-	28.034	1.902
Partes relacionadas	8	1.129	1.127	5.739	4.474	Adiantamento de clientes	7	-	-	13.006	12.657
Outras contas a receber	9	-	-	3.099	3.802	Salários e encargos		-	-	1.384	1.616
Impostos a recuperar		377	370	618	622	Dividendos a pagar		-	-	-	1.604
		8.089	3.041	148.500	190.467	Provisão para contingências	21	-	-	107	221
						Outras contas a pagar	14	-	-	2.331	1.419
								267	207	50.702	29.649
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Empréstimos		-	-	4.511	41.103
Contas a receber	5	-	-	-	70	Tributos diferidos	17	-	-	-	3
Outras contas a receber	9	10.451	-	12.995	826	Partes relacionadas	8	10.513	3.233	4.008	-
Partes relacionadas	8	1.970	5.078	1.970	5.078	Adiantamento de clientes	7	-	-	1.585	3.833
		12.421	5.078	14.965	5.974	Provisão para contingências	21	-	-	1.798	1.402
						Outras contas a pagar	14	-	-	11	1
								10.513	3.233	11.913	46.544
Investimentos	10	144.402	153.592	78.014	78.164	Patrimônio líquido	15				
Imobilizado	11	-	-	235	546	Capital social realizado		112.720	104.624	112.720	104.624
Intangível		241	322	240	322	Reservas de capital		14.250	14.250	14.250	14.250
		144.642	153.915	78.489	79.032	Reservas legal		5.184	5.184	5.184	5.184
						Ajuste de avaliação patrimonial		(2.847)	(2.847)	(2.847)	(2.847)
						Reserva de lucro		25.065	37.382	25.065	37.382
								154.372	158.593	154.372	158.593
						Participação de acionistas não controladores				24.968	40.687
										24.968	40.687
Total do ativo		165.152	162.033	241.954	275.473	Total patrimônio líquido		154.372	158.593	179.340	199.280
						Total do passivo e patrimônio líquido		165.152	162.033	241.954	275.473

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

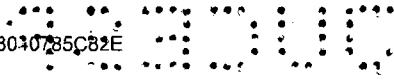


RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**Demonstrações de resultados****Exercícios findos em***Em milhares de reais*

 DocuSigned by: DocuSigned by:
 8996DCEAA99D446...86E5BE65940A4C9...

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Operações Continuadas					
Receita líquida de venda de bens e ou serviços		-	-	101.534	74.622
Custo dos bens ou serviços vendidos		-	-	(89.988)	(64.773)
Lucro Bruto	18	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.546</u>	<u>9.849</u>
Despesas operacionais	19				
Gerais e administrativas		(635)	(349)	(8.213)	(8.173)
Despesas com vendas		-	-	(2.716)	(3.491)
Outras receitas (despesas)		(126)	(68)	598	(149)
Total das receitas/(despesas)		<u>(761)</u>	<u>(417)</u>	<u>(10.331)</u>	<u>(11.813)</u>
Receitas financeiras		721	1.349	1.253	2.057
Despesas financeiras		-	-	(954)	(1.271)
Resultado financeiro, líquido	20	<u>721</u>	<u>1.349</u>	<u>299</u>	<u>786</u>
Participação no prejuízo de controladas e coligadas		(5.223)	(5.857)	(5.391)	(3.101)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(5.263)</u>	<u>(4.925)</u>	<u>(3.877)</u>	<u>(4.279)</u>
Imposto de renda e contribuição social do exercício	16	(54)	(212)	(1.951)	(1.663)
Prejuízo do exercício		<u>(5.317)</u>	<u>(5.137)</u>	<u>(5.828)</u>	<u>(5.942)</u>
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(5.317)	(5.137)
Participação dos não controladores				(511)	(805)
				<u>(5.828)</u>	<u>(5.942)</u>

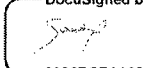
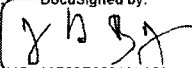
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em

Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
B996DCEAA89D446...66E58E65940A4C9...

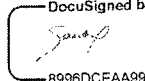
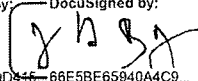
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Prejuízo do exercício	(5.317)	(5.137)	(5.828)	(5.942)
Total do Resultado abrangente	<u>(5.317)</u>	<u>(5.137)</u>	<u>(5.828)</u>	<u>(5.942)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

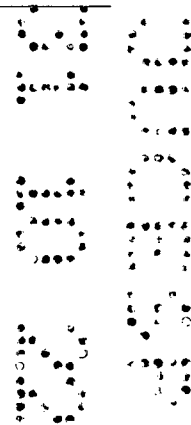
Exercícios findos em

Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
 8996DCEAA99D446...66E5BE65940A4C9...

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reserva legal	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucros	Total atribuído aos acionistas	Participação não controladores	Total
Em 31 de dezembro de 2017		104.624	14.250	5.184	(2.847)	37.382	158.593	40.687	199.280
Aumento de capital		8.096	-	-	-	-	8.096	-	8.096
Participações não Controladores		-	-	-	-	-	-	(15.208)	(15.208)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(5.317)	(5.317)	(511)	(5.828)
Dividendos	15	-	-	-	-	(7.000)	(7.000)	-	(7.000)
Em 31 de dezembro de 2018		112.720	14.250	5.184	(2.847)	25.065	154.372	24.968	179.340

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**Demonstrações dos Fluxos de Caixa
Exercícios findos em***Em milhares de reais*

DocuSigned by: DocuSigned by:

8996DCEAA99D146... 86E58E65940A4C9...

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Atividades Operacionais				
Prejuízo do exercício	(5.317)	(5.137)	(5.828)	(5.942)
Depreciação e amortização	-	-	311	646
Provisão para garantia	-	-	-	2.045
Impostos diferidos	-	-	514	543
Equivalência patrimonial	5.223	5.857	5.391	(3.100)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(90)	-	(90)
Outros	-	-	-	(856)
	(94)	630	388	(6.754)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	14.415	(13.583)
Adiantamento de clientes	-	-	-	(5.448)
Estoque de Imóveis	-	-	40.288	13.350
Impostos a recuperar	(7)	(92)	4	(30)
Despesas antecipadas	-	-	983	1.107
Fornecedores	65	(40)	(4.726)	945
Salários e encargos sociais	-	-	(232)	(63)
Obrigações fiscais	(5)	27	(181)	(101)
Outras contas a receber	(10.451)	-	(11.466)	(1.857)
Outros passivos	-	(349)	(2.498)	1.541
	(10.398)	(454)	36.587	(4.139)
Caixa líquido aplicado/ (consumido) nas atividades operacionais	(10.491)	177	36.975	(10.893)
Atividades de investimentos				
Partes relacionadas, líquidas	3.107	2.061	2.284	(2.781)
Aquisição de intangível	82	-	82	-
Aumento (Redução) de capital no investimento	(16.953)	-	(4.709)	-
Adições/vendas e Cisão de investimentos, líquido	9.585	(1.446)	(114)	(1.332)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	(4.180)	615	(2.457)	(4.113)
Atividades de financiamentos				
Ingresso de empréstimos / financiamentos	-	-	-	16.623
Amortização de Empréstimos	-	-	(10.462)	(90)
Dividendos a receber - recebidos	11.335	-	(418)	964
Partes relacionadas, líquidas	7.280	3.233	4.008	-
Dividendos a pagar	(7.000)	(18.000)	(7.000)	(18.000)
Participação de acionistas não controladores	-	-	(15.208)	-
Integralização de capital	8.096	-	8.096	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	19.711	(14.767)	(20.985)	(503)
Caixa líquido gerado (consumido)	5.040	(13.975)	13.532	(15.509)
Caixa e equivalentes no início do exercício	1.544	15.519	3.384	18.893
Caixa e equivalentes no final do exercício	6.584	1.544	16.917	3.384
Varição do caixa e equivalentes	5.040	(13.975)	13.532	(15.509)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

RE
31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA99D416...86E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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 Sociedade 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 contábeis consolidadas.

A Sociedade iniciou suas atividades operacionais em 18 de maio de 2011, quando foi aprovado um aumento do capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade, GPRE Fundo de Investimento com sede no Brasil, gerido pela GP Investimentos Ltda., detém aproximadamente 90,75% das ações ordinárias da Sociedade.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração da Sociedade em 29 de setembro de 2021.

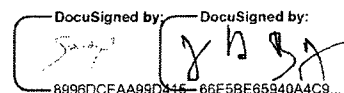
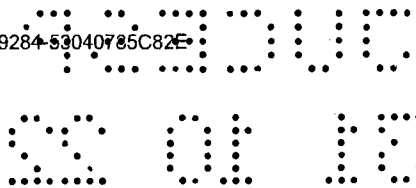
2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Sociedade 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 contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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 Sociedade determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Sociedade em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Sociedade 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 Sociedade 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.

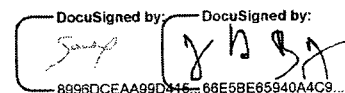
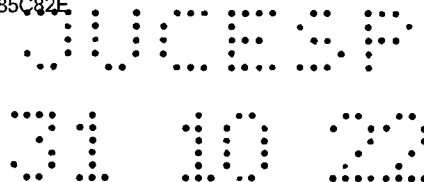
No caso da Sociedade, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e coligadas, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme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

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Sociedade 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 Sociedade controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Sociedade. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Sociedade deixa de ter o controle.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

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

<u>Controladas</u>	<u>Percentual de participação</u>
	<u>2018</u>
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	83,47
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72,00
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72,94
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70
GPBN Paulista SPE S.A.	60
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	70
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	50
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	65
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,87
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70
Arembepe Empreendimentos Imobiliários EIRELI	100

(b) Coligadas

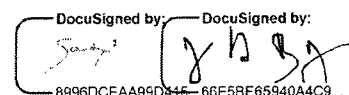
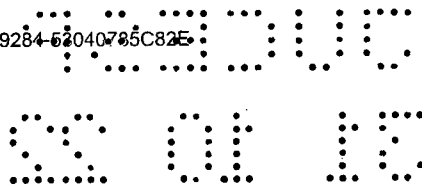
Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Sociedade tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Sociedade tem controle compartilhado com uma ou mais partes.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

A participação da Sociedade 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 Sociedade. Quando a participação da Sociedade nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Sociedade não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Sociedade e suas coligadas e controladas em conjunto são eliminados na proporção da participação da Sociedade. 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 Sociedade.

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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

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

<u>Coligadas</u>	<u>Percentual de participação</u>
	<u>2018</u>
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda.	50
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda.	50
BNCOrp Rhodes Desenvolvimento Imobiliários S.A.	50
H.T.K.S.P.E Participações e Empreendimentos S.A.	50
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	37,24
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33,33
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,50

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Sociedade e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis 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, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa.

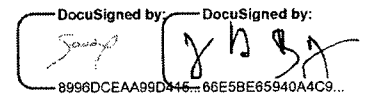
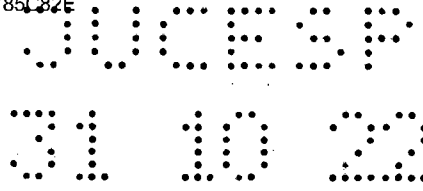
2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

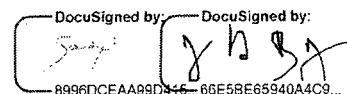
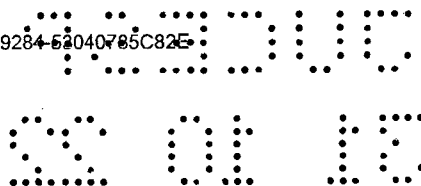
Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas ou despesas financeiras" no período em que ocorrem.

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 das 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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 as 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 Sociedade, 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.

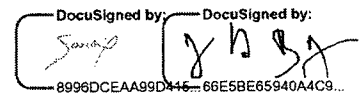
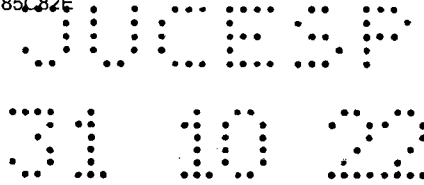
Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente, contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas. 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 Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Sociedade e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (*impairment*). Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

2.10 Intangível

O ágio na aquisição de participação societárias em construtora (fundamentados na rentabilidade futura com vida útil indefinida), são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável. A avaliação da vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

2.11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.12 Provisões

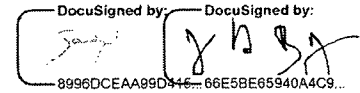
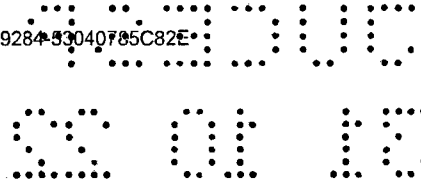
As provisões são reconhecidas quando a Sociedade e suas controladas tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

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 Sociedade 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 contábeis da Sociedade e de suas controladas.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

(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 contábeis da Sociedade e de suas controladas.

(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 requerem a constituição de provisão específica.

2.13 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 Sociedade 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 contábeis (Nota 17). 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.

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA89D746...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

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.

2.14 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.

2.15 Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a pagar e outras dívidas.

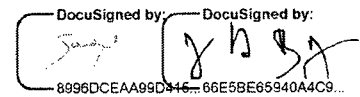
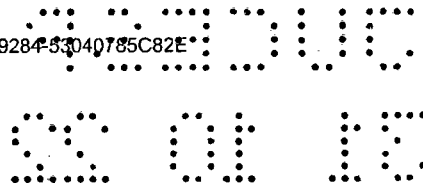
Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme descrito abaixo:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Sociedade. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo, através do resultado, são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

2.16 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 **Em milhares de reais**

2.17 Demais passivos circulantes e não circulantes

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

2.18 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.

2.19 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Sociedade 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.

2.20 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 contábeis.

2.21 Resultado por ação

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

2.22 Reconhecimento de receitas

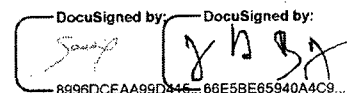
2.22.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

(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.

31 10 20



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

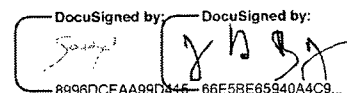
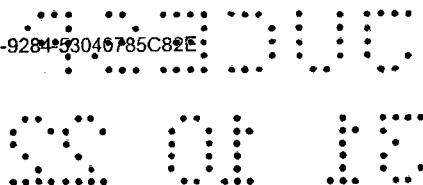
Em milhares de reais

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das 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 Sociedade, 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

(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.

2.22.2 Receitas financeiras

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

2.23 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Sociedade pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Sociedade não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação.

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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

JUCESP
31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA89D44E...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

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 Sociedade de acordo com o método contábil utilizado.

(b) Contingências

A Sociedade 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 Sociedade e suas controladas, podem afetar adversamente a Sociedade e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Sociedade 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 Sociedade e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Sociedade reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas sempre que necessário. Para tanto a Sociedade 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.

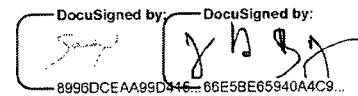
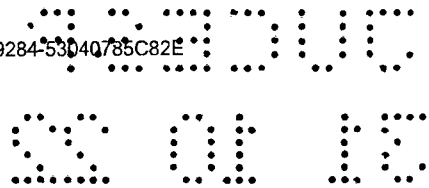
3.2 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

(a) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo IFRS 15/CPC 47 – Receita de contrato com cliente, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento que o empreendimento é lançado e não mais tiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual de custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os encargos financeiros das operações de financiamentos, cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer de empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros.
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Os montantes recebidos com relação a venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.
- Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados no resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo o regime de competência do período.
- Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são colocados à venda ao valor de mercado.


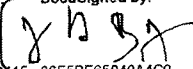
(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Sociedade. A administração da Sociedade vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis.

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei no 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Sociedade e suas controladas e coligadas por atrasos superiores a referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias.

JUCEB
31 10 2017

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D746...86E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

A Sociedade não possui provisão para indenizações, pois nenhum empreendimento encontra-se atrasado até o momento.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Bancos	6.584	720	12.038	1.696
Aplicações de liquidez imediata (*)	-	824	4.879	1.688
	<u>6.584</u>	<u>1.544</u>	<u>16.917</u>	<u>3.384</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.

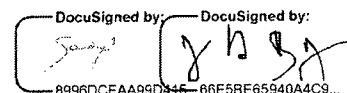
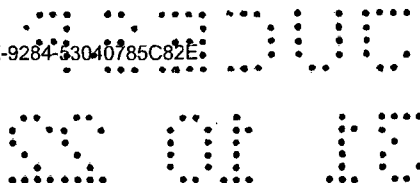
Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Sociedade considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita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

5 Contas a receber

	Consolidado	
	2018	2017
Contas a receber unidades finalizadas e em construção (*)	44.847	61.471
Ajuste a valor presente	-	(2.209)
	<u>44.847</u>	<u>59.262</u>
Circulante	44.847	59.192
Não circulante	-	70
	<u>44.847</u>	<u>59.262</u>

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

	Consolidado	
	2018	2017
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148	330
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85	176
CAA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.504	6.292
Guirá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.395	8.225
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.502	22.567
GPBN Paulista SPE S.A.	7.950	-
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	3.644	7.746
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	20.218	12.862
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	240	923
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	161	141
	<u>44.847</u>	<u>59.262</u>



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

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

	Consolidado	
	2018	2017
Vencidas		
Até três meses	4.455	2.400
De três a seis meses	876	1.148
Mais de seis meses	5.914	10.270
	11.245	13.818
Vencidas		
A vencer		
2018	-	53.864
2019	32.619	20.255
2020	883	1.437
2021	100	7
	33.602	75.563
Total da carteira (*)	44.847	89.381

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


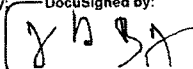
6 Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2018	2017
Imóveis concluídos	75.501	57.687
Imóveis em construções	-	38.335
Terrenos a incorporar	-	17.681
Juros a apropriar	-	2.086
	75.501	115.789

Na tabela abaixo demonstramos a composição dos estoques por empresa:

	Consolidado	
	2018	2017
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	561	561
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	266	2.596
Guirá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.531	13.520
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.391	25.155
GPBN Paulista SPE S.A.	18.571	29.715
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	3.973	10.095
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	11.879	13.869
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	914	1.683
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	914
Arembepe Empreendimentos Imobiliários EIRELI	27.415	17.681
	75.501	115.789

JUL 31 10 22

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA89D416...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

7 Adiantamento de clientes

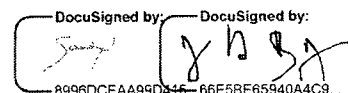
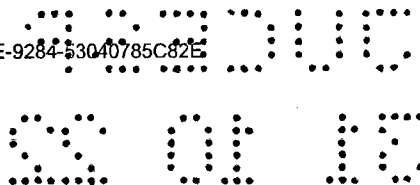
	Consolidado	
	2018	2017
Recebimentos superiores a receita apropriada	3.850	9.636
Permutas avaliadas pelo valor justo	2.124	6.854
Antecipação de valores de venda imóveis	8.345	-
Outros adiantamentos	272	-
	<u>14.591</u>	<u>16.490</u>
Circulante	13.006	12.657
Não Circulante	1.585	3.833
	<u>14.591</u>	<u>16.490</u>

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é feita com base no período de tempo estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

8 Saldos e transações com partes relacionadas

(a) Saldos e transações com controladas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativo circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	1.123	1.122	1.774	4.474
GPBN Paulista SPE S.A.	-	-	3.520	-
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1	-	-
Apodi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1	1	-
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1	2	-
Burundi Empreendimentos Imobiliários S.A.	2	2	2	-
	<u>1.129</u>	<u>1.127</u>	<u>5.299</u>	<u>4.474</u>
Ativo não circulante				
BKO Desenvolvimento Imobiliário S.A.	1.970	5.078	1.970	5.078
	<u>1.970</u>	<u>5.078</u>	<u>1.970</u>	<u>5.078</u>
Passivo não circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	1.705	3.233	480	-
GPBN Paulista SPE S.A.	5.280	-	-	-
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.528	-	3.528	-
	<u>10.513</u>	<u>3.233</u>	<u>4.008</u>	-



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

9 Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2018	2017	2017
Depósitos Judiciais	-	2.901	1.468	
SPE Brasil Incorporação 9 Ltda	-	-	349	
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda	-	-	157	
4E Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10	-	
SPE Brasil Incorporação 74 Ltda	-	225	1.155	
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	-	1.352	1.352	
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	10.451	10.451	-	
Outros	-	1.155	147	
Circulante	-	3.099	3.802	
Não circulante	10.451	12.995	826	
	10.451	16.094	4.628	

- (i) 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. O valor a receber por esta permuta é pelo valor de custo do investimento.

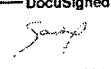
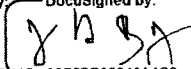
10 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliadas por equivalência patrimonial.

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2018	2017
No início do período	153.592	158.004
Aumento de capital	16.162	14.482
Redução de capital	(27.735)	(9.485)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	28.526	5.962
Aquisição de participações societárias – empresas do grupo	866	-
Cisão (i)	(10.451)	-
Dividendos	(21.848)	(12.657)
Adiantamento de Dividendos	10.512	3.233
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	(90)
Equivalência patrimonial	(5.223)	(5.857)
No fim do período	144.402	153.592

JUCEB
31 10 22

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...86E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

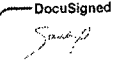
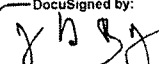
Em milhares de reais

- i. Cisão parcial da UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda junto a sócia UPCON Incorporadora S.A., conforme mencionado na nota 08, no item (i).

	Consolidado	
	2018	2017
No início do período	78.164	73.731
Aumento de capital	15.934	6.683
Redução de capital	(11.927)	(39)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	702	-
Aquisição de participações societárias – empresas do grupo	10.565	-
Cisão	(10.451)	-
Dividendos	(2.459)	(978)
Equivalência patrimonial	(2.514)	(1.233)
No fim do período	<u>78.014</u>	<u>78.164</u>

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D44C...B8E5BE65940A4C9...

b) Detalhes do saldo de investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2018

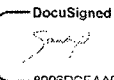
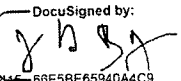
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2018	Saldo de investimentos em 2018
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.106	330	776	4.703	-	57	62	699
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	27	(23)	95	-	74	59	(18)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	963	576	387	9	11	97	81	829
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.884	294	3.590	-	4.599	(760)	(1.032)	2.585
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.794	2.604	10.190	(1.598)	6.338	(981)	(349)	7.332
GPBN Paulista SPE S.A.	37.154	14.724	22.430	1.001	13.343	490	294	13.458
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	11.287	3.908	7.380	-	9.871	(836)	(3.218)	5.166
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	2.836	2.593	243	-	37.717	4.313	1.706	963
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.922	437	1.485	351	641	(2.609)	(1.692)	963
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	(1.063)	-
H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. (*)	29.353	6.940	22.414	14.810	387	(2.246)	(1.142)	11.297
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.335	1	17.335	5.856	-	(47)	(41)	4.884
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	42.850	13.678	29.172	4.877	64.480	2.162	961	9.724
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	46.932	5.156	41.777	6.780	385	(2.226)	(1.694)	15.556
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	31.478	13.425	18.052	4.178	2.800	(148)	-	2.870
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	41.463	33.446	8.017	-	33.597	(1.667)	(834)	4.009
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.891	2	3.889	16	-	(15)	(8)	1.945
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.165	3.528	8.637	3.292	60.225	5.893	4.125	6.046
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	24.045	6.916	17.729	-	-	(1.269)	(635)	8.863
SEQO2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.042	1.556	24.485	-	19.206	(1.963)	(724)	10.406
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.102	57	1.045	331	25	(96)	(67)	732
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.439	12	27.427	27.343	-	(1)	(12)	27.426
							(5.223)	144.402

(*) Investimentos não consolidados.

(**) Empresa liquidada

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8998DCEAA99D146...66E58E65940A4C9...

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2018**

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2018	Saldo de investimentos em 2018
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	47.068	-	47.068	15.834	22	(119)	43	17.321
							43	17.321

(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.


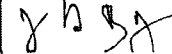
Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2017

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2016	Saldo de investimentos em 2017
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.295	530	765	4.700	960	(19)	(494)	689
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(83)	14	(96)	95	-	(115)	(92)	(77)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.067	652	415	-	858	(34)	(28)	946
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.819	767	9.052	-	7.279	866	119	6.223
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.903	6.982	16.922	4.130	9.340	(4.508)	(3.412)	11.983
GPBN Paulista SPE S.A.	29.791	8.232	21.559	621	1.262	(450)	(262)	12.936
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	25.381	4.585	20.796	-	18.133	(1.972)	(1.832)	14.537
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	28.677	9.467	19.210	-	1.939	150	-	1.960
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.317	574	3.744	-	788	1.033	(1.413)	2.433
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda. (*)	2.391	407	1.985	685	-	(18)	(9)	992
H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. (*)	29.865	19.976	9.889	2.710	2.867	(3.358)	(1.732)	6.399
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.230	5.705	11.525	5.704	-	6	5	14.795
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	79.164	37.974	41.189	13.428	42.830	1.251	(505)	13.730
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	47.857	10.634	37.223	-	328	3.199	-	13.860
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	31.483	15.261	16.222	-	2.877	(120)	-	1.540
M.A.R. Zurique Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*) (**)		1	(1)	1.108	-	-	39	-
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	29.836	20.152	9.684	3.348	21.455	1.013	507	4.842
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	4.642	758	3.884	495	-	(14)	(7)	1.942
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49.800	30.641	19.159	3.292	29.644	3.579	2.505	13.411
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	29.866	10.867	18.998	-	10.293	797	398	9.499
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	57.359	31.171	26.188	-	1.543	(676)	575	11.130
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.192	82	1.110	300	5.799	16	(258)	777
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.706	3.884	13.822	341	-	(34)	39	9.675
							(5.857)	153.592

(*) Investimentos não consolidados.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8995DCEAA99D416...68E5BE65940A4C9...

(**) Empresa liquidada

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2017**

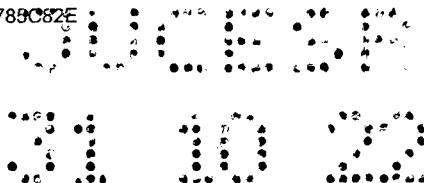
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2016	Saldo de investimentos em 2017
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	46.772	2	46.770	15.417	22	21	8	17.211
							8	17.211

(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.

(c.1) Aquisição de participações societárias entre partes relacionadas

	Data de aquisição	Participação societária adquirida - %	Participação da Sociedade após a operação - %	Valor da Operação	Valor Pago	Ajuste Avaliação Patrimonial
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	30 de junho	13,07	13,07	2.226	2.226	-
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	31 de maio	1,04	38,27	1.600	1.600	-
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda	01 de novembro	39,29	50,00	8.096	8.096	-
					11.922	-

	Data de aquisição	Participação societária adquirida - %	Participação da Sociedade após a operação - %	Valor da Operação	Valor Pago	Ajuste Avaliação Patrimonial
Guirá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05 de abril	5,80	71,80	5.763	5.763	(70)
	31 de julho	0,61	72,41	1.400	1.400	11
	13 de novembro	0,53	72,94	1.801	1.801	149
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	29 de dezembro	37,24	37,24	13.860	13.860	
					22.824	90



DocuSigned by: DocuSigned by:
 8996DCEAA95D346...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
 Em milhares de reais

11 Imobilizado

			Consolidado - 2018		
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido		
Máquinas e equipamentos	11	(11)	-		
Stand de vendas	3.630	(3.395)	235		
	<u>2.547</u>	<u>(2.222)</u>	<u>235</u>		
			Consolidado - 2017		
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido		
Máquinas e equipamentos	11	(9)	2		
Stand de vendas	3.630	(3.086)	544		
	<u>3.641</u>	<u>(3.095)</u>	<u>546</u>		

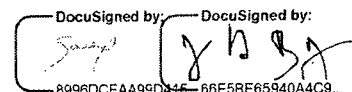
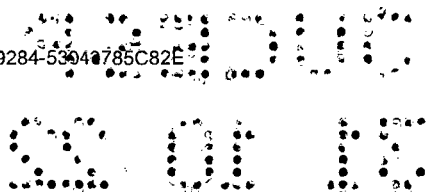
As movimentações registradas nas contas de imobilizado (consolidado) foram as seguintes:

	2018	2017
Saldo inicial	546	1.192
Adições	-	-
Depreciação	(311)	(646)
Saldo final	<u>235</u>	<u>546</u>

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fornecedores nacionais	227	162	2.365	7.091
	<u>227</u>	<u>162</u>	<u>2.365</u>	<u>7.091</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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

13 Empréstimos e financiamentos

	<u>Financiamento Imobiliário - 2018</u>	<u>Moeda</u>	<u>Taxa anual média de juros - % a.a.</u>	<u>Consolidado</u>
GPBN Paulista SPE	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	6.027
SPE Brasil Incorporação 56	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	26.518
				<u>32.545</u>
Circulante				28.034
Não circulante				<u>4.511</u>
				<u>32.545</u>
	<u>Financiamento Imobiliário - 2017</u>	<u>Moeda</u>	<u>Taxa anual média de juros - % a.a.</u>	<u>Consolidado</u>
				25.734
SPE Novo Cancioneiro	Banco Bradesco S.A.	Real	10,20	
GPBN Paulista SPE	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	8.083
SPE Brasil Incorporação 56	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	9.190
				<u>43.007</u>
Circulante				1.902
Não circulante				<u>41.105</u>
				<u>43.007</u>

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores capitados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante todo o período em que os empréstimos estejam em aberto utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

DUCE SP
31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA89D46...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

O saldo a pagar a curto e longo prazo dos empréstimos e financiamentos tem vencimentos como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Empréstimos e financiamentos - em moeda nacional	32.545	43.007
Com vencimento até um ano	27.491	27.494
Com vencimento entre um ano e três anos	5.054	15.513
Com vencimento entre três e cinco anos	-	-
	<u>32.545</u>	<u>43.007</u>

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que a Sociedade ou suas controladas no nível individual tenham o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

14 Outras contas a pagar

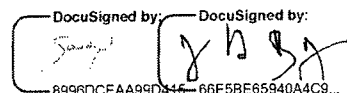
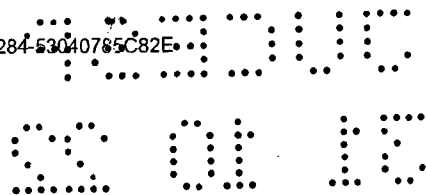
	Consolidado	
	2018	2017
Distratos a pagar	1.982	941
Outras	360	479
	<u>2.342</u>	<u>1.420</u>
Circulante	2.331	1.419
Não circulante	11	1
	<u>2.342</u>	<u>1.420</u>

15 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.664.478 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 1.665. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 4.999.998 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 5.000. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R\$ 109.435 para R\$ 114.435.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de setembro de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.035.879 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 1.036. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R 114.435 para R\$ 115.471.

A controlada direta, 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 Sociedade. 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.


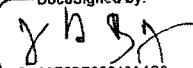
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de novembro de 2018, foi aprovada aumento de capital social da Sociedade no montante de R\$ 8.096, mediante a subscrição privada no montante de 12.185.207 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa BNCorp Rhodes Desenvolvimento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

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 2018	
	Quantidade de ações - milhares	Participação
GP Real Proporpeties A, LLC	4.648	3,70%
GP Real Proporpeties B, LLC	3.491	2,78%
GP Real Proporpeties C, LLC	3.491	2,78%
GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A.	114.001	90,74%
	125.631	100%

JUL 2018
31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

Reserva de lucros

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 18 de abril de 2018, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade, no montante de R\$ 7.000.

16 Provisão para impostos de renda e contribuição social

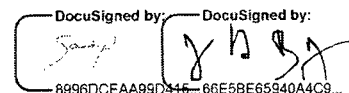
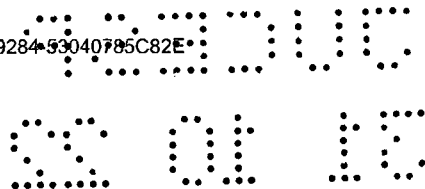
(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Regime de apuração				
Lucro Presumido	-	-	(2.411)	(1.186)
Lucro real	(54)	(212)	(54)	(212)
	(54)	(212)	(2.465)	(1.398)
Imposto diferido				
Lucro presumido	-	-	514	(265)
	(54)	(212)	(1.951)	(1.663)

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro do exercício atribuível à Sociedade e suas controladas antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido	(5.263)	(4.295)	(3.877)	(4.279)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de rendas e contribuição social às alíquotas da legislação vigente	1.790	1.674	1.318	1.455
Adições e exclusões				
Equivalência patrimonial	(1.776)	(1.052)	(1.791)	(1.052)
Rendimentos não tributáveis	(68)	(834)	(110)	102
Efeito do lucro presumido	-	-	(1.368)	(2.168)
Despesa com imposto de renda e contribuição do social do exercício	(54)	(212)	(1.951)	(1.663)
Corrente	(54)	(212)	(2.465)	(1.399)
Diferido (ii)	-	-	514	(264)
	(54)	(212)	(1.951)	(1.663)

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



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

- (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.

17 Tributos diferidos

	Consolidado	
	2018	2017
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica	444	723
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	233	378
	<u>677</u>	<u>1.101</u>
Programa de Integração Social (PIS)	130	212
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	604	981
	<u>734</u>	<u>1.193</u>
Circulante	1.411	2.291
Não Circulante	-	3
Total dos impostos e contribuições diferidos	<u>1.411</u>	<u>2.294</u>
Passivos		


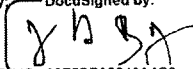
(a) Obrigações a tributar - lucro real e presumido

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.

18 Lucro bruto

	Consolidado	
	2018	2017
Receita das unidades imobiliárias – societário	127.336	94.250
Receita de aluguéis	783	1.262
Receita Operacional Bruta	<u>128.119</u>	<u>95.512</u>
(-) Imposto sobre vendas	(1.949)	(1.654)
(-) Devoluções e abatimentos	(24.637)	(19.236)
Receita Operacional Líquida	<u>101.534</u>	<u>74.622</u>
Custo dos bens ou serviços vendidos	(82.726)	(60.221)
Estouro de Obras	(1.892)	(2.507)
Encargos financeiros	(5.369)	(2.045)
Custos dos imóveis	<u>(89.987)</u>	<u>(64.773)</u>
Lucro (prejuízo) bruto	<u>11.546</u>	<u>9.849</u>

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

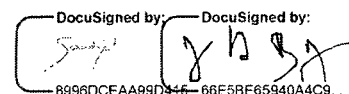
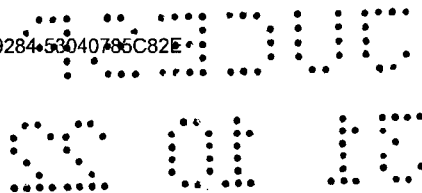
Em milhares de reais

	Consolidado	
	2018	2017
Receita de Vendas Contratadas a apropriar	-	10.982
(-) Compromisso de construção com as unidades vendidas	-	(13.498)
Receita operacional bruta	-	(2.516)

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, portando, como em 31 de dezembro de 2018 todas as Obras estavam concluídas, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e estão refletidas integralmente nas demonstrações contábeis da Companhia.

19 Despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Manutenção e conservação	-	-	(600)	(202)
Despesas comerciais	-	-	(2.716)	(3.491)
Gastos gerais administrativos	(38)	-	(1.647)	(1.914)
Serviços prestados por terceiros	(596)	(346)	(2.897)	(3.162)
Depreciação e amortização	-	-	(311)	(212)
Despesas de transporte e comissões	-	-	(4)	(2)
Despesas com viagens	-	(3)	(9)	(21)
Despesas tributárias	(39)	(66)	(427)	(784)
Outras	(88)	(2)	(1.720)	(2.025)
	<u>(761)</u>	<u>(417)</u>	<u>(10.331)</u>	<u>(11.813)</u>
Gerais e administrativas	(635)	(349)	(8.213)	(8.173)
Despesas com vendas	-	-	(2.716)	(3.491)
Outras despesas	(126)	(68)	598	(149)
	<u>(761)</u>	<u>(417)</u>	<u>(10.331)</u>	<u>(11.813)</u>



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

20 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Juros sobre empréstimos	639	909	639	909
Juros sobre aplicações financeiras	82	440	584	575
Outras receitas financeiras	-	-	30	573
Receitas financeiras	721	1.349	1.253	2.057
Tarifas bancárias	-	-	(55)	(48)
Multa e juros	-	-	(16)	(34)
Juros com financiamento	-	-	(879)	(1.126)
IOF	-	-	(2)	(3)
Descontos concedidos	-	-	-	(59)
Outras despesas financeiras	-	-	(2)	(1)
Despesas financeiras	-	-	(954)	(1.271)

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

21 Contingências

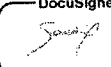
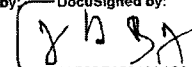
As provisões para contingências são constituídas em montante, considerado suficiente pela administração da Companhia, para cobrir perdas prováveis sendo atualizada até as datas do balanço, a natureza de cada contingência está apoiada na opinião dos assessores jurídicos. Sempre que uma decisão judicial 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 2018, os saldos provisionados para eventuais perdas em processos perfazem o valor de R\$ 1.905. Referente aos processos classificados como possíveis pelos advogados, os saldos perfazem o valor de R\$ 663.

22 Instrumentos financeiros derivativos

Desde a constituição até o período findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Sociedade não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

31 de 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

23 Gestão de riscos

(a) Política de gestão de riscos

A Sociedade 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.

(c) Risco de liquidez

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

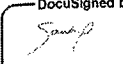
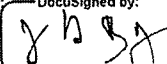
Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela a seguir são os saldos contábeis em 31 de dezembro.

	Consolidado - 2018			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 14)	27.491	5.037	17	32.545
	<u>27.491</u>	<u>5.037</u>	<u>17</u>	<u>32.545</u>

	Consolidado - 2017			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 14)	27.494	11.234	4.279	43.007
	<u>27.494</u>	<u>11.234</u>	<u>4.279</u>	<u>43.007</u>

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais

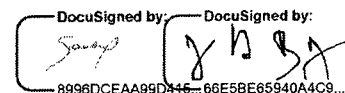
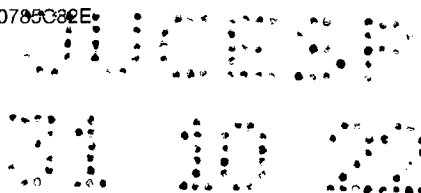
DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...68E5BE65940A4C9...

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

<u>Dados consolidados</u>	<u>2018</u>		<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>Valores e taxas ao ano para 2018</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>			<u>Deterioração 25%</u>	<u>Deterioração 50%</u>
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	4.879	-	Queda do CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	44.847	-	Alto do INCC	3,84%	2,88%	1,92%
Financiamentos (Nota 14) INCC	-	32.545	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%

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

<u>Dados consolidados</u>	<u>2017</u>		<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>Valores e taxas ao ano para 2017</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>			<u>Deterioração 25%</u>	<u>Deterioração 50%</u>
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	1.688	-	Queda do CDI	6,89%	5,17%	3,45%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	59.262	-	Alto do INCC	4,25%	3,19%	2,13%
Financiamentos (Nota 14) INCC	-	43.007	Alta do TR	0,60%	0,45%	0,30%



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017 Em milhares de reais

(e) Gestão de capital

	Consolidado	
	2018	2017
Total dos financiamentos (Nota 14)	32.545	43.007
(-) Caixa e equivalência de caixa (Nota 4)	(6.584)	(3.384)
Dívida líquida	25.961	39.623
Total do patrimônio líquido	179.340	199.280
	205.301	238.903
Índice de alavancagem financeira - %	12,65	16,59

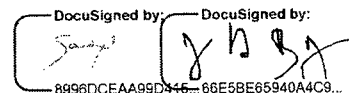
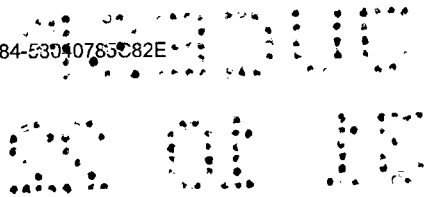
(f) Estimativa do valor justo

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 Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

24 Eventos subsequentes

Atos Societários

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 29 de janeiro de 2019, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 16.000.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de agosto de 2019, foi aprovada aumento de capital social da Sociedade no montante de R\$ 9.603, mediante a subscrição privada no montante de 9.602.990 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Latvia Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 4.293, mediante a subscrição privada no montante de 4.292.507 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade passa de R\$ 126.615 para até R\$ 67.115.

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

Covid 19

A Administração tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, a Administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar a Companhia, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2018.

* * *

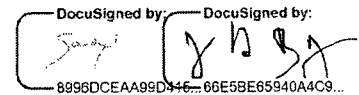
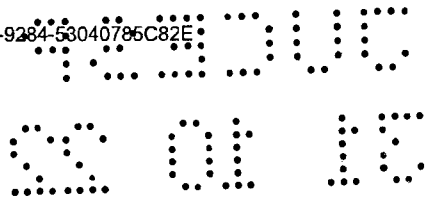
DUCEP
31 10 22

DocuSigned by: DocuSigned by:
8898DCEAA09D746...86E58E65940A4C9...

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019**



RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanco patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração do resultado abrangente

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis



Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: +55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quadra 08
Consolação - São Paulo, SP - Brasil
01050-030

DocuSigned by:
8996DCEAA99D46...66E58E65940A4C9...

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2019, 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 sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

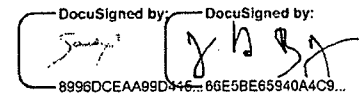
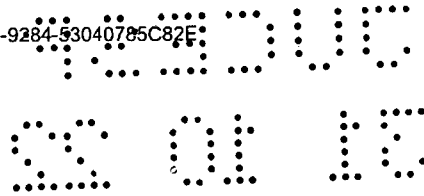
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". 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 (CFC), 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 e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 contábeis.

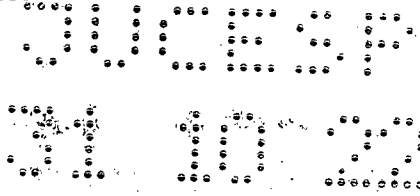


Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 uma 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



DocuSigned by: *[Signature]* DocuSigned by: *[Signature]*
8896DCEAA89D46...66E58E65940A4C8...

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de setembro de 2021.

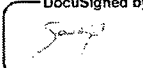



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Eduardo Affonso de Vasconcelos
Eduardo Affonso de Vasconcelos
Contador CRC 1 SP 166001/O-3

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ECONOMIA
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CONTABILIDADE
DIRETORIA DE CONTABILIDADE


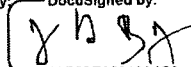
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.**Demonstrações dos Fluxos de Caixa****Exercícios findos em***Em milhares de reais*

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
 8996DCEAA99D416...66E58E65940A4C9...

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Atividades Operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício	7.736	(5.317)	10.730	(5.828)
Depreciação e amortização	-	-	525	311
Impostos diferidos	-	-	-	514
Equivalência patrimonial	(8.338)	5.223	(5.260)	5.391
Ajuste de avaliação patrimonial	509	-	509	-
	(93)	(94)	6.504	388
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	32.468	14.415
Estoque de Imóveis	-	-	71.231	40.288
Impostos a recuperar	(18)	(7)	(71)	4
Despesas antecipadas	-	-	2.017	983
Fornecedores	(29)	65	(1.664)	(4.726)
Salários e encargos sociais	-	-	(915)	(233)
Obrigações fiscais	4	(5)	(285)	(181)
Outras contas a receber	149	-	3.199	(1.015)
Outros passivos	1.839	-	(14.371)	(2.498)
	1.946	53	91.609	47.037
Caixa líquido aplicado/ (consumido) nas atividades operacionais	1.852	(40)	98.113	47.425
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado	-	-	235	-
Aquisição Propriedade para Investimento	-	-	(45.344)	-
Partes relacionadas, líquidas	1.936	3.107	(10.704)	2.284
Aquisição de intangível	-	82	-	82
Aumento (Redução) de capital no investimento	20.964	(16.953)	81	(4.709)
Adições/vendas de investimentos, líquido	(5.553)	(866)	30.589	(10.565)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	17.347	(14.631)	(25.143)	(12.908)
Atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos	-	-	(27.491)	(10.462)
Dividendos a receber - recebidos	(9.546)	11.335	2.600	(418)
Partes relacionadas, líquidas	51.143	7.280	16.517	4.008
Dividendos a pagar	(27.438)	(7.000)	(27.438)	(7.000)
Redução capital social	(44.500)	-	(44.500)	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	(6.645)	(15.208)
Integralização de capital	13.895	8.096	13.895	8.096
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	(16.446)	19.711	(73.062)	(20.984)
Caixa líquido gerado (consumido)	2.753	5.040	(91)	13.532
Caixa e equivalentes no início do exercício	6.584	1.544	16.917	3.384
Caixa e equivalentes no final do exercício	9.337	6.584	16.826	16.917
Variação do caixa e equivalentes	2.753	5.040	(91)	13.532

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JUN 20 10 22

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D416...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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 Sociedade 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 Sociedade iniciou suas atividades operacionais em 18 de maio de 2011, quando foi aprovado um aumento do capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade, GPRE Fundo de Investimento com sede no Brasil, gerido pela GP Investimentos Ltda., detém aproximadamente 90,75% das ações ordinárias da Sociedade.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração da Sociedade em 29 de setembro de 2021.

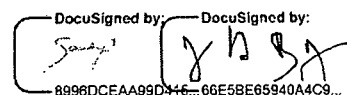
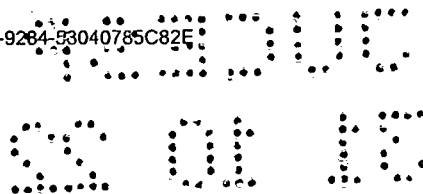
2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Sociedade 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 contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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 Sociedade determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Sociedade em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e coligadas, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

2.2 Consolidação

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

UNESP
31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA89D446...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Sociedade 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 Sociedade controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Sociedade. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Sociedade deixa de ter o controle.

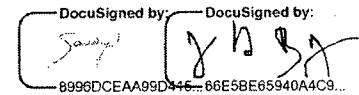
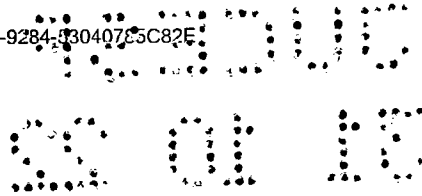
As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Sociedade e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas demonstrações contábeis são as seguintes:

<u>Controladas</u>	<u>Percentual de participação</u>
	<u>2019</u>
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80
Iglóo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	83,47
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72,00
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72,94
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70
GPBN Paulista SPE S.A.	60
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	70
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	70
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	50
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	65
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,87
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70
Arembepe Empreendimentos Imobiliários EIRELI	100
Belizza Empreendimentos Imobiliários EIRELI	100
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	100

(b) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade em coligadas inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação da Sociedade 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 Sociedade. Quando a participação da Sociedade nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

Os ganhos não realizados das operações entre a Sociedade e suas coligadas e controladas em conjunto são eliminados na proporção da participação da Sociedade. 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 Sociedade.

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

<u>Coligadas</u>	<u>Percentual de participação</u>
	<u>2017</u>
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda.	50
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda.	50
BNCOrp Rhodes Desenvolvimento Imobiliários S.A.	50
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33,33
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,50

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

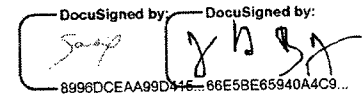
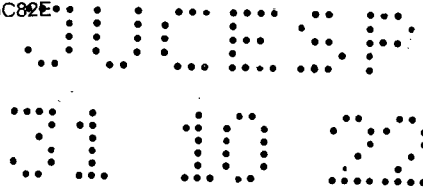
2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, 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 Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

(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.

(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 Sociedade 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.

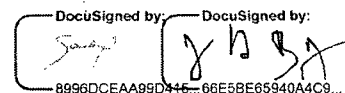
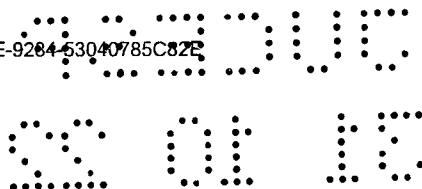
2.6 Reconhecimento e mensuração

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 Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

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.

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 Sociedade, 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.

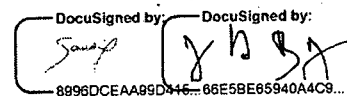
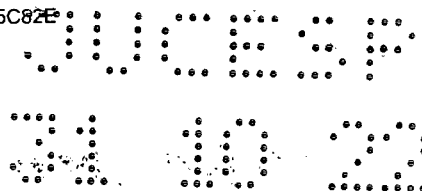
O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros das debêntures), os quais são apropriados 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 Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Sociedade e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (*impairment*). Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

2.10 Intangível

O ágio na aquisição de participação societárias em construtora (fundamentados na rentabilidade futura com vida útil indefinida), são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável. A avaliação da vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

2.11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

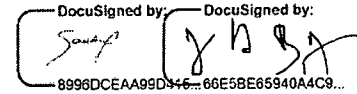
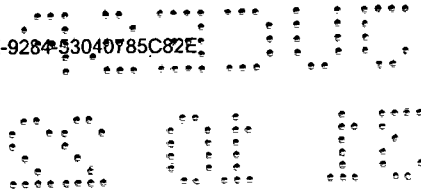
Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.12 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

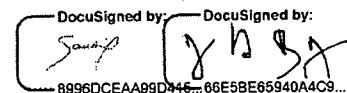
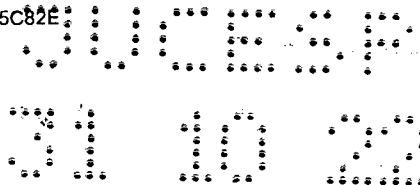
Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento que o empreendimento é lançado e não mais tiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual de custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os encargos financeiros das operações de financiamentos, cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer de empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados no resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo o regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são colocados à venda ao valor de mercado.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Sociedade. A administração da Sociedade vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis.

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei no 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Sociedade e suas controladas e coligadas por atrasos superiores a referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias.

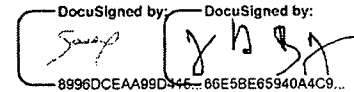
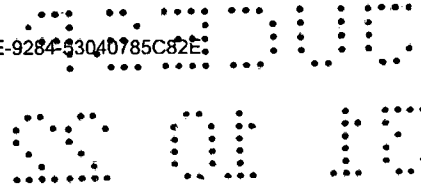
A Sociedade não possui provisão para indenizações, pois nenhum empreendimento encontra-se atrasado até o momento.

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

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos:

- Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio;
- Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade;
- Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros;
- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.

Com base nas informações disponíveis, a Companhia avaliou que não há impacto na adoção das normas para o exercício de 2019.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

6 Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2019	2018
Imóveis concluídos	4.270	75.500
	<u>4.270</u>	<u>75.501</u>

Na tabela abaixo demonstramos a composição dos estoques por empresa:

	Consolidado	
	2019	2018
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	561
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	266
Guirá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	443	10.531
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.391
GPBN Paulista SPE S.A.	-	18.571
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	504	3.973
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	1.859	11.879
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	914	914
Arembepe Empreendimentos Imobiliários EIRELI	-	27.415
	<u>4.270</u>	<u>75.501</u>

7 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2019	2018
Recebimentos superiores a receita apropriada	205	3.850
Permutas avaliadas pelo valor justo	1.585	2.124
Antecipação de valores de venda imóveis	-	8.345
Outros adiantamentos	45	272
	<u>1.835</u>	<u>14.591</u>
Circulante	250	13.006
Não Circulante	<u>1.585</u>	<u>1.585</u>
	<u>1.835</u>	<u>14.591</u>

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é feita com base no período de tempo estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:

 8996DCEAA99D446... 86E58E65940A4C9...

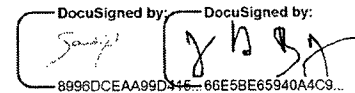
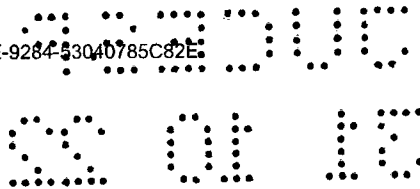
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 Em milhares de reais

8 Saldos e transações com partes relacionadas

(a) Saldos e transações com controladas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ativo circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	1.156	1.123	2.188	1.774
GPBN Paulista SPE S.A.	-	-	1.301	3.520
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.029	-
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.100	-
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	8.342	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	1.009	-
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1	-	-
Apodi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1	1	1
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	2
Burundi Empreendimentos Imobiliários S.A.	2	2	2	2
	<u>1.163</u>	<u>1.129</u>	<u>17.972</u>	<u>5.299</u>
Ativo não circulante				
BKO Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	1.970	-	1.970
	<u>-</u>	<u>1.970</u>	<u>-</u>	<u>1.970</u>
Passivo não circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	2.102	1.705	-	480
GPBN Paulista SPE S.A.	1.952	5.280	-	-
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.300	3.528	11.300	3.528
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.975	-	5.975	-
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.250	-	3.250	-
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.762	-	-	-
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.890	-	-	-
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.605	-	-	-
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.464	-	-	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	2.356	-	-	-
	<u>61.656</u>	<u>10.513</u>	<u>20.525</u>	<u>4.007</u>



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

9 Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Depósitos Judiciais	-	-	104	2.901
4E Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	10
SPE Brasil Incorporação 74 Ltda	-	-	-	225
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	1.352	1.352
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	10.302	10.451	10.302	10.451
Outros	-	-	1.137	1.155
Circulante	-	-	777	3.099
Não circulante	10.302	10.451	12.118	12.995
	10.302	10.451	12.895	16.094

- (i) 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. O valor a receber por esta permuta é pelo valor de custo do investimento.

10 Investimentos


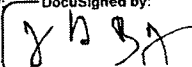
Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliadas por equivalência patrimonial.

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2019	2018
No início do período	144.401	153.592
Aumento de capital	4.404	16.162
Redução de capital	(42.581)	(27.735)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	17.213	28.526
Aquisição de participações societárias – empresas do grupo	5.043	866
Cisão (i)	-	(10.451)
Dividendos	(23.495)	(21.848)
Adiantamento de Dividendos	33.040	10.512
Ajuste de Avaliação Patrimonial	510	-
Equivalência patrimonial	8.338	(5.223)
No fim do período	146.873	144.401

- i. Cisão parcial da UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda junto a sócia UPCON Incorporadora S.A., conforme mencionado na nota 08, no item (i).

31 DEZ 2018

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA09D446...66E5BE65940A4C9...

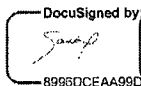
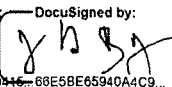
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

	Consolidado	
	2018	2017
No início do período	78.014	78.164
Aumento de capital	-	15.934
Redução de capital	(81)	(11.927)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	-	702
Aquisição de participações societárias – empresas do grupo	(30.589)	10.565
Cisão	-	(10.451)
Dividendos	(2.600)	(2.459)
Equivalência patrimonial	5.260	(2.514)
No fim do período	<u>50.004</u>	<u>78.014</u>

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8966DCEAA99D46...68E58E65940A4C9...

b) Detalhes do saldo de investimentos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2019**

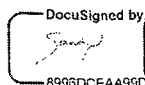
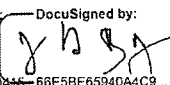
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2019	Saldo de investimentos em 2019
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	717	72	645	54	18	(183)	(169)	581
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	10	(9)	96	-	13	11	(7)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712	67	12.644	14	1	(452)	(377)	10.554
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.996	166	4.831	4	155	(1.715)	169	3.478
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.853	1.685	168	-	2.580	(2.618)	(2.411)	123
GPBN Paulista SPE S.A.	3.791	252	3.539	3.538	22.464	551	94	2.323
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	6.625	2.119	4.507	-	6.592	944	(131)	3.155
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	129	12	117	-	930	352	212	59
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.667	128	1.539	354	-	51	32	1.000
H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. (*) (i)	-	-	-	-	-	-	176	-
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.460	1	17.459	5.995	-	(13)	(11)	14.992
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	29.730	3.788	25.942	-	31.901	5.268	2.217	8.647
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	45.904	28	45.876	1.151	-	(2.251)	(482)	45.876
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	7.364	2.203	5.161	-	60.778	21.018	14.454	3.612
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	8.517	5.882	2.635	-	29.146	(4.788)	(2.691)	1.318
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.975	0	3.975	98	-	(21)	(10)	1.987
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.591	228	29.363	3.324	4.738	(391)	(274)	20.554
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.656	5.843	20.813	-	27.011	3.084	1.542	10.406
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	28.652	1.749	26.903	-	17.576	2.677	50	11.434
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.144	56	1.088	484	5	(110)	(67)	762
AREMPEPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.374	441	2.933	5.740	32.131	(2.891)	(2.900)	2.933
BELIZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI	3.410	124	3.286	-	3.714	(1.083)	(1.096)	3.286
							8.338	146.873

(*) Investimentos não consolidados.

(i) Em 02 de outubro de 2019 a Companhia vendeu sua participação para a sócia São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.. ao preço de R\$ 14.579, onde transferiu a totalidade das suas ações. O preço foi determinado com base no balanço levantado em 30 de setembro de 2019 da Empresa H.T.K.S.P.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda..

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...66E5BE65940A4C9 ..

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2019**

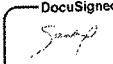
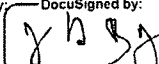
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2019	Saldo de investimentos em 2019
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	47.436	2	47.434	16.219	46	(20)	5	17.456
							<u>5</u>	<u>17.456</u>

(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.

33

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...68E5BE65940A4C9...

b) Detalhes do saldo de investimentos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2018**

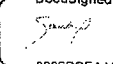
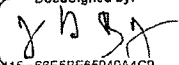
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2018	Saldo de investimentos em 2018
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.106	330	776	4.703	-	57	62	699
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	27	(23)	95	-	74	59	(48)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	963	576	387	9	11	97	81	323
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.884	294	3.590	-	4.599	(760)	(1.032)	2.385
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.794	2.604	10.190	(1.598)	6.338	(981)	(349)	7.432
GPBN Paulista SPE S.A.	37.154	14.724	22.430	1.001	13.343	490	294	13.458
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	11.287	3.908	7.380	-	9.871	(836)	(3.218)	5.166
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	2.836	2.593	243	-	37.717	4.313	1.706	122
BNI Sálvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.922	437	1.485	351	641	(2.609)	(1.692)	965
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	(1.063)	-
H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. (*)	29.353	6.940	22.414	14.810	387	(2.246)	(1.142)	11.207
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.335	1	17.335	5.856	-	(47)	(41)	14.885
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	42.850	13.678	29.172	4.877	64.480	2.162	961	9.724
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	46.932	5.156	41.777	6.780	385	(2.226)	(1.694)	15.556
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	31.478	13.425	18.052	4.178	2.800	(148)	-	2.870
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	41.463	33.446	8.017	-	33.597	(1.667)	(834)	4.009
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.891	2	3.889	16	-	(15)	(8)	1.945
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.165	3.528	8.637	3.292	60.225	5.893	4.125	6.046
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	24.645	6.916	17.729	-	-	(1.269)	(635)	8.863
SEQo2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.042	1.556	24.485	-	19.206	(1.963)	(724)	10.406
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.102	57	1.045	331	25	(96)	(67)	732
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.439	12	27.427	27.343	-	(1)	(12)	27.426
							(5.223)	144.401

(*) Investimentos não consolidados.

(**) Empresa liquidada

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D146...66E5BE65940A4C9...

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2018**

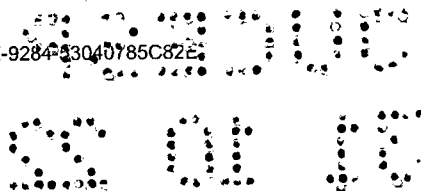
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2018	Saldo de investimentos em 2018
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	47.068	-	47.068	15.834	22	(119)	43	17.321
							43	17.321

(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.

(c.1) Aquisição de participações societárias entre partes relacionadas

	Data de aquisição	Participação societária adquirida - %	Participação da Sociedade após a operação - %	Valor da Operação	Valor Pago	Ajuste Avaliação Patrimonial
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	30 de setembro (*)	3,33	40,57	5.990	5.990	510
	02 de outubro	50,00	90,57	22.500	22.250	510
					22.824	510
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	30 de junho		13,07	13,07	2.226	-
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	31 de maio		1,04	38,27	1.600	-
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda	01 de novembro		39,29	50,00	8.096	-
					11.922	-

(*) Aumento de capital com diluição de outros sócios.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

11 Propriedade para investimento

As movimentações estão demonstradas a seguir:



	Consolidado - 2019		
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	10.989	-	10.989
Edificações e instalações	12.710	(920)	11.790
Benfeitorias	24.300	(1.735)	22.565
	<u>47.999</u>	<u>2.655</u>	<u>45.344</u>

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$.000 em setembro de 2017, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

12 Imobilizado

	Consolidado - 2019		
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Máquinas e equipamentos	11	11	-
Stand de vendas	3.630	(3.630)	-
	<u>3.641</u>	<u>(3.641)</u>	<u>-</u>
	Consolidado - 2018		
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Máquinas e equipamentos	11	(11)	-
Stand de vendas	3.630	(3.395)	235
	<u>2.547</u>	<u>(2.222)</u>	<u>235</u>

JUCESP
31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D346...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

As movimentações registradas nas contas de imobilizado (consolidado) foram as seguintes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	235	546
Adições	-	-
Depreciação	<u>(235)</u>	<u>(311)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>235</u>

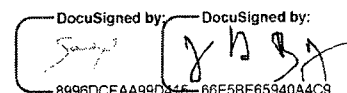
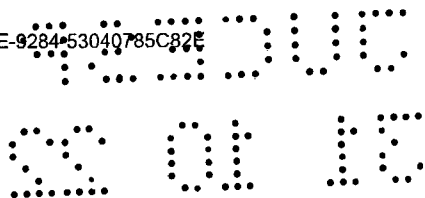
13 Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fornecedores nacionais	198	227	701	2.365
	<u>198</u>	<u>227</u>	<u>701</u>	<u>2.365</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.

14 Empréstimos e financiamentos

	<u>Financiamento Imobiliário - 2019</u>	<u>Moeda</u>	<u>Taxa anual média de juros - % a.a.</u>	<u>Consolidado</u>
GPBN Paulista SPE	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	54
SPE Brasil Incorporação 56	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	<u>5.000</u>
				<u>5.054</u>
Circulante				5.054
Não circulante				<u>-</u>
				<u>5.054</u>



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Financiamento Imobiliário - 2018	Moeda	Taxa anual média de juros - % a.a.	Consolidado
GPBN Paulista SPE	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	6.027
SPE Brasil Incorporação 56	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	26.518
				<u>32.545</u>
Circulante				28.034
Não circulante				<u>4.511</u>
				<u>32.545</u>

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores capitados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante todo o período em que os empréstimos estejam em aberto utilizando o método da taxa efetiva de juros.


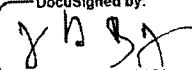
Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

O saldo a pagar a curto e longo prazo dos empréstimos e financiamentos tem vencimentos como segue:

	2019	Consolidado 2018
Empréstimos e financiamentos - em moeda nacional	5.054	32.545
Com vencimento até um ano	5.037	27.491
Com vencimento entre um ano e três anos	17	5.054
Com vencimento entre três e cinco anos	-	-
	<u>5.054</u>	<u>32.545</u>

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que a Sociedade ou suas controladas no nível individual tenham o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

JUL 31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D415...86E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

15 Outras contas a pagar

	Consolidado	
	2019	2018
Provisão para Contingências Civil	264	107
Provisão para Contingências Fiscal	-	1.798
Distratos a pagar	134	1.982
Outras	312	361
	<u>710</u>	<u>4.248</u>
Circulante	710	2.439
Não circulante	-	1.809
	<u>710</u>	<u>4.248</u>

16 Patrimônio líquido

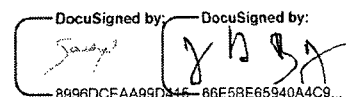
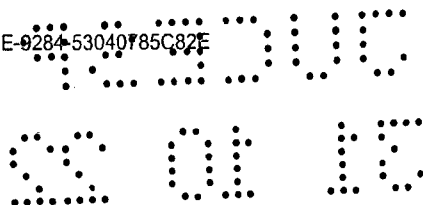
Capital social e reservas de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de julho de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.664.478 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1,00, totalizando o montante de R\$ 1.665. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 4.999.998 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1,00, totalizando o montante de R\$ 5.000. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.035.879 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1,00, totalizando o montante de R\$ 1.036. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R\$ 114.435 para R\$ 115.471.

A controlada direta, 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 Sociedade. 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 Sociedade cumpra com suas obrigações correntes e demais compromissos de investimento, considerando sua atual situação econômico-financeira.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 **Em milhares de reais**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de maio de 2016, foi aprovada a redução do capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 8.096, mediante a subscrição privada no montante de 12.185.207 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R 104.624 para R\$ 112.720.


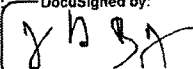
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de agosto de 2019, foi aprovada aumento de capital social da Sociedade no montante de R\$ 9.603, mediante a subscrição privada no montante de 9.602.990 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Latvia Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 4.293, mediante a subscrição privada no montante de 4.292.507 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade passa de R\$ 126.615 para até R\$ 36.615.

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.

RE
31 10 2019

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8896DCEAA89D416...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

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

	<u>Em 31 de dezembro de 2017</u>	
	<u>Quantidade de ações - milhares</u>	<u>Participação</u>
GP Real Proprietaries A, LLC	5.160	3,70%
GP Real Proprietaries B, LLC	3.876	2,78%
GP Real Proprietaries C, LLC	3.876	2,78%
GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A.	<u>126.614</u>	<u>90,74%</u>
	<u>139.526</u>	<u>100%</u>

Reserva de lucros

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 18 de abril de 2018, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade, no montante de R\$ 7.000.

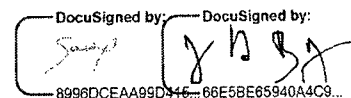
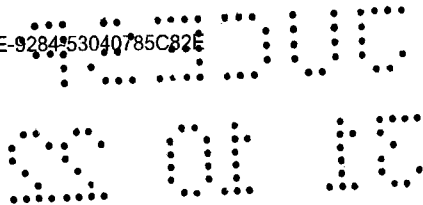
Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 29 de janeiro de 2019, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade no montante de R\$ 9.600.

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

17 Provisão para impostos de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Regime de apuração				
Lucro Presumido	-	-	(4.485)	(2.411)
Lucro real	<u>(4)</u>	<u>(54)</u>	<u>(4)</u>	<u>(54)</u>
	<u>(4)</u>	<u>(54)</u>	<u>(4.489)</u>	<u>(2.465)</u>
Imposto diferido				
Lucro presumido	-	-	9	514
	<u>(4)</u>	<u>(54)</u>	<u>(4.480)</u>	<u>(1.951)</u>



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro do exercício atribuível à Sociedade e suas controladas antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido	7.740	(5.263)	15.210	(3.877)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de rendas e contribuição social às alíquotas da legislação vigente	(2.631)	1.790	(5.172)	1.318
Adições e exclusões				
Equivalência patrimonial	2.835	(1.776)	2.832	(1.791)
Rendimentos não tributáveis	(208)	(68)	(1.251)	(110)
Efeito do lucro presumido	-	-	(889)	(1.368)
Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício	(4)	(54)	(4.480)	(1.951)
Corrente	(4)	(54)	(4.489)	(2.465)
Diferido (ii)	-	-	9	514
	(4)	(54)	(4.480)	(1.951)

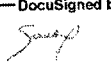
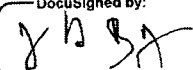
(i) Todas as investidas estão sujeitas a tributação do lucro presumido.

(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.

18 Tributos diferidos

	Consolidado	
	2019	2018
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica	104	444
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	54	233
	158	677
Programa de Integração Social (PIS)	31	130
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	141	604
	172	734
Circulante	327	1.411
Não Circulante	3	-
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	330	1.411

JUCEAP
31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D46...86E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

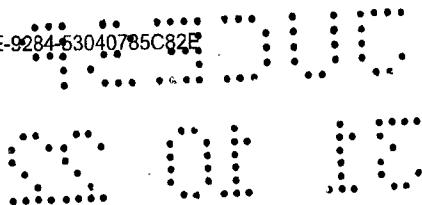
(a) Obrigações a tributar - lucro real e presumido

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.

19 Lucro bruto

	Consolidado	
	2019	2018
Receita das unidades imobiliárias – societário	159.128	127.336
Receita de alugueis	3.935	783
Receita operacional bruta	163.063	128.119
(-) Imposto sobre vendas	(4.919)	(1.949)
(-) Devoluções e abatimentos	(16.547)	(24.637)
Receita operacional líquida	141.597	101.534
Custo dos bens ou serviços vendidos	(115.087)	(82.726)
Estouro de obras	(546)	(1.892)
Encargos financeiros	(316)	(5.369)
Custos dos imóveis	(115.949)	(89.988)
Lucro bruto	25.648	11.546

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, portando, como em 31 de dezembro de 2019 todas as Obras estavam concluídas, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e estão refletidas integralmente nas demonstrações contábeis da Companhia.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

20 Despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Manutenção e conservação	-	-	(49)	(600)
Despesas comerciais	-	-	(3.625)	(2.716)
Gastos gerais administrativos	(53)	(38)	(2.552)	(1.647)
Serviços prestados por terceiros	(702)	(596)	(5.514)	(2.897)
Depreciação e amortização	-	-	(235)	(312)
Despesas de transporte e comissões	-	-	(1)	(4)
Despesas com viagens	(1)	-	(22)	(9)
Despesas tributárias	(38)	(39)	(1.480)	(427)
Outras	(7)	(88)	1.684	(1.719)
	<u>(801)</u>	<u>(761)</u>	<u>(11.784)</u>	<u>(10.331)</u>
Gerais e administrativas	(763)	(633)	(10.204)	(8.213)
Despesas com vendas	-	-	(3.625)	(2.716)
Outras despesas	(38)	(128)	2.035	598
	<u>(801)</u>	<u>(761)</u>	<u>(11.794)</u>	<u>(10.331)</u>

21 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros sobre empréstimos	46	639	46	639
Juros sobre aplicações financeiras	157	82	819	584
Outras receitas financeiras	-	-	395	30
Receitas financeiras	<u>203</u>	<u>721</u>	<u>1.260</u>	<u>1.253</u>
Tarifas bancárias	-	-	(92)	(55)
Multa e juros	-	-	(12)	(16)
Juros com financiamento	-	-	(4.264)	(879)
IOF	-	-	(65)	(2)
Descontos concedidos	-	-	(723)	-
Outras despesas financeiras	-	-	(8)	(2)
Despesas financeiras	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.164)</u>	<u>(954)</u>

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

31 10 20

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA99D416...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 Em milhares de reais

22 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 2019, os saldos provisionados para eventuais perdas em processos perfazem o valor de R\$ 264. Referente aos processos classificados como possíveis pelos advogados, os saldos perfazem o valor de R\$ 995.

23 Instrumentos financeiros derivativos

Desde a constituição até o período findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Sociedade não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

24 Gestão de riscos

(a) Política de gestão de riscos

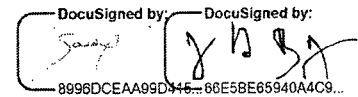
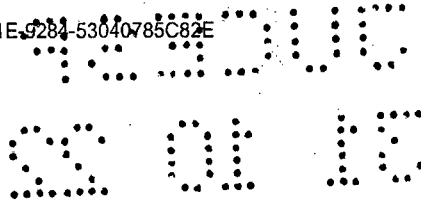
A Sociedade possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e gestão são de responsabilidade da diretoria financeira que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, 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.

(c) Risco de liquidez

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



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

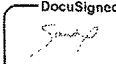
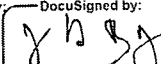
Em milhares de reais

Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela a seguir são os saldos contábeis em 31 de dezembro.

	Consolidado - 2019			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 14)	5.037	17	-	5.054
	<u>5.037</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>5.054</u>
	Consolidado - 2018			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 14)	27.491	5.037	17	32.545
	<u>27.491</u>	<u>5.037</u>	<u>17</u>	<u>32.545</u>

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**
Em milhares de reais


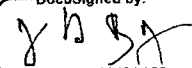
DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8995DCEAA99D416...68E5BE65940A4C9...

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

<u>Dados consolidados</u>	<u>2019</u>		<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>Valores e taxas ao ano para 2019</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>			<u>Deterioração 25%</u>	<u>Deterioração 50%</u>
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	9.517	-	Queda do CDI	4,40%	3,30%	2,20%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	12.060	-	Alto do INCC	4,15%	3,11%	2,08%
Financiamentos (Nota 14) INCC	-	5.054	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%
Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos financeiros						
<u>Dados consolidados</u>	<u>2018</u>		<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>Valores e taxas ao ano para 2018</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>			<u>Deterioração 25%</u>	<u>Deterioração 50%</u>
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	4.879	-	Queda do CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	44.847	-	Alto do INCC	3,84%	2,88%	1,92%
Financiamentos (Nota 14) INCC	-	32.545	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%

SECRET
SECRET

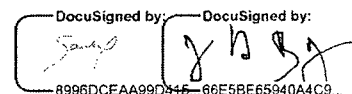
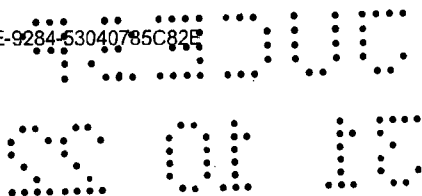
JUCEAP
31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D415...66E5BE65940A4C9...

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**



RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanco patrimonial

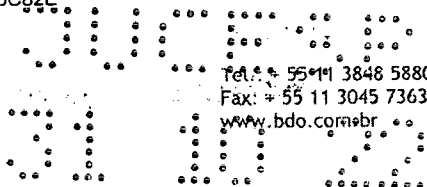
Demonstração do resultado

Demonstração do resultado abrangente

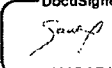
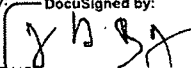
Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis



Rua Major Quedinho 90
Consolação - São Paulo, SP
Brasil 01050-030

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D415-66E5BE65940A4C9...

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2020, 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 sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis 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 e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

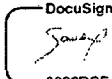
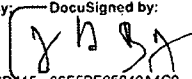
A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 contábeis.

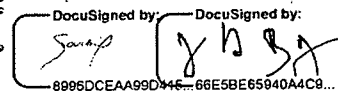
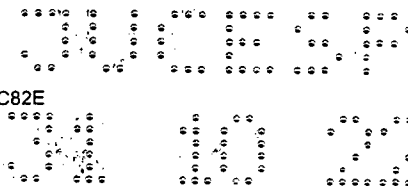
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.**Demonstrações dos Fluxos de Caixa**
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D46...86E5BE65940A4C8...

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Atividades Operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício	(7.961)	7.736	(10.605)	10.730
Depreciação e amortização	-	-	633	525
Equivalência patrimonial	7.296	(8.338)	(1.392)	(5.260)
Ganho ou perda de capital em controlada	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	509	-	509
Juros a apropriar de imóveis a comercializar	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
	(665)	(93)	(11.364)	6.504
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	8.189	32.468
Adiantamento de clientes	-	-	-	-
Estoque de Imóveis	-	-	3.720	71.231
Impostos a recuperar	(15)	(18)	65	(72)
Despesas antecipadas	-	-	45	2.017
Fornecedores	93	(29)	(138)	(1.664)
Salários e encargos sociais	-	-	(371)	(915)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Obrigações fiscais	12	4	(2.883)	(285)
Outras contas a receber	-	-	684	3.051
Outros passivos	(1.838)	1.838	2.078	(13.212)
	(1.748)	1.796	11.389	92.619
Caixa líquido aplicado/ (consumido) nas atividades operacionais	(2.413)	1.702	25	99.123
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado	-	-	-	235
Aquisição Propriedade para Investimento	-	-	823	(45.344)
Partes relacionadas, líquidas	(66)	1.936	(1.943)	(10.704)
Aquisição de intangível	-	1	-	-
Aumento (Redução) de capital no investimento	8.677	20.964	7.669	81
Adições/vendas de investimentos, líquido	-	(5.553)	-	30.589
	8.611	17.348	6.549	(25.143)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	8.611	17.348	6.549	(25.143)
Atividades de financiamentos				
Ingresso de empréstimos / financiamentos	-	-	-	-
Amortização de empréstimos	-	-	(5.037)	(27.491)
Dividendos a receber - recebidos	(4.400)	(9.397)	(335)	2.749
Partes relacionadas, líquidas	8.196	51.143	2.132	15.359
Dividendos a pagar	-	(27.438)	-	(27.438)
Redução capital social	(15.000)	(44.500)	(15.000)	(44.500)
Participação de acionistas não controladores	-	-	1.217	(6.645)
Integralização de capital	-	13.895	-	13.895
	(11.204)	(16.297)	(17.023)	(74.071)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	(11.204)	(16.297)	(17.023)	(74.071)
Caixa líquido gerado (consumido)	(5.006)	2.753	(10.449)	(91)
Caixa e equivalentes no início do exercício	9.337	6.584	16.826	16.917
Caixa e equivalentes no final do exercício	1.668	9.337	3.714	16.826
Variação do caixa e equivalentes	(7.668)	2.753	(13.111)	(91)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 Sociedade 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 Sociedade iniciou suas atividades operacionais em 18 de maio de 2011, quando foi aprovado um aumento do capital social da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade, GPRE Fundo de Investimento com sede no Brasil, gerido pela GP Investimentos Ltda., detém aproximadamente 90,75% das ações ordinárias da Sociedade.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração da Sociedade em 29 de setembro de 2021.

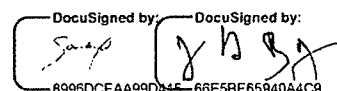
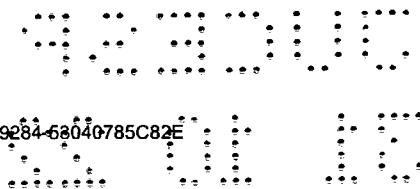
2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

Os ganhos não realizados das operações entre a Sociedade e suas coligadas e controladas em conjunto são eliminados na proporção da participação da Sociedade. 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 Sociedade.

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

<u>Coligadas</u>	<u>Percentual de participação</u>
	<u>2020</u>
SPE Brasil Incorporação 62 Ltda.	50
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda.	50
BNCOrp Rhodes Desenvolvimento Imobiliários S.A.	50
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33,33
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,50

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

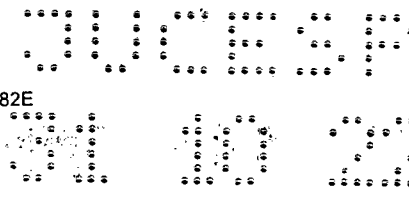
2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, 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 Sociedade 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.



DocuSigned by: [Signature] DocuSigned by: [Signature]
8996DCEAA99D946...66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

(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.

(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 Sociedade 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

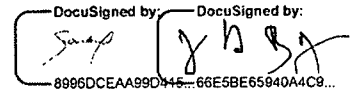
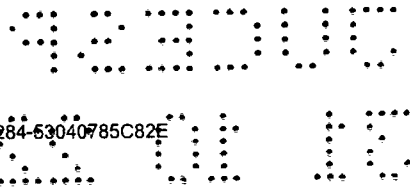
As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos 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 Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais

(a) Garantias

A Sociedade 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 contábeis da Sociedade 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 contábeis da Sociedade e de suas controladas.

(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 requerem a constituição de provisão específica.

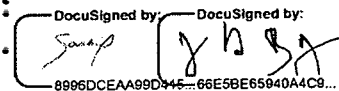
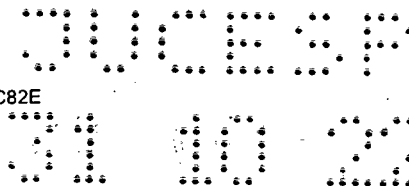
2.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

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 Sociedade 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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 **Em milhares de reais**

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 contábeis (Nota 18). 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.

2.14 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.

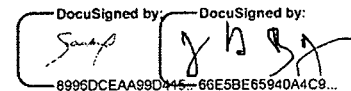
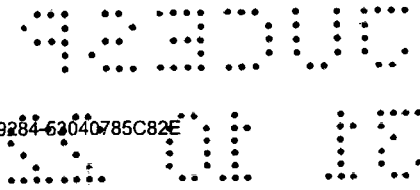
2.15 Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme descrito abaixo:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Sociedade. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo, através do resultado, são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 **Em milhares de reais**

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.

2.22.2 Receitas financeiras

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

2.23 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Sociedade pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Sociedade não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação.


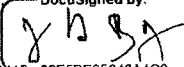
3 Estimativas e julgamentos críticos

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 Sociedade 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.

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D44E--66E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais

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

A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade de acordo com o método contábil utilizado.

(b) Contingências

A Sociedade 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 Sociedade e suas controladas, podem afetar adversamente a Sociedade e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Sociedade 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 Sociedade e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

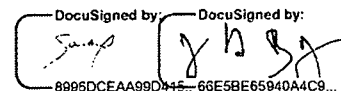
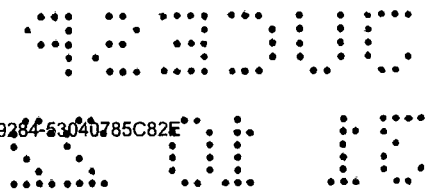
A Sociedade reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas sempre que necessário. Para tanto a Sociedade efetua uma avaliação da probabilidade de perda que inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos 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.

3.2 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

(a) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo IFRS 15/CPC 47 – Receita de contrato com cliente, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

- A partir do momento que o empreendimento é lançado e não mais tiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual de custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os encargos financeiros das operações de financiamentos, cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer de empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros.

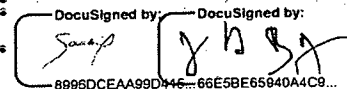
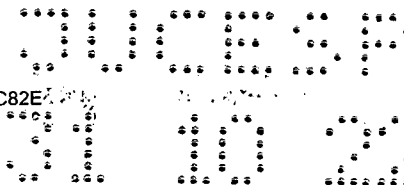
Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados no resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo o regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são colocados à venda ao valor de mercado.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Sociedade. A administração da Sociedade vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei no 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Sociedade e suas controladas e coligadas por atrasos superiores a referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias.

A Sociedade não possui provisão para indenizações, pois nenhum empreendimento encontra-se atrasado até o momento.

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

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos:

- Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio;
- Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade;
- Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros;
- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.

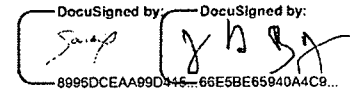
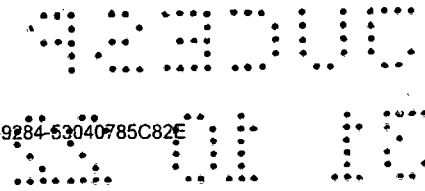
Com base nas informações disponíveis, a Companhia avaliou que não há impacto na adoção das normas para o exercício de 2020.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Bancos	124	6.405	723	9.309
Aplicações de liquidez imediata (*)	1.545	2.932	2.991	9.517
	<u>1.668</u>	<u>9.337</u>	<u>3.714</u>	<u>16.826</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 Sociedade 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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

	1.927	1.835
Circulante	1.927	250
Não Circulante	-	1.585
	<u>1.927</u>	<u>1.835</u>

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é feita com base no período de tempo estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

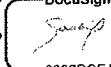
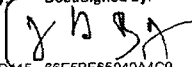
8 Saldos e transações com partes relacionadas

(a) Saldos e transações com controladas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ativo circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	1.156	1.156	933	2.188
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	-	-	590	-
GPBN Paulista SPE S.A.	-	-	-	1.301
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.029	3.029
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.100	2.100
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.865	-
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	8.342	8.342
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	1.009	1.009
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	2	-	-
Apodi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	1	11	1
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14	2	-	-
Burundi Empreendimentos Imobiliários S.A.	36	2	36	2
	<u>1.229</u>	<u>1.163</u>	<u>19.915</u>	<u>17.972</u>
Passivo não circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	897	2.102	498	-
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	590	-	-	-
GPBN Paulista SPE S.A.	-	1.952	-	-
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.662	11.301	11.662	11.300
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	5.975	-	5.975
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.497	3.250	10.497	3.250
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.762	1.762	-	-
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.340	2.890	-	-
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.680	-	-	-
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.605	10.605	-	-
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.464	19.464	-	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	2.355	2.355	-	-
	<u>69.852</u>	<u>61.656</u>	<u>22.657</u>	<u>20.525</u>

DUCE SP

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D416...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

9 Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Depósitos Judiciais	-	-	117	104
4E Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-
SPE Brasil Incorporação 74 Ltda	-	-	-	-
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	1.352	1.352
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	10.156	10.302	10.156	10.302
Outros	-	-	586	1.137
Circulante	-	-	1.938	777
Não circulante	10.156	10.302	10.273	12.118
	10.156	10.302	12.211	12.895

(i) 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. O valor a receber por esta permuta é pelo valor de custo do investimento.

10 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliadas por equivalência patrimonial.

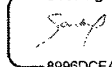
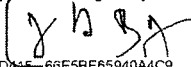
(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2020	2019
No início do período	146.873	144.401
Aumento de capital	16	4.404
Redução de capital	(10.515)	(42.581)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	1.823	17.213
Aquisição de participações societárias – empresas do grupo	-	5.043
Dividendos	(2.065)	(23.495)
Adiantamento de Dividendos	6.612	33.040
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	510
Equivalência patrimonial	(7.296)	8.338
No fim do período	135.448	146.873

92010

92010

DocuSign Envelope ID: C166B6E6-8B72-471E-9284-53040785C82E

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D415...66E5BE65940A4C9...

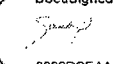
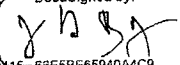
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

	Consolidado	
	2020	2019
No início do período	50.004	78.014
Aumento de capital	146	(81)
Redução de capital	(7.815)	-
Aquisição Participação Societária	-	(30.589)
Dividendos	335	(2.600)
Equivalência patrimonial	1.392	5.260
No fim do período	<u>44.062</u>	<u>50.004</u>

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D146...6BE5BE65940A4C9...

b) Detalhes do saldo de investimentos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2020**

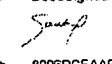
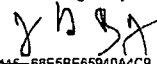
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2020	Saldo de investimentos em 2020
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	769	585	184	143	41	(550)	(502)	166
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	17	(16)	100	-	(11)	(9)	(13)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711	1.549	11.162	28	-	(1.496)	(1.250)	9.317
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.027	2.873	2.155	253	32	(2.925)	(2.127)	1.551
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.877	1.984	10.893	-	-	(1.671)	(741)	7.945
GPBN Paulista SPE S.A.	307	0	307	285	4	21	13	84
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	2.136	1.690	446	-	714	(151)	(926)	312
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	74	0	74	-	-	(43)	(22)	37
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.581	146	1.435	489	-	(216)	(68)	933
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.602	2	17.600	6.151	-	(15)	(14)	17.147
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	3.332	3.331	1	-	869	(1.151)	(832)	106
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	45.147	42	45.105	1.528	698	(1.148)	(1.148)	45.105
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	4.775	658	4.117	-	-	(1.044)	(731)	2.882
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	1.893	135	1.758	-	2.695	(877)	(439)	879
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.973	0	3.973	98	-	(1)	(1)	1.987
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.494	291	30.203	3.953	677	211	(41)	21.142
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.672	661	26.012	-	11.401	5.199	2.599	13.006
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	28.049	1.154	26.895	-	969	810	146	11.430
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	6	194	475	24	(889)	(629)	136
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda	23	21	2	3.310	9	(501)	(492)	2
Belizza Empreendimentos Imobiliários Eireli	3.353	21	3.332	30	-	(82)	(82)	3.332
							(7.296)	135.448

(*) Investimentos não consolidados.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...68E5BE65940A4C9...

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2020**

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2020	Saldo de investimentos em 2020
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	47.832	1	47.831	96	21	(29)	(11)	17.602
							(11)	17.602

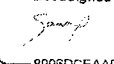
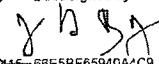
(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2019

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2019	Saldo de investimentos em 2019
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	717	72	645	54	18	(183)	(169)	581
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	10	(9)	96	-	13	11	(7)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712	67	12.644	14	1	(452)	(377)	10.554
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.996	166	4.831	4	155	(1.715)	169	3.478
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.853	1.685	168	-	2.580	(2.618)	(2.411)	123
GPBN Paulista SPE S.A.	3.791	252	3.539	3.538	22.464	551	94	2.523
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	6.625	2.119	4.507	-	6.592	944	(131)	3.155
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	129	12	117	-	930	352	212	59
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.667	128	1.539	354	-	51	32	1.000
H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. (*) (i)	-	-	-	-	-	-	176	-
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.460	1	17.459	5.995	-	(13)	(11)	14.992
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	29.730	3.788	25.942	-	31.901	5.268	2.217	8.647
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	45.904	28	45.876	1.151	-	(2.251)	(482)	45.876
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	7.364	2.203	5.161	-	60.778	21.018	14.454	3.612
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	8.517	5.882	2.635	-	29.146	(4.788)	(2.691)	1.318
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.975	0	3.975	98	-	(21)	(10)	1.987
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.591	228	29.363	3.324	4.738	(391)	(274)	20.554
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.656	5.843	20.813	-	27.011	3.084	1.542	10.406
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	28.652	1.749	26.903	-	17.576	2.677	50	11.434
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.144	56	1.088	484	5	(110)	(67)	762
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.374	441	2.933	5.740	32.131	(2.891)	(2.900)	2.933
Belizza Empreendimentos Imobiliários Eireli	3.410	124	3.286	-	3.714	(1.083)	(1.096)	3.286
							8.338	146.873

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8998DCEAA98D46...68E5BE65940A4C9...

(b.1) Investimentos indiretos**Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2019**

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Receita Bruta</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial do exercício findo em 2019</u>	<u>Saldo de investimentos em 2019</u>
Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	47.436	2	47.434	16.219	46	(20)	5	17.456
							5	17.456

(**) A Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda é investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda., que possui R\$ 36.80 % de participação.

(c.1) Aquisição de participações societárias entre partes relacionadas

	<u>Data de aquisição</u>	<u>Participação societária adquirida - %</u>	<u>Participação da Sociedade após a operação - %</u>	<u>Valor da Operação</u>	<u>Valor Pago</u>	<u>Ajuste Avaliação Patrimonial</u>
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	30 de setembro (*)	3,33	40,57	5.990	5.990	-
	02 de outubro	50,00	90,57	22.500	22.250	510
					22.824	510

(*) Aumento de capital com diluição de outros sócios.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

11 Propriedade para investimento

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Consolidado - 2020		
	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor líquido</u>
Terrenos	10.989	-	10.989
Edificações e instalações	12.710	(1.183)	11.527
Benfeitorias	24.300	(2.295)	22.005
	<u>47.999</u>	<u>(3.478)</u>	<u>44.521</u>
	Consolidado - 2019		
	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor líquido</u>
Terrenos	10.989	-	10.989
Edificações e instalações	12.710	(920)	11.790
Benfeitorias	24.300	(1.735)	22.565
	<u>47.999</u>	<u>2.655</u>	<u>45.344</u>

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$46.800 em setembro de 2017, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.


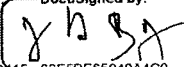
12 Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fornecedores nacionais	136	43	563	701
	<u>136</u>	<u>43</u>	<u>563</u>	<u>701</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.

DUCE SP

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
6996DCEAA99D745...68E58E65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**
Em milhares de reais

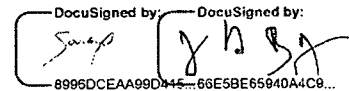
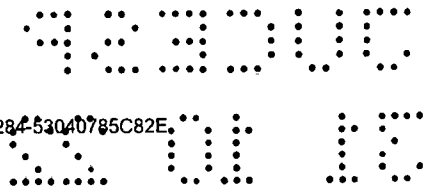
13 Empréstimos e financiamentos

	Financiamento Imobiliário - 2020	Moeda	Taxa anual média de juros - % a.a.	Consolidado
Longford Participações e Empreendimentos S.A	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	16
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	1
				<u>16</u>
Circulante				17
Não circulante				-
				<u>17</u>

	Financiamento Imobiliário - 2019	Moeda	Taxa anual média de juros - % a.a.	Consolidado
GPBN Paulista SPE	Banco Bradesco S.A.	Real	11,10	54
SPE Brasil Incorporação 56	Banco Itaú S.A.	Real	10,50	5.000
				<u>5.054</u>
Circulante				5.054
Não circulante				-
				<u>5.054</u>

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores capitados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante todo o período em que os empréstimos estejam em aberto utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

O saldo a pagar a curto e longo prazo dos empréstimos e financiamentos tem vencimentos como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Empréstimos e financiamentos - em moeda nacional	17	5.054
Com vencimento até um ano	-	5.037
Com vencimento entre um ano e três anos	17	17
	<u>17</u>	<u>5.054</u>

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que a Sociedade ou suas controladas no nível individual tenham o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

14 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.664.478 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 1.665. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 4.999.998 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 5.000. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R\$ 109.435 para R\$ 114.435.

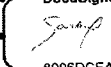
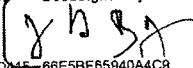
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de setembro de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Sociedade, mediante a subscrição privada no montante de 1.035.879 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1.00, totalizando o montante de R\$ 1.036. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R\$ 114.435 para R\$ 115.471.

A controlada direta, 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 Sociedade. 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

DUCE SP

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D445...66E5BE65840A4C8...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 Em milhares de reais

Com a respectiva redução, o capital social da Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 8.096, mediante a subscrição privada no montante de 12.185.207 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R 104.624 para R\$ 112.720.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de agosto de 2019, foi aprovada aumento de capital social da Sociedade no montante de R\$ 9.603, mediante a subscrição privada no montante de 9.602.990 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Latvia Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 4.293, mediante a subscrição privada no montante de 4.292.507 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega de ações da empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Sociedade passou de R\$ 122.323 para R\$ 126.615.

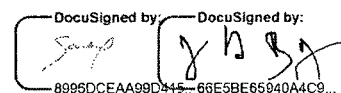
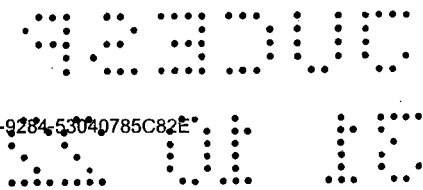
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2019, foi aprovada a redução do capital social da Sociedade de até R\$ 90.000, com o respectivo cancelamento de até 81.671.642 ações ordinárias a ser reduzido em até 12 meses. Com a respectiva redução, o capital social da Sociedade passa 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 Sociedade 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 Sociedade passa de R\$ 126.615 para até 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 2020	
	Quantidade de ações - milhares	Participação
GP Real Proporpeties A, LLC	3.227	3,70%
GP Real Proporpeties B, LLC	2.424	2,78%
GP Real Proporpeties C, LLC	2.424	2,78%
GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A.	79.190	90,74%
	87.266	100%



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade no montante de R\$ 4.500.

15 Provisão para impostos de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

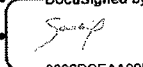
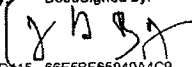
	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Regime de apuração				
Lucro Presumido	-	-	(212)	(4.485)
Lucro real	-	(4)	-	(4)
	-	(4)	(212)	(4.489)
Imposto diferido				
Lucro presumido	-	-	-	9
	-	(4)	(212)	(4.480)

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro do exercício atribuível à Sociedade e suas controladas antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido	(7.961)	7.740	(10.394)	15.209
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de rendas e contribuição social às alíquotas da legislação vigente	(2.707)	(2.631)	(3.534)	(5.172)
Adições e exclusões				
Equivalência patrimonial	2.481	2.835	2.484	2.832
Rendimentos não tributáveis	226	(208)	(2.730)	(1.251)

DUCE SP

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D416...66E5BE65840A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.
**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Efeito do lucro presumido	-	-	3.992	(889)
Despesa com imposto de renda e contribuição do social do exercício	-	(4)	(212)	(4.480)
Corrente	-	(4)	(219)	(4.489)
Diferido (ii)	-	-	7	9
	-	(4)	(212)	(4.480)

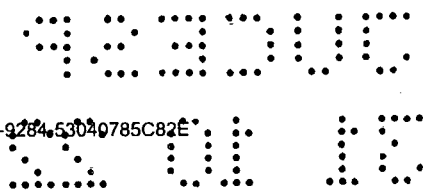
- (i) Todas as investidas estão sujeitas a tributação do lucro presumido.
 (ii) O imposto de renda e contribuição social diferidos são apurados com base nos valores recebidos em caixa e não registrados, devido ao tipo de reconhecimento de receita ser o POC.

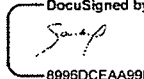
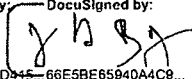
16 Tributos diferidos

	Consolidado	
	2020	2019
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica	44	104
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	24	54
	70	158
Programa de Integração Social (PIS)	13	31
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	63	141
	76	172
Circulante	144	327
Não Circulante	1	3
Total dos impostos e contribuições diferidos Passivos	145	330

(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.



DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8096DCEAA99D745...66E5BE65840A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

17	Lucro (prejuízo) bruto	Consolidado	
		2020	2019
	Receita das unidades imobiliárias – societário	3.602	159.128
	Receita de aluguéis	698	3.935
	Receita operacional bruta	4.300	163.063
	(-) Imposto sobre vendas	(237)	(4.919)
	(-) Devoluções e abatimentos	(1.485)	(16.547)
	Receita Operacional Líquida	2.578	141.597
	Custo dos bens ou serviços vendidos	(3.574)	(115.087)
	Estouro de obras	-	(546)
	Encargos financeiros	-	(316)
	Custos dos imóveis	(3.574)	(115.949)
	Lucro (prejuízo) bruto	(996)	25.648

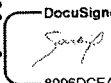
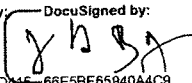
O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, portando, como em 31 de dezembro de 2019 todas as Obras estavam concluídas, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e estão refletidas integralmente nas demonstrações contábeis da Companhia.

18 Despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Manutenção e conservação	-	-	(30)	(49)
Despesas comerciais	-	-	(342)	(3.633)
Gastos gerais administrativos	(29)	(53)	(2.498)	(3.656)
Serviços prestados por terceiros	(526)	(702)	(1.478)	(4.464)
Depreciação e amortização	-	-	(633)	(525)
Despesas de transporte e comissões	-	-	(1)	(1)
Despesas com viagens	-	(1)	(5)	(22)
Despesas tributárias	(9)	(38)	(264)	(1.480)
Outras	(10)	(7)	(5.121)	2.035
	(574)	(801)	(10.372)	(11.795)
Gerais e administrativas	(564)	(763)	(4.919)	(10.197)
Despesas com vendas	-	-	(342)	(3.633)
Outras despesas	(10)	(38)	(5.111)	2.035
	(574)	(801)	(10.372)	(11.795)

DUCE SP

31 10 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
 8996DCEAA99D746...66E5BE65840A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Juros sobre empréstimos	-	46	-	46
Juros sobre aplicações financeiras	72	157	204	819
Outras receitas financeiras	-	-	-	395
Receitas financeiras	72	203	204	1.260
Tarifas bancárias	(163)	-	(200)	(92)
Multa e juros	-	-	(6)	(12)
Juros com financiamento	-	-	(16)	(4.264)
IOF	-	-	-	(65)
Descontos concedidos	-	-	-	(723)
Outras despesas financeiras	-	-	(399)	(8)
Despesas financeiras	(163)	-	(621)	(5.164)

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

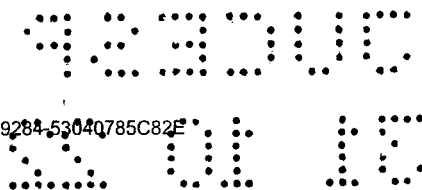
20 Contingências

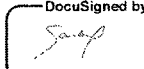
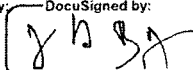
As provisões para contingências são constituídas em montante, considerado suficiente pela administração da Companhia, para cobrir perdas prováveis sendo atualizada até as datas do balanço, a natureza de cada contingência está apoiada na opinião dos assessores jurídicos. Sempre que uma decisão judicial 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 2020, os saldos provisionados para eventuais perdas em processos perfazem o valor de R\$ 5.350. Referente aos processos classificados como possíveis pelos advogados, os saldos perfazem o valor de R\$ 4.775.

21 Instrumentos financeiros derivativos

Desde a constituição até o período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Sociedade não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.



DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D45...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

22 Gestão de riscos

(a) Política de gestão de riscos

A Sociedade 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.

(c) Risco de liquidez

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

Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela a seguir são os saldos contábeis em 31 de dezembro.

	Consolidado - 2020			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 13)	-	17	-	17
	-	17	-	17
	Consolidado - 2019			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 13)	5.037	17	-	5.054
	5.037	17	-	5.054

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

DocuSigned by: DocuSigned by:
8996DCEAA99D446...68E5BE65940A4C9...

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

Dados consolidados

	2020		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2020	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	2.991	-	Queda do CDI	1,90%	1,43%	0,95%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	3.704	-	Alto do INCC	8,81%	6,61%	4,41%
Financiamentos (Nota 13) INCC	-	17	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%

**Análise de sensibilidade de variação em
taxas de juros e outros indexadores
dos ativos financeiros**

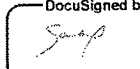
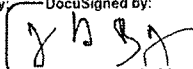
Dados consolidados

	2019		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2019	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	9.517	-	Queda do CDI	4,40%	3,30%	2,20%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	12.060	-	Alto do INCC	4,15%	3,11%	2,08%
Financiamentos (Nota 13) INCC	-	5.054	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%

RENOV

RENOV

DocuSign Envelope ID: C166B6E6-8B72-471E-9284-53040785C82E

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D415...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

(e) Gestão de capital

	Consolidado	
	2020	2019
Total dos financiamentos (Nota 13)	17	5.054
(-) Caixa e equivalência de caixa (Nota 4)	(3.714)	(16.826)
Dívida líquida	(3.697)	(11.772)
Total do patrimônio líquido	78.951	125.891
	75.254	114.119
Índice de alavancagem financeira - %	-4,68%	-9,35%

(f) Estimativa do valor justo


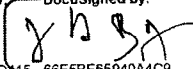
Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Sociedade 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.

31 12 20

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
8996DCEAA99D446...66E5BE65940A4C9...

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019**
Em milhares de reais

23 Covid 19

Em função dos impactos macroeconômicos e sociais advindos da pandemia da COVID-19, a Companhia informa que vem preparando projeções de fluxo de caixa com atualizações semanais, bem como promovendo o monitoramento constante de suas posições de contas a receber e contas a pagar. Além disso, a Administração da Companhia acompanha atentamente possíveis oportunidades para realização de parcelamentos ou suspensão temporária de obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras, caso seja necessário, respeitando as legislações divulgadas nesse sentido pelas autoridades de Governo. Até o momento da emissão destas informações financeiras, foram postergados os pagamentos de tributos de acordo com a legislação provisória homologada no período, tais como FGTS, INSS, PIS e COFINS.

Adicionalmente, a Companhia tem promovido o acompanhamento diário da situação de seus colaboradores e das equipes de seus parceiros operacionais. Visando preservar a integridade física e saúde de seus colaboradores, medidas como o trabalho remoto também têm sido adotadas.

24 Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos a serem apresentados nas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2020.

* * *

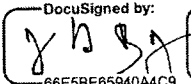
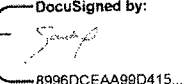
920110
20110

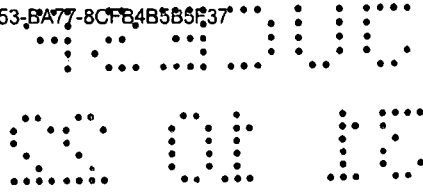
DUCESP
31 10 22



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas do
exercício findo em 31 de dezembro de 2021
acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
66E5BE65940A4C9... 8996DCEAA99D415...



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	2
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11

DUCE SP
31 10 20



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 que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis.

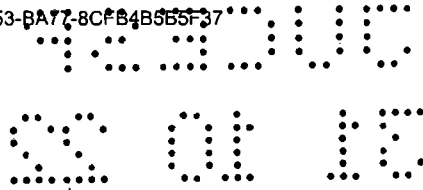
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual 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 (CFC) 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.



Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 apresentados para fins de comparação foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 29 de setembro de 2021 sem modificação e ou parágrafo de ênfase.

Responsabilidades da Administração e da governança 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.

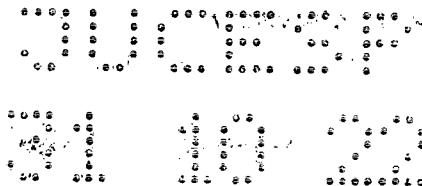
Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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.

**RSM**

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:

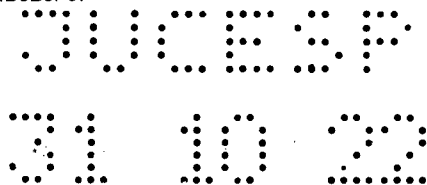
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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 nas 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 uma 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 uma 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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em
 Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros/Prejuízos acumulados</u>	<u>Total atribuído aos acionistas</u>	<u>Participação não controladores</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2019	82.115	14.250	5.571	(2.338)	4.976	-	104.574	21.317	125.891
Redução de capital	(15.000)	-	-	-	-	-	(15.000)	-	(15.000)
Participações não controladores	-	-	-	-	-	-	-	1.217	1.217
Distribuição de dividendo sobre saldo de reserva de lucros, aprovada em AGE realizada em 15 de dezembro de 2020	-	-	-	-	(2.662)	-	(2.662)	-	(2.662)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(7.961)	(7.961)	(2.644)	(10.605)
Em 31 de dezembro de 2020	67.115	14.250	5.571	(2.338)	2.314	(7.961)	78.951	19.890	98.841
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	(34.111)	52.320	1.313	53.633

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atividades Operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício	(26.150)	(7.961)	(26.943)	(10.605)
Depreciação e amortização	240	-	902	633
Impairment	-	-	18.450	-
Valor residual do imobilizado baixado	-	-	-	-
Impostos diferidos	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	23.904	7.296	1.056	(1.392)
Ganho ou perda de capital com investimentos	1.206	-	744	-
Juros a apropriar de imóveis a comercializar	-	-	-	-
Provisão para Contingências	-	-	746	-
	(800)	(665)	(5.045)	(11.364)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	1.496	8.189
Adiantamento de clientes	-	-	(1.922)	-
Estoque de Imóveis	-	-	550	3.720
Impostos a recuperar	155	(15)	225	65
Despesas antecipadas	-	-	67	45
Fornecedores	(82)	93	(397)	(138)
Salários e encargos sociais	-	-	-	(371)
Obrigações fiscais	(51)	12	(132)	(2.883)
Outras contas a receber	1.864	-	2.379	684
Outros passivos	(156)	(1.838)	53	2.078
	1.730	(1.748)	2.319	11.389
Caixa líquido aplicado/ (consumido) nas atividades operacionais	930	(2.413)	(2.726)	25
Atividades de investimentos				
Aquisição Propriedade para Investimento	-	-	-	823
Partes relacionadas, líquidas	(4.910)	(66)	19.568	(1.943)
Aumento (Redução) de capital no investimento	50.104	8.677	10.728	7.669
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	45.194	8.611	30.296	6.549
Atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos	-	-	(17)	(5.037)
Dividendos a receber - recebidos	15.647	(4.400)	3.618	(335)
Partes relacionadas, líquidas	(61.403)	8.196	(14.552)	2.132
Dividendos a pagar	-	(2.662)	377	(2.662)
Redução capital social	-	(15.000)	-	(15.000)
Participação de acionistas não controladores	-	-	(18.265)	1.217
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	(45.756)	(13.866)	(28.839)	(19.685)
Caixa líquido gerado (consumido)	368	(7.668)	(1.269)	(13.111)
Caixa e equivalentes no início do exercício	1.668	9.337	3.714	16.826
Caixa e equivalentes no final do exercício	2.036	1.668	2.445	3.714
Varição do caixa e equivalentes	368	(7.668)	(1.269)	(13.111)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
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 26 de setembro de 2022.

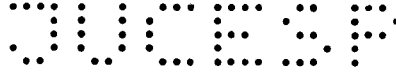
2 Resumo das principais políticas financeiras

As principais políticas financeiras 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 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 2021 e 2020
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.

2.2 Consolidação

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

(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	
	2021	
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		89,30
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		78,26
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		78,12
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.		70
GPBN Paulista SPE S.A.		60
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.		70
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.		50
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		65
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.		85,87
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		70
Longford Participações e Empreendimentos S.A.		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 2021 e 2020
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 2021
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda.	50
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33,33
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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 2021 e 2020
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 Intangível

O ágio na aquisição de participação societárias em construtora (fundamentados na rentabilidade futura com vida útil indefinida), são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável. A avaliação da vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

2.11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.12 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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

(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.

(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.

2.13 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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

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 18). 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.

2.14 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.

2.15 Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme descrito abaixo:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo, através do resultado, são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

2.16 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.

2.17 Demais passivos circulantes e não circulantes

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

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

2.22 Reconhecimento de receitas**2.22.1 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 quando 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.

(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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

- 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, quando 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.

2.22.2 Receitas financeiras

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

2.23 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

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

CPC/IFRS	Tema
CPC 06	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento após 30 de junho de 2021
CPC 25	Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato
CPC 27	Imobilizado: receitas antes do uso pretendido
CPC 15	Referências à estrutura conceitual
CPC 16 e 23	Classificação de passivos como circulante ou não circulante
IFRS 17	Contratos de seguros
CPC 32	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação
CPC 26	Divulgação de políticas contábeis
CPC 23	Definição de estimativa contábil

Com base nas informações disponíveis, a Companhia avaliou que não há impacto na adoção das normas para o exercício de 2021.

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.

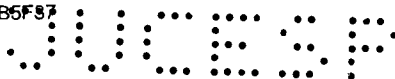
3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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 2021 e 2020
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	
	2021	2020	2021	2020
Bancos	931	124	1.321	723
Aplicações de liquidez imediata (*)	1.105	1.544	1.124	2.991
	<u>2.036</u>	<u>1.668</u>	<u>2.445</u>	<u>3.714</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 2021 e 2020
Em milhares de reais

5 Contas a receber

	Consolidado	
	2021	2020
Contas a receber unidades finalizadas	2.588	3.704
Aluguel	106	486
	2.694	4.190
Circulante	205	3.834
Não circulante	2.489	356
	2.694	4.190

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

	Consolidado	
	2021	2020
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	206
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	118	169
Guirá SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	296
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.432	2.432
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	33	183
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	223
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	190
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	106	486
	2.694	4.190

(*) Aluguel de laje corporativa

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

	Consolidado	
	2021	2020
Vencidas		
Até três meses	-	63
De três a seis meses	-	33
Mais de seis meses	2.588	3.365
	2.588	3.461
A vencer		
2021	-	880
2022	54	796
2023	52	796
2024	-	254
	106	2.726
Total da carteira (*)	2.694	6.187

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



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

6 Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2021	2020
Imóveis concluídos	-	550
	-	550

Na tabela abaixo demonstramos a composição dos estoques por empresa:

	Consolidado	
	2021	2020
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	550
	-	550

7 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2021	2020
Recebimentos superiores a receita apropriada	-	335
Permutas avaliadas pelo valor justo	-	1.548
Outros adiantamentos	5	44
	5	1.927

A classificação dos saldos das permutas físicas entre circulante e não circulante é feita com base no período estimado para a conclusão das unidades imobiliárias a serem entregues em permuta.

8 Saldos e transações com partes relacionadas

(a) Saldos e transações com controladas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	1.156	1.156	54	933
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	-	-	293	590
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808	-	-	3.029
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700	-	-	2.100
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89	-	-	3.865
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.095	-	-	8.342
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	182	-	-	-
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	109	-	-	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	-	1.009
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12	-	-
Apodi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	11	-	11
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14	-	-
Burundi Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	36	-	36
	6.139	1.229	347	19.915
Circulante	1.156	1.229	347	19.915
Não circulante	4.983	-	-	-
	6.139	1.229	347	19.915

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Passivo não circulante				
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	51	897	-	498
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	293	590	-	-
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	155	11.662	155	11.662
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.950	10.497	7.950	10.497
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.762	-	-
Belizza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.340	-	-
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.680	-	-
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.605	-	-
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19.464	-	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	-	2.355	-	-
	8.449	69.852	8.105	22.657

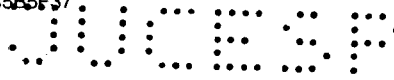
9 Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Depósitos Judiciais	-	-	188	117
4E Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-
SPE Brasil Incorporação 74 Ltda	-	-	-	-
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	1.352	1.352
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	8.281	10.156	8.281	10.156
Outros	11	-	11	590
	8.292	10.156	9.832	12.215
Circulante	11	-	1.363	1.942
Não circulante	8.281	10.156	8.469	10.273
	8.292	10.156	9.832	12.215

(i) 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.

10 Investimentos

Refere-se aos investimentos em controladas e coligadas avaliadas por equivalência patrimonial.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

(a) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	2021	2020
No início do período	135.448	146.873
Aumento de capital	8	16
Redução de capital	(47.468)	(10.515)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	(2.644)	1.823
Dividendos	(15.647)	(2.065)
Adiantamento de Dividendos	-	6.612
Ajuste de Avaliação Patrimonial	(481)	-
Equivalência patrimonial	(23.904)	(7.296)
Ganhos e Perdas com investimentos	(1.206)	-
No fim do período	44.106	135.448

	Consolidado	
	2021	2020
No início do período	44.062	50.004
Aumento de capital	8	146
Redução de capital	(11.146)	(7.815)
AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital	410	-
Dividendos	(3.618)	335
Equivalência patrimonial	(1.056)	1.392
Ganhos e Perdas com investimentos	(744)	-
No fim do período	27.916	44.062

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

b) Detalhes do saldo de investimentos**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	(1.988)
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)	(1.024)
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)	304
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)
							(23.904)	44.106

(*) Investimentos não consolidados.

(**) Empresa extinta em 2021.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2020

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Receita Bruta</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial do exercício findo em 2020</u>	<u>Saldo de investimentos em 2020</u>
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	769	585	184	143	41	(550)	(502)	166
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	17	(16)	100	-	(11)	(9)	(13)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711	1.549	11.162	28	-	(1.496)	(1.250)	9.317
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.027	2.873	2.155	253	32	(2.925)	(2.127)	1.551
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.877	1.984	10.893	-	-	(1.671)	(741)	7.945
GPBN Paulista SPE S.A.	307	0	307	285	4	21	13	184
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	2.136	1.690	446	-	714	(151)	(926)	312
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	74	0	74	-	-	(43)	(22)	37
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.581	146	1.435	489	-	(216)	(68)	988
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.602	2	17.600	6.151	-	(15)	(14)	15.114
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	3.332	3.331	1	-	869	(1.151)	(832)	0
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	45.147	42	45.105	1.528	698	(1.148)	(1.148)	45.105
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*)	4.775	658	4.117	-	-	(1.044)	(731)	2.882
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	1.893	135	1.758	-	2.695	(877)	(439)	879
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.973	0	3.973	98	-	(1)	(1)	1.987
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.494	291	30.203	3.953	677	211	(41)	21.142
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	26.672	661	26.012	-	11.401	5.199	2.599	13.008
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	28.049	1.154	26.895	-	969	810	146	11.430
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	6	194	475	24	(889)	(629)	136
Arembepe Empreendimentos Imobiliários Ltda	23	21	2	3.310	9	(501)	(492)	2
Belizza Empreendimentos Imobiliários Eireli	3.353	21	3.332	30	-	(82)	(82)	3.332
							(7.296)	135.448

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

11 Propriedade para investimento

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Consolidado - 2021				
	Custo	Depreciação acumulada	Impairment	Valor líquido
Terrenos	10.989	-	-	10.989
Edificações e instalações	12.710	(1.414)	-	11.296
Benfeitorias	24.300	(2.726)	(18.450)	3.124
	47.999	(4.140)	(18.450)	25.409

Consolidado - 2020				
	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	
Terrenos	10.989	-	10.989	
Edificações e instalações	12.710	(1.183)	11.527	
Benfeitorias	24.300	(2.295)	22.005	
	47.999	(3.478)	44.521	

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 2021 de R\$25.409.

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores nacionais	54	136	166	563
	54	136	166	563

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.

13 Empréstimos e financiamentos

	Financiamento Imobiliário - 2021		Moeda	Taxa anual média de juros - % a.a.	Consolidado
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	Banco Bradesco S.A. (a)		Real	11,1	-
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	Banco Itaú S.A. (a)		Real	10,5	-
					-

(a) No exercício de 2021 houve a liquidação integral dos empréstimos

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

	Financiamento Imobiliário - 2020	Moeda	Taxa anual média de juros - % a.a.	Consolidado
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	Banco Bradesco S.A.	Real	11,1	16
Latvia Participações e Empreendimentos S.A.	Banco Itaú S.A.	Real	10,5	1
Circulante				17

O saldo a pagar a curto e longo prazo dos empréstimos e financiamentos tem vencimentos como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Empréstimos e financiamentos - em moeda nacional	-	17
Com vencimento até um ano	-	-
Com vencimento entre um ano e três anos	-	17
	-	17

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que a Companhia ou suas controladas no nível individual tenham o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

14 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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

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.

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.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

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

	Em 31 de dezembro de 2021	
	Quantidade de ações - milhares	Participação
GP Real Proprieties A, LLC	3.227	3,70%
GP Real Proprieties B, LLC	2.424	2,78%
GP Real Proprieties C, LLC	2.424	2,78%
GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A.	79.190	90,74%
	87.266	100%

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.

15 Provisão para impostos de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Regime de apuração				
Lucro Presumido	-	-	(54)	(212)
Lucro real	-	-	-	-
	-	-	(54)	(212)
Imposto diferido				
Lucro Presumido	-	-	-	-
	-	-	(54)	(212)

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro do exercício atribuível à Companhia e suas controladas antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido	(25.840)	(7.961)	(26.578)	(10.394)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de rendas e contribuição social às alíquotas da legislação vigente	(8.786)	(2.707)	(9.037)	(3.534)
Adições e exclusões				
Equivalência patrimonial	8.435	2.481	666	2.484
Rendimentos não tributáveis	764	226	84	(2.730)
Impairment	-	-	6.273	-
Efeito do lucro presumido	-	-	1.960	3.992
Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício	-	-	(54)	(212)
Corrente (i)	-	-	(70)	(219)
Diferido (ii)	-	-	16	7
	-	-	(54)	(212)

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

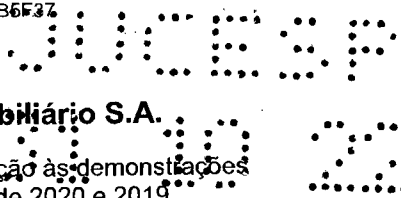
(ii) O imposto de renda e contribuição social diferidos são apurados com base nos valores recebidos em caixa e não registrados, devido ao tipo de reconhecimento de receita ser o POC.

16 Tributos diferidos

	Consolidado	
	2021	2020
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica	34	44
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	18	24
	52	68
Programa de Integração Social (PIS)	10	13
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	44	63
	54	76
Circulante	106	143
Não Circulante	-	1
Total dos impostos e contribuições diferidos Passivos	106	144

(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.



RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

17 Lucro (prejuízo) bruto

	Consolidado	
	2021	2020
Receita das unidades imobiliárias – societário	44	3.602
Receita de aluguéis	729	698
Receita operacional bruta	773	4.300
(-) Imposto sobre vendas	(70)	(237)
(-) Devoluções e abatimentos	-	(1.485)
Receita Operacional Líquida	703	2.578
Custos dos imóveis	(493)	(3.574)
Lucro (prejuízo) bruto	210	(996)

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.

18 Despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Manutenção e conservação	-	-	(186)	(30)
Despesas comerciais	(21)	-	(44)	(342)
Gastos gerais administrativos	(2)	(29)	(917)	(2.498)
Serviços prestados por terceiros	(982)	(526)	(1.825)	(1.478)
Depreciação e amortização	-	-	(697)	(633)
Despesas de transporte e comissões	-	-	-	(1)
Despesas com viagens	-	-	-	(5)
Despesas tributárias	(5)	(9)	(247)	(264)
Ganhos e Perdas com investimentos	(1.206)	-	(744)	-
Impairment	-	-	(18.450)	-
Outras	(80)	(10)	(2.897)	(5.121)
	(2.296)	(574)	(26.007)	(10.372)
Gerais e administrativas	(1.005)	(564)	(5.821)	(4.919)
Despesas com vendas	-	-	(23)	(342)
Outras despesas	(1.291)	(10)	(20.163)	(5.111)
	(2.296)	(574)	(26.007)	(10.372)

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros sobre aplicações financeiras	50	72	67	204
Outras receitas financeiras	-	-	17	-
Receitas financeiras	50	72	101	204
Tarifas bancárias	-	(163)	(17)	(200)
Multa e juros	-	-	-	(6)
Juros com financiamento	-	-	-	(16)
Outras despesas financeiras	-	-	(120)	(399)
Despesas financeiras	-	(163)	(137)	(621)

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

20 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 2021, os saldos provisionados para eventuais perdas em processos perfazem o valor de R\$ 6.096. Referente aos processos classificados como possíveis pelos advogados, os saldos perfazem o valor de R\$ 222.

21 Instrumentos financeiros derivativos

Desde a constituição até o período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

22 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 2020 e 2019
Em milhares de reais

(c) Risco de liquidez

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

Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela a seguir são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2020.

	Consolidado - 2020			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e oito anos	Total
Financiamento imobiliário (Nota 13)	-	17	-	17
	-	17	-	17

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

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

Dados consolidados	2021		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2021..	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	1.124	-	Queda do CDI	9,15%	6,86%	4,58%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	2.588	-	Queda do INCC	13,85%	10,69%	6,93%

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

Dados consolidados	2020		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2020	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	2.991	-	Queda do CDI	1,90%	1,43%	0,95%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	3.704	-	Alto do INCC	8,81%	6,61%	4,41%
Financiamentos (Nota 13) INCC	-	17	Alta do TR	0,00%	0,00%	0,00%

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

(e) Gestão de capital

	Consolidado	
	2021	2020
Total dos financiamentos (Nota 13)	-	17
(-) Caixa e equivalência de caixa (Nota 4)	(2.445)	(3.714)
Dívida líquida	(2.445)	(3.697)
Total do patrimônio líquido	52.630	78.951
	50.184	75.254
Índice de alavancagem financeira - %	-4,65%	-4,68%

(f) 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.

23 Covid 19

Em função dos impactos macroeconômicos e sociais advindos da pandemia da COVID-19, a Companhia informa que vem preparando projeções de fluxo de caixa com atualizações semanais, bem como promovendo o monitoramento constante de suas posições de contas a receber e contas a pagar. Além disso, a Administração da Companhia acompanha atentamente possíveis oportunidades para realização de parcelamentos ou suspensão temporária de obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras, caso seja necessário, respeitando as legislações divulgadas nesse sentido pelas autoridades de Governo. Até o momento da emissão destas informações financeiras, foram postergados os pagamentos de tributos de acordo com a legislação provisória homologada no período, tais como FGTS, INSS, PIS e COFINS.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais

Adicionalmente, a Companhia tem promovido o acompanhamento diário da situação de seus colaboradores e das equipes de seus parceiros operacionais. Visando preservar a integridade física e saúde de seus colaboradores, medidas como o trabalho remoto também têm sido adotadas.

24 Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos a serem apresentados nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2021.