

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

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

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.

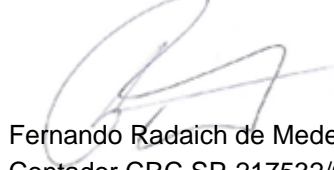
As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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.

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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC SP-217532/O

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



RSM

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	2.036	1.668	2.445	3.714	Fornecedores	12	54	136	166	563
Contas a receber	5	-	-	205	3.834	Tributos a pagar		5	56	69	162
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	550	Tributos diferidos	16	-	-	106	144
Despesas do exercício seguinte		-	-	91	135	Empréstimos	13	-	-	-	17
Partes relacionadas	8	1.156	1.229	347	19.915	Adiantamento de clientes	7	-	-	5	1.927
Outras contas a receber	9	11	-	1.367	1.942	Salários e encargos		-	-	97	97
Impostos a recuperar		255	410	395	620	Dividendos a pagar		-	-	495	118
		3.458	3.307	4.850	30.710	Provisão para contingências		-	-	-	33
						Outras passivos		-	156	53	308
								59	348	991	3.369
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Tributos diferidos	16	-	-	-	1
Contas a receber	5	-	-	2.489	356	Partes relacionadas	8	8.449	69.852	8.105	22.657
Outras contas a receber	9	8.281	10.156	8.469	10.273	Provisão para contingências	20	-	-	6.096	5.317
Partes relacionadas	8	4.983	-	-	-	Outras passivos		-	-	308	-
Despesas do exercício seguinte		-	-	-	23			8.449	69.852	14.509	27.975
		13.264	10.156	10.958	10.652						
Investimentos	10	44.106	135.448	27.916	44.062	Patrimônio líquido	14				
Propriedade para Investimento Intangível	11	-	-	25.409	44.521	Capital social realizado		67.115	67.115	67.115	67.115
		-	240	-	240	Reservas de capital		14.250	14.250	14.250	14.250
		44.106	135.688	53.325	88.823	Reservas legal		5.571	5.571	5.571	5.571
						Ajuste de avaliação patrimonial		(2.819)	(2.338)	(2.819)	(2.338)
						Reserva de lucros		2.314	2.314	2.314	2.314
						Lucros (prejuízo) acumulados		(34.111)	(7.961)	(34.111)	(7.961)
								52.320	78.951	52.320	78.951
						Participação de acionistas não controladores		-	-	1.313	19.890
								-	-	1.313	19.890
						Total patrimônio líquido		52.320	78.951	53.633	98.841
Total do ativo		60.828	149.151	69.133	130.185	Total do passivo e patrimônio líquido		60.828	149.151	69.133	130.185

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Operações Continuadas					
Receita líquida de venda de bens e ou serviços		-	-	703	2.578
Custo dos bens ou serviços vendidos		-	-	(493)	(3.574)
Lucro (prejuízo) bruto	17	-	-	210	(996)
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas		(1.005)	(564)	(5.821)	(4.919)
Despesas com vendas		-	-	(23)	(342)
Outras receitas (despesas)		(1.291)	(10)	(20.163)	(5.111)
Total das receitas/(despesas)	18	(2.296)	(574)	(26.007)	(10.372)
Receitas financeiras	19	50	72	84	204
Despesas financeiras	19	-	(163)	(120)	(621)
Resultado financeiro, líquido		50	(91)	(36)	(417)
Participação nos lucros (prejuízo) de controladas e coligadas		(23.904)	(7.296)	(1.056)	1.392
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(26.150)	(7.961)	(26.889)	(10.393)
Imposto de renda e contribuição social do exercício	15	-	-	(54)	(212)
Lucro (prejuízo) do exercício		(26.150)	(7.961)	(26.943)	(10.605)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(26.150)	(7.961)
Participação dos não controladores				(793)	(2.644)
				(26.943)	(10.605)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Lucro (prejuízo) do exercício	(26.150)	(7.961)	(26.943)	(10.605)
Ajuste de avaliação patrimonial	(481)	-	(481)	-
Total do Resultado abrangente	(26.631)	(7.961)	(27.424)	(10.605)

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

	Capital social	Reservas de Capital	Reserva Legal	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Total atribuído aos acionistas	Participação não controladores	Total
Em 31 de dezembro de 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
Variação 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

(b) Empréstimos e recebíveis

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

(c) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

2.6 Reconhecimento e mensuração

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

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

2.7 Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

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

2.8 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.9 Propriedades para investimento

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

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 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 Sálvia 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
Vencidas	2.588	3.461
A vencer		
2021	-	880
2022	54	796
2023	52	796
2024	-	254
A Vencer	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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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	(1.983)
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35	2.788	(2.753)	118	-	(2.420)	(1.891)	(2.150)
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	(1)	-
GPBN Paulista SPE S.A.	297	-	297	-	-	(10)	(6)	178
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	218	1.677	(1.459)	7	-	(82)	(58)	(1.021)
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.388	2	1.386	613	-	(173)	(112)	901
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.760	2	17.758	6.332	-	(23)	(20)	15.249
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	3.082	2.240	842	839	497	(1.453)	(484)	281
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	25.596	22	25.574	1.813	729	(19.817)	(19.817)	25.574
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	745	141	604	-	-	(159)	(80)	301
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.972	-	3.972	98	-	(2)	(1)	1.985
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.473	3.363	(890)	3.095	-	(99)	(69)	(623)
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	17.266	919	16.347	-	1.219	(946)	(472)	8.173
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	419	1.084	(665)	-	1	(189)	(80)	(283)
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	29	(24)	-	44	(225)	(158)	(17)
							(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)	933
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	13.006
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

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

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>

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	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fornecedores nacionais	<u>54</u>	<u>136</u>	<u>166</u>	<u>563</u>
	<u>54</u>	<u>136</u>	<u>166</u>	<u>563</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.

13 Empréstimos e financiamentos

	<u>Financiamento Imobiliário - 2021</u>	<u>Moeda</u>	<u>Taxa anual média de juros - % a.a.</u>	<u>Consolidado</u>
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	-
				<u>-</u>

(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 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%

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
	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>17</u>

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

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

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

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