

---

***Rec Resi I***  
***Participações S.A.***  
***Demonstrações financeiras***  
***individuais e consolidadas em***  
***31 de dezembro de 2022***  
***e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
REC Resi I Participações S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Resi I Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da REC Resi I Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Resi I Participações S.A. e da REC Resi I Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

---

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

### **Ênfase**

---

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

REC Resi I Participações S.A.

## **Outros assuntos**

---

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

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

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

- 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




REC Resi I Participações S.A.

auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de abril de 2023

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

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

REC Resi I Participações S.A  
 Balanço patrimonial  
 Exercícios findos em 31 de dezembro  
 (Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	18	30.952	66.151	59.982
Contas a receber	6	-	-	39.075	73.062
Imóveis a comercializar	7	-	-	11.038	23.292
Tributos a recuperar		116	53	361	97
Outros créditos		-	-	-	1.865
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>134</b>	<b>31.005</b>	<b>116.625</b>	<b>158.298</b>
<b>Não circulante</b>					
Investimento em controlada	8	81.561	75.210	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>81.561</b>	<b>75.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>81.695</b>	<b>106.215</b>	<b>116.625</b>	<b>158.298</b>

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	10	6	8	3.347	1.304
Tributos a recolher		3	-	376	652
Imposto de renda e contribuição social.	21	-	-	-	11
Outras obrigações		-	-	152	-
Partes relacionadas	11	-	-	3.064	-
Dividendos a pagar	13.b	13.742	-	15.812	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>13.751</b>	<b>8</b>	<b>22.751</b>	<b>1.967</b>
<b>Não circulante</b>					
Obrigações fiscais diferidas	13	-	-	2.280	2.890
Outros adiantamentos		-	-	16	478
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.296</b>	<b>3.368</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	14	58.351	89.326	58.351	89.326
Reserva de lucros	14	9.593	16.881	9.593	16.881
<b>Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores</b>		<b>67.944</b>	<b>106.207</b>	<b>67.944</b>	<b>106.207</b>
Total do patrimônio dos acionistas não controladores		-	-	23.634	46.756
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>67.944</b>	<b>106.207</b>	<b>91.578</b>	<b>152.963</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>81.695</b>	<b>106.215</b>	<b>116.625</b>	<b>158.298</b>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de Reais)**

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida operacional	15	-	-	82.964	152.534
Custo dos imóveis vendidos	16	-	-	(50.618)	(82.681)
Lucro bruto		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.346</u>	<u>69.853</u>
Despesas (receitas) operacionais					
Gerais e administrativas	17	(144)	(346)	(5.344)	(2.275)
Comerciais	18	-	-	(950)	(1.912)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(5)	375	(5)
Resultado de equivalência patrimonial	8	<u>20.218</u>	<u>44.589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Lucro antes dos resultados financeiros		<b>20.074</b>	<b>44.238</b>	<b>26.427</b>	<b>65.661</b>
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	19	193	22	4.543	403
Despesas financeiras	19	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(1.550)</u>	<u>(918)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>20.264</b>	<b>44.260</b>	<b>29.420</b>	<b>65.147</b>
Imposto de renda e contribuição social	20	3	29	(767)	(51)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.973)</u>	<u>(3.162)</u>
Lucro líquido do exercício		<u><b>20.267</b></u>	<u><b>44.289</b></u>	<u><b>26.680</b></u>	<u><b>61.934</b></u>
<b>Atribuível a:</b>					
Acionistas da Companhia				<b>20.267</b>	<b>44.289</b>
Participação dos acionistas não controladores				<u><b>6.413</b></u>	<u><b>17.645</b></u>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração do resultado abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de Reais)**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro líquido do exercício	20.267	44.289	26.680	61.934
Total dos resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários	<u><b>20.267</b></u>	<u><b>44.289</b></u>	<u><b>26.680</b></u>	<u><b>61.934</b></u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas da Companhia			<b>20.267</b>	<b>35.881</b>
Participação dos acionistas não controladores			<u><b>6.413</b></u>	<u><b>13.714</b></u>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**(Em milhares de Reais)**

**Atribuível aos acionistas controladores**

	Nota explicativa	Reserva de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros				
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>58.717</b>	<b>3.210</b>	<b>49.482</b>	<b>-</b>	<b>111.409</b>	<b>49.939</b>	<b>161.348</b>
Aumento de Capital	13.a	65.787		(43.978)	(21.809)	-		-
Redução de Capital	13.a	(35.178)				(35.178)		(35.178)
Baixa de participação de minoritários		-	-	-	-	-	(11.632)	(11.632)
Lucro líquido do exercício					44.289	44.289	17.645	61.934
Distribuição do Resultado:							-	-
Reserva legal			2.214		(2.214)	-	-	-
Dividendos obrigatórios					(10.519)	(10.519)	(4.411)	(14.930)
Dividendos adicionais					(3.794)	(3.794)	(4.785)	(8.579)
Reserva de lucros				5.953	(5.953)	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>89.326</b>	<b>5.424</b>	<b>11.457</b>	<b>-</b>	<b>106.207</b>	<b>46.756</b>	<b>152.963</b>
Redução de Capital	13.a	(30.975)				(30.975)	(14.261)	(45.236)
Aquisição em etapas					2.660	2.660	(2.660)	-
Lucro líquido do exercício					20.267	20.267	6.413	26.680
Distribuição do Resultado:							-	-
Reserva legal			1.013		(1.013)	-	-	-
Dividendos obrigatórios					(4.813)	(4.813)	(1.603)	(6.416)
Dividendos adicionais				(8.301)	(17.100)	(25.401)	(11.010)	(36.411)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>58.351</b>	<b>6.437</b>	<b>3.156</b>	<b>-</b>	<b>67.944</b>	<b>23.634</b>	<b>91.578</b>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de Reais)**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>20.264</b>	<b>44.260</b>	<b>29.420</b>	<b>65.147</b>
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(20.218)	(44.589)		
Juros s/ empréstimo			1.513	
PIS e COFINS diferidos	-	-	(2.583)	3.381
Ajuste a valor presente	-	-	2.703	2.638
<b>Variações nas contas de ativo e passivo</b>				
Contas a receber	-	-	31.284	23.381
Imóveis a comercializar	-	-	12.254	(3.985)
Tributos a recuperar	(63)	-	(263)	109
Adiantamento de clientes	-	-	-	264
Outros créditos	-	-	1.865	(1.204)
Fornecedores	(1)	1	2.043	(3.011)
Outras obrigações	-	-	150	0
Tributos a recolher	3	-	1.229	95
Partes relacionadas	-	-	3.064	-
Outros adiantamentos	-	-	(462)	-
Pagamento de juros			(1.126)	
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.283)	(669)
<b>Caixa gerado (consumido) nas atividades operacionais</b>	<b>(15)</b>	<b>(299)</b>	<b>78.807</b>	<b>86.146</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>				
Redução de Capital em Invesimentos	-	46.542	-	-
Recebimento de dividendos	16.549	36.784	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(20)	(30)	-	-
<b>Caixa gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>16.529</b>	<b>83.296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Empréstimos obtidos	-	-	32.589	-
Amortização do empréstimo			(32.976)	
Dividendos pagos	(16.473)	(22.863)	(27.016)	(32.031)
Redução de capital	(30.975)	(35.178)	(45.236)	(35.178)
				(2.841)
<b>Caixa líquido consumido das atividades de financiamentos</b>	<b>(47.448)</b>	<b>(58.041)</b>	<b>(72.639)</b>	<b>(70.050)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(30.934)</b>	<b>24.956</b>	<b>6.169</b>	<b>16.096</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	30.952	5.996	59.982	43.886
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	18	30.952	66.151	59.982
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(30.934)</b>	<b>24.956</b>	<b>6.169</b>	<b>16.096</b>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração do valor adicionado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de Reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Receitas</b>	-	(5)	<b>83.339</b>	<b>152.529</b>
Receita operacional bruta	-	-	82.964	152.534
Outras (despesas) e receitas	-	(5)	375	(5)
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(144)</b>	<b>(346)</b>	<b>(56.912)</b>	<b>(86.868)</b>
Custo das vendas	-	-	(50.618)	(82.681)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(144)	(346)	(6.294)	(4.187)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(144)</b>	<b>(351)</b>	<b>26.427</b>	<b>65.661</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(144)</b>	<b>(351)</b>	<b>26.427</b>	<b>65.661</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>23.071</b>	<b>44.611</b>	<b>4.543</b>	<b>403</b>
Equivalência patrimonial	20.218	44.589	-	-
Aquisição em etapas	2.660	-	-	-
Receitas financeiras	193	22	4.543	403
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>22.927</b>	<b>44.260</b>	<b>30.970</b>	<b>66.064</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>22.927</b>	<b>44.260</b>	<b>30.970</b>	<b>66.064</b>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>(2.740)</b>	<b>(3.213)</b>
Federais (inclui IRPJ e CSLL diferidos)	3	29	(2.740)	(3.213)
<b>Financiadores</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(1.550)</b>	<b>(918)</b>
Despesas financeiras	(3)	-	(1.550)	(918)
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>(22.927)</b>	<b>(44.289)</b>	<b>(26.680)</b>	<b>(61.934)</b>
Dividendos mínimos obrigatórios	(4.813)	(10.519)	(6.416)	(14.930)
Dividendos adicionais propostos	(17.100)	(3.794)	(19.250)	(5.396)
Baixa de participação dos minoritários	-	-	-	(11.632)
Lucro líquido do exercício retido/aumento de capital	(1.013)	(29.976)	(1.013)	(29.976)

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

### 1 Contexto operacional

A REC Resi I Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”) foi constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado em 1º de julho de 2016 domiciliada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil.

Suas controladas diretas: Idea Jardins Participações LTDA (“Idea Jardins”) e Idea Empreendimentos SPE 34 LTDA (“Idea 34”) e sua controlada indireta: CCDI 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA, sendo controlada direta da Idea Jardins (todas referidas em conjunto como “Consolidado”), integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, contituidas na forma de sociedade limitadas e todas com sede em São Paulo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas subsidiárias, cuja participação detida em 31 de dezembro de 2022 é como segue abaixo:

	Data de aquisição	Posição Acionária
<b>Controladas direta</b>		
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	03/10/2017	80%
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	31/08/2018	80%
<b>Controlada indireta</b>		
CCDI 26 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	30/11/2017	70%

A Companhia, através de suas controladas, tem como atividade preponderante o desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

SPE	Projeto	Endereço	Lançamento	Status	Estágio
CCDI 26	CONDONINIO AUTEM	R DA CONSOLACAO, 3250 - Cerqueira Cesar - CEP: 01416 - 000	dez/18	Concluído	100%
34	CONDOMINIO HARMONIA 1040	R HARMONIA , 1028 - Sumarezinho - CEP ; 05435-001	set/19	Concluído	100%

A Companhia tem como objeto social: (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis, (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros e (iii) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

O plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais.

A Companhia e suas controladas possuem apenas um segmento, que consiste na incorporação de prédios residenciais.

## **2 Base de preparação**

### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 14 de abril de 2023.

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

## **3 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 7 – imóveis a comercializar: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

## **4 Resumo das principais políticas contábeis**

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

### **4.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras**

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, 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. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Fimdo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A

Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a conta de permutas no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

## 4.2 Consolidação

### *a. Demonstrações financeiras consolidadas*

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

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica “Investimentos”, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

#### *Controladas*

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

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

#### *Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para

participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subseqüente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. Em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 9.

**b. *Demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

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

### **4.3 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar, terrenos a pagar e contas a pagar por aquisição de empresa.

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

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

**(i) *Ativos financeiros ao custo amortizado***

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

**(ii) *Ativos financeiros ao valor justo***

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após

reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

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

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

**(i) Passivos financeiros não derivativos - mensuração**

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

#### **4.4 Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

#### **4.5 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza

dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

#### **4.6 Contas a receber**

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 48, as perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de créditos esperadas para 12 meses; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira.

A Companhia avaliou o risco de Perda de Credito Esperada e concluiu que sua carteira no contexto atual está 100% protegida por sua política de distrato, que conforme estabelecido em seus contratos de comercialização imobiliária e por força da lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, a partir de 90 dias de inadimplemento, o contato pode ser distratado por iniciativa unilateral da Companhia, com retenção de 50% dos valores recebidos até a data. O expediente pratico da Companhia mostra, além do valor retido, a nova venda das unidades aconteceram rapidamente, sem gerar prejuízos.

Faixa

A vencer	0,00%
Vencidos de 1 a 30 dias	0,00%
Vencidos de 31 a 60 dias	0,00%
Vencidos de 61 a 90 dias	0,00%
Vencidos de 91 a 120 dias	9,00%
Vencidos de 121 a 180 dias	12,00%
Vencidos de 181 a 360 dias	18,00%
Vencidos acima de 361 dias	25,00%

#### **4.7 Imóveis a comercializar**

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 4.1 ii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

#### **4.8 Despesas com vendas a apropriar**

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 4.1.), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

#### **4.9 Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

O ajuste a valor presente é calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, para os financiamentos obtidos.

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

#### **4.10 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### **4.11 Investimentos**

Os investimentos em controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

#### **4.12 Fornecedores**

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

#### **4.13 Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)**

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

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

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

#### **4.14 Imposto de renda e contribuição social**

##### **(i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

##### **(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

#### **4.15 Adiantamento para futuro de capital**

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

#### **4.16 Provisões**

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, civis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **4.17 Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **4.18 Apuração do resultado**

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

## **5 Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Depósitos bancários de curto prazo	18	30.952	23.492	59.062
Aplicações em operações compromissadas (a)		-	42.659	920
	18	30.952	66.151	59.982

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

## 6 Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Contas a receber de venda de unidades imobiliárias	40.708	77.400
Ajuste a valor presente (AVP) – CPC 12	(1.633)	(4.338)
	<b>39.075</b>	<b>73.062</b>
Circulante	39.075	73.062
	<b>39.075</b>	<b>73.062</b>

Conforme aging list abaixo:

	<b>2022</b>
A vencer	39.075
<b>Total</b>	<b>39.075</b>
	<b>2021</b>
A vencer	73.062
<b>Total</b>	<b>73.062</b>

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de fixos anuais mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

O saldo das contas a receber de unidade vendida está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas e permutas.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidade não concluída, considerando o prazo estimado até a entrega do empreendimento, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi de 8,34% ao ano. O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2022 R\$ 2.703 (R\$ (3.445) em 31 de dezembro de 2021).

Conforme nota 4.6, a Companhia efetuou análise da Perda de Crédito Esperada em conjunto à sua política de Distratos e concluiu que não foram identificados indicativos de possíveis distratos.

## 7 Imóveis a comercializar

	Data de lançamento	Consolidado	
		2022	2021
Idea 34 – Harmonia			
Terreno	30/09/2019	23.883	23.883
Andamento de obra		66.695	40.735
Custos de vendas apropriadas		(79.540)	(41.326)
CCDI 26			
Terreno		32.112	32.112
Andamento de obra	13/12/2018	62.085	49.744
Custos de vendas apropriadas		(94.197)	(81.856)
<b>Total</b>		<b>11.038</b>	<b>23.292</b>

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição de áreas localizadas na região de São Paulo, com o objetivo de desenvolver empreendimentos residenciais, acrescido dos custos inerentes ao desenvolvimento e obtenção das licenças necessárias para o registro definitivo e andamento do empreendimento.

Os imóveis a comercializar são integralmente registrados pelo custo de aquisição, sendo que a Administração efetua anualmente análises e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas dos imóveis a comercializar. Ao final de 31 de dezembro de 2022 a Companhia efetuou as análise de realização sobre os ativos, com isso, nenhuma provisão de redução ao valor realizável líquido foi efetuada.

## 8 Investimentos em controladas

Em linha com a estratégia da Companhia de desenvolver empreendimentos residenciais, em 20 de julho de 2017, a Companhia adquiriu o controle de 80% da Idea Jardins, que em 21 de dezembro de 2017, adquiriu o controle da CCDI, pelo valor de R\$16.033, representado pela participação de 54,45% no capital votante dessa entidade. Em 31 de agosto de 2018, a Companhia adquiriu o controle da Ideas 34, pelo valor de R\$7.932, representado pela participação de 80% no capital votante dessa entidade.

### Investimentos em participações societária

	Controladora	
	2022	2021
<b>Controladas diretas</b>		
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	23.609	40.175
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	57.952	35.035
<b>Total</b>	<b>81.561</b>	<b>75.210</b>

**a. Informações sobre as entidades em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada em 31 de dezembro de 2022:

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2021	Redução de capital de controladas	Dividendos distribuídos	Ganho de Investimento*	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Resultado de Equivalência	Investimentos em 31/12/2022
<b>Investimentos em controladas diretas:</b>								
IDEA EMPREENDIEMTOS SPE 34 LTDA	80,00%	40.175	-	-	-	-	17.777	57.952
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	80,00%	35.035	-	(16.548)	2.660	20	2.442	23.609
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>75.210</b>	<b>-</b>	<b>(16.548)</b>		<b>20</b>	<b>20.218</b>	<b>81.561</b>
<b>Investimentos em controlada indireta:</b>								
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	70%	43.849	(23.047)	(19.740)	3325	-	3.110	7.497
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>43.849</b>	<b>(23.047)</b>	<b>(19.740)</b>	<b>3.325</b>	<b>-</b>	<b>3.110</b>	<b>7.497</b>

\* Em abril de 2022 as acionistas celebraram um instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, por meio do qual a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("CCDI") aliena 3.411 ações da companhia CCDI 26 à companhia Idea Jardins, de forma que a Idea Jardins passará a ser titular de 70% do capital social da CCDI 26 Empreendimentos Imob. LTDA e a CCDI, por sua vez, será titular dos 30% restantes do capital social da empresa.

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2020	Redução de capital de controladas	Dividendos distribuídos	Baixa de investimentos	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Resultado de Equivalência	Investimentos em 31/12/2021
<b>Investimentos em controladas diretas:</b>								
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 26 LTDA	80,00%	39.375	(7.948)	(10.240)	(34.319)	-	13.132	(0)
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 32 LTDA	80,00%	19.076	(3.416)	(19.584)	(859)	-	4.783	(0)
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	80,00%	28.569	-	(6.960)	-	-	18.566	40.175
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	80,00%	26.899	-	-	-	20	8.116	35.035
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>113.919</b>	<b>(11.364)</b>	<b>(36.784)</b>	<b>(35.178)</b>	<b>20</b>	<b>44.598</b>	<b>75.210</b>
<b>Investimentos em controlada indireta:</b>								
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	61,09%	33.665	-	-	-	-	10.184	43.849
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>33.665</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.184</b>	<b>43.849</b>

**b. Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2022**

Nome da empresa	% de participação	Ativo	Passivo	2022	
				Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
<b>Investimentos em controladas direta</b>					
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	80%	75.678	3.232	72.446	22.240
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	80%	29.548	8	29.540	3.053
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>105.226</b>	<b>21.822</b>	<b>83.404</b>	<b>25.293</b>
<b>Investimentos em indireta</b>					
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA (i)	70%	23.446	12.739	10.707	4.444
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>23.446</b>	<b>12.739</b>	<b>10.707</b>	<b>4.444</b>

(i) Trata-se da controlada direta da Idea Jardins.

Nome da empresa	% de participação	Ativo	Passivo	2021	
				Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
<b>Investimentos em controladas direta</b>					
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	80%	53.051	19.889	33.162	23.208
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	80%	43.849	22.633	21.226	10.415
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>96.910</b>	<b>42.522</b>	<b>54.388</b>	<b>44.764</b>
<b>Investimentos em indireta</b>					
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA (i)	61,09%	74.238	2.465	71.773	16.670
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>74.238</b>	<b>2.465</b>	<b>71.773</b>	<b>16.670</b>

**9 Remuneração dos administradores**

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2022 e 2021.

**10 Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores nacionais	5	8	3.347	1.304
	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>3.347</b>	<b>1.304</b>

A variação dos fornecedores é referente ao estouro de obra incorrido na CCDI 26 em 2022.

**11 Partes relacionadas**

	2022	2021	2022	2021
Partes Relacionadas*	-	-	3.064	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.064</b>	<b>-</b>

Trata-se dos pagamentos realizados pelo acionista CCDI da CCDI 26 referente às notas fiscais de obras ao longo de 2022 O pagamento foi realizado devido estouro de obra.

## 12 Empréstimos

Em 2022 a investida Idea empreendimentos SPE 34 Ltda firmou contrato de empréstimo junto ao banco Itaú no valor de R\$ 33.228 com vencimento em 20 de julho de 2023, o mesmo foi liquidado em 06 de dezembro de 2022.

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

	Empréstimos	Total
<b>Saldo final em 01 de janeiro de 2022</b>	-	-
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>		
Liberação de empréstimo	32.589	32.589
Amortização de empréstimo	(32.976)	(32.976)
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>	<b>(387)</b>	<b>(387)</b>
<b>Outras variações</b>		
Despesas com juros	1.513	1.513
Juros pagos	(1.126)	(1.126)
<b>Total das outras variações</b>	<b>387</b>	<b>387</b>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2022</b>	-	-

## 13 Obrigações fiscais diferidas

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

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PIS / COFINS	955	1.478
IRPJ/CSLL	1.325	1.412
<b>Total</b>	<b>2.280</b>	<b>2.890</b>

## 14 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social é de R\$ 58.351 (R\$ 89.326 em 31 de dezembro de 2021) e é representado por 58.716.486 (89.325.755 em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias sem valor nominal, sendo 8.807.473 (0 em 2021) de ações preferenciais tipo A, e 2.935.824 (0 em 2021) de ações preferenciais tipo B, sendo seus controladores listados abaixo:

Acionistas	Quantidade		
	ON s	PN s A	PN s B
HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA	100	8.807.473	-
TGAR INCORPORAÇÕES LTDA	46.973.089	-	2.935.824
<b>Total</b>	<b>46.973.189</b>	<b>8.807.473</b>	<b>2.935.824</b>

Em 20 de janeiro de 2022, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado e paga a redução de capital social da Companhia de R\$ 30.975 sem o cancelamento de quaisquer ações.

Em 2021, por meio de Assembléia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 65.787 e R\$ 35.178 de redução de capital.

### b. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

Após a constituição da reserva, houve a constituição de R\$ 30.215 de dividendos a pagar. O montante de R\$16.473 foram pagos no decorrer do ano de 2022 e o valor residual será pago em 2023.

## 15 Receita líquida operacional

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receita bruta operacional:</b>		
Receita de vendas operacionais	81.965	158.551
(-) Ajuste a valor presente	2.703	(2.637)
	<b>84.668</b>	<b>155.914</b>
(-) Deduções da receita	(1.704)	(3.380)
<b>Receita líquida operacional:</b>	<b>82.964</b>	<b>152.534</b>

- (i) As receitas operacionais das empresas investidas são diretamente impactadas pela evolução das obras (que foram concluídas em 2022) e, conseqüente, seus registros dos valores de receitas são reduzidos em comparação ao ano anterior  
Além da venda da SPE 26 e SPE 32 que ocorreu em setembro de 2021.

## 16 Custo dos imóveis vendidos

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Custo dos imóveis vendidos	50.618	82.681
<b>Total</b>	<b>50.618</b>	<b>82.681</b>

Em 2022 o empreendimento foi concluído. O valor de custo reconhecido em 2022 refere-se a evolução do POC a 100%.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Emolumentos	(1)	(1)	(170)	(294)
Serviços advocatícios	(28)	(14)	(92)	(101)
Serviços contábeis e auditoria	(109)	(120)	(265)	(469)
Consultoria técnica	-	(203)	(137)	(283)
Multa por atraso*	-	-	(2.187)	-
Decorações**	-	-	(1.522)	-
Serviços prestados pessoa jurídica	-	(7)	-	(177)
IPTU	-	-	(538)	(345)
Outros	(6)	(1)	(433)	(606)
	<b>(144)</b>	<b>(346)</b>	<b>(5.344)</b>	<b>(2.275)</b>

\*A variação é referente ao pagamento de multa por atraso da entrega das chaves.

\*\*O valor lançado é referente a despesas com decoração após emissão do Habite-se.

## 18 Despesas comerciais

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Despesas com comissões	(915)	(1.672)
Propaganda e publicidade	(27)	(225)
Stand de vendas	(8)	(15)
	<b>(950)</b>	<b>(1.912)</b>

Em 2022 o empreendimento foi concluído e por esse motivo ocorreu a redução no pagamento das comissões.

## 19 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Despesa financeira</b>				
Juros empréstimos*	-	-	(1.471)	(592)
Despesas bancárias	-	-	(40)	(40)
Outras despesas financeiras	(3)	-	(39)	(286)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(1.550)</b>	<b>(918)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicações**	193	22	4.543	403
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>193</b>	<b>22</b>	<b>4.543</b>	<b>403</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>190</b>	<b>22</b>	<b>2.993</b>	<b>515</b>

\*O aumento dos juros dá-se ao pagamento dos juros incorrido no ano até a liquidação do empréstimo em dezembro de 2022.

\*\*O aumento na receita de rendimentos dá-se a aplicação dos recursos recebidos.

## 20 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a controladora e a controlada Idea Jardins estão sob o regime tributário do lucro real, enquanto as demais investidas estão sob o lucro presumido /RET.

### a. Conciliação da alíquota do imposto efetiva

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>20.264</b>	<b>44.260</b>	<b>29.420</b>	<b>65.147</b>
Alíquota nominal %	34%	34%	34%	34%
<b>Impostos à alíquota normal</b>	<b>(6.890)</b>	<b>(15.048)</b>	<b>(10.003)</b>	<b>(22.150)</b>
<b>Efeitos tributários sobre:</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	6.874	15.160	-	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo Lucro presumido ou RET	-	-	3.669	19.221
Outras exclusões	19	-83	3.594	(284)
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>(767)</b>	<b>(51)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.973)</b>	<b>(3.162)</b>

**b. Movimentação dos saldos de passivos fiscais diferidos**

Em milhares de Reais	Saldo em 31 de dezembro 2021	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2022
Imposto diferido passivo	2.890	(610)	2.280

Em milhares de Reais	Saldo em 31 de dezembro 2020	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2021
Imposto diferido passivo	5.301	(2.411)	2.890

Os impostos diferidos passivos são compostos por obrigações do RET, nas investidas que possuem receita de incorporação imobiliária.

## 21 Instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

**a. Hierarquia de valor justo**

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 5)

	<b>Valor contábil</b>				<b>Classificação</b>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	18	30.952	66.151	59.982	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	-	-	39.075	73.062	Custo amortizado
Outros créditos	-	-	-	1.865	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	6	8	6.411	1.304	Custo amortizado
Adiantamento de clientes (Nota 13)	-	-	16	478	Custo amortizado

**(b) Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros: A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(i) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 5)	18	30.952	66.151	59.982
Contas a receber (Nota 6)	-	-	39.075	73.062
	<b>18</b>	<b>30.952</b>	<b>105.226</b>	<b>133.044</b>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(ii) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em

caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>				
Fornecedores	5	-	6.411	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>				
Fornecedores	8	-	1.304	-

**(iii) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

**(iv) Risco de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Aplicações financeiras	<u>42.811</u>	<u>920</u>
<b>Passivos financeiros</b>		
Adiantamento a clientes	<u>16</u>	<u>478</u>
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<u><b>42.827</b></u>	<u><b>1.398</b></u>

***Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros***

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário	2022	
				Aumento (Diminuição) de índice em 25%	Aumento (Diminuição) de índice em 50%
	Taxa CDI		12,17%	(9,12)%	(6,09)%
	INCC		9,40%	11,75%	14,10%
<b>Ativo financeiro</b>			<b>Rendimento Anual</b>	<b>Rendimento Anual</b>	<b>Rendimento Anual</b>
Contas a receber	INCC	R\$ 38.358	R\$ 4.668	R\$ 4.507	R\$ 5.408
Aplicações financeiras	75% CDI	R\$ 42.811	R\$ 3.908	R\$ 2.928	R\$ 1.955

Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário	2021	
				Aumento (Diminuição) de índice em 25%	Aumento (Diminuição) de índice em 50%
	Taxa CDI		9,25%	(6,94)%	(4,63)%
	INCC		14,03%	17,54%	21,05%
<b>Ativo financeiro</b>			<b>Rendimento Anual</b>	<b>Rendimento Anual</b>	<b>Rendimento Anual</b>
Contas a receber	INCC	R\$ 73.062	R\$ 10.251	R\$ 12.813	R\$ 15.376
Aplicações financeiras	75% CDI	R\$ 920	R\$ 64	R\$ 80	R\$ 96

## 22 Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo a ser registrado ou contingência a ser divulgada em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## 23 Eventos Subsequentes

Em Fevereiro de 2023, a Rec Resi I recebeu R\$ 12.240 referente a dividendos da empresa Idea Empreedimentos SPE 34 conforme ata aprovada em 23 de janeiro de 2023. Posteriormente recebeu mais o montante e R\$ 7.680 conforme ato de 10 de Março de 2023.

Em Fevereiro de 2023, a Rec Resi I recebeu R\$ 17.560 referente a redução de capital da empresa Idea Jardins Participações conforme ata aprovada em 02 de fevereiro de 2023.

---

Ricardo Teruo Matsumoto  
Diretor

---

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

\* \* \*