
REC 2017
Empreendimentos e
Participações VI 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 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC 2017 Empreendimentos e Participações VI 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 2017 Empreendimentos e Participações VI 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 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. e da REC 2017 Empreendimentos e Participações VI 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 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




REC 2017 Empreendimentos. e Participações VI S.A.

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, 31 de março de 2023


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

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.696	1.521	1.703	1.543
Imóveis a comercializar	7	-	566	-	566
Mutuo com empresas	9	2.816	8.717	2.816	8.717
Partes relacionadas		102	7	102	7
Outros créditos		76	59	77	59
Total do ativo circulante		4.690	10.870	4.698	10.892
Não circulante					
Contas a receber	6	5.600	5.594	5.600	5.594
Tributos a recuperar	8	1.250	1.205	1.250	1.205
Investimentos	10	5	13	-	-
Total do ativo não circulante		6.855	6.812	6.850	6.799
Total do ativo		11.545	17.682	11.548	17.691

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Circulante					
Fornecedores	11	2.785	2.953	2.788	2.962
Tributos e contribuições		144	10	144	10
Dividendos a Pagar		2.977	-	2.977	-
Total do circulante		5.906	2.963	5.909	2.972
Não circulante					
Tributos e contribuições diferidos	13	3.607	3.607	3.607	3.607
Total do não circulante		3.607	3.607	3.607	3.607
Patrimônio líquido					
Capital social	14	270	270	270	270
Reservas		1.762	10.842	1.762	10.842
Total do patrimônio líquido		2.032	11.112	2.032	11.112
Total do passivo e do patrimônio líquido		11.545	17.682	11.548	17.691

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	15	-	18.033	-	18.033
Recuperação de custos contratuais	16	366	20.267	366	20.267
Custo dos imóveis vendidos e garantias	16	(1.527)	(14.138)	(1.527)	(14.138)
Lucro (prejuízo) bruto		(1.161)	24.162	(1.161)	24.162
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas	17	(4.097)	(1.114)	(4.115)	(1.131)
Tributárias		(234)	(95)	(234)	(96)
Participação nos resultados de controladas		(18)	(17)	-	-
Outras receitas operacionais		7	13	7	14
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(5.503)	22.949	(5.503)	22.949
Resultado financeiro	18				
Receitas financeiras		3.082	6.156	3.082	6.156
Despesas financeiras		-	(10)	-	(10)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.421)	29.095	(2.421)	29.095
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	(448)	-	(448)
Lucro (Prejuízo) do exercício		(2.421)	28.647	(2.421)	28.647

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro (prejuízo) do exercício	<u>(2.421)</u>	<u>28.647</u>	<u>(2.421)</u>	<u>28.647</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(2.421)</u>	<u>28.647</u>	<u>(2.421)</u>	<u>28.647</u>

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

Nota explicativa	Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros		Subtotal reservas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Reserva de lucros			
Saldo em 31 de dezembro de 2020	100	170	8.238	1.865	10.103	-	10.373
Aumento de capital social	170	(170)			-		-
Lucro líquido do exercício					-	28.647	28.647
Destinação dos lucros:					-		-
Constituição de reserva legal					-		-
Dividendos mínimos obrigatórios						(7.162)	(7.162)
Dividendos adicionais					-	(20.746)	(20.746)
Constuição de reserva lucros				739	739,25	(739)	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	270		8.238	2.604	10.843	-	11.112
Prejuízo do exercício						(2.421)	(2.421)
Absorção de prejuízo			(2.282)	(139)	(2.421)	2.421	-
Dividendos adicionais			(4.194)		(4.194)		(4.194)
Absorção de acervo líquido - Incorporação				(2.465)	(2.465)		(2.465)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	270		1.762		1.762	-	2.032

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.421)	29.095	(2.421)	29.095
Ajustes de receitas e despesas que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
PIS e COFINS diferidos	-	448	-	448
Juros Mútuo	(419)	570	(419)	570
Resultado de equivalência patrimonial	18	17	-	-
Baixa de fornecedor por Incorporação	(2.623)	-	(2.623)	-
Acervo líquido de incorporação	158	-	158	-
Variações nas contas de ativo e passivo				
Contas a receber	(6)	17.922	(6)	17.922
Tributos a recuperar	(45)	(1.153)	(45)	(1.153)
Outros créditos	(17)	(48)	(17)	(48)
Mutuo com empresas	6.320	(9.287)	6.320	(9.287)
Imóveis a comercializar	566	6.829	566	6.829
Partes relacionadas	(95)	-	(95)	-
Fornecedores	(168)	(15.727)	(175)	(15.718)
Tributos e contribuições	134	(24.349)	134	(24.349)
Permuta	-	(250)	-	(250)
	1.402	4.067	1.377	4.059
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	44	-	44
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	1.402	4.111	1.377	4.103
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital	(10)	(30)	-	-
Caixa líquido consumido das atividades de investimento	(10)	(30)	-	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos	(1.217)	(49.552)	(1.217)	(49.552)
Caixa líquido consumido das atividades de financiamentos	(1.217)	(49.552)	(1.217)	(49.552)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	175	(45.471)	160	(45.449)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.521	46.992	1.543	46.992
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.696	1.521	1.703	1.543
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	175	(45.471)	160	(45.449)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

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

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Companhia”) foi constituída em 23 de janeiro de 2017, domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil. A Companhia iniciou efetivamente suas atividades com a aquisição do projeto Parque da Cidade gleba B, em 19 de junho de 2018.

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; (iii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding); e (iv) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social. Sua atividade preponderante é a incorporação e construção de imóveis, isoladamente ou em conjunto com outras entidades.

Foi constituído em 13 de junho de 2018, um consórcio para desenvolvimento de um empreendimento comercial composto de três torres com área total de aproximadamente 230 mil metros quadrados (Empreendimento “PdC”). O consórcio foi estabelecido, na forma dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/76 (“Lei das SAs”) e, ainda observando-se as disposições da Instrução Normativa nº 06/2013 do Departamento de Registro Empresarial e Integração. O Consórcio foi designado “Consórcio Construtor do Setor B do Parque da Cidade (“Consórcio”).

A liderança do Consórcio é exercida pela Companhia (“Consortiada Líder”), a quem competirá representá-lo perante terceiros, e à qual não será devida qualquer taxa de administração.

Em 19 de junho de 2018, a Companhia adquiriu em conjunto com a REC 2017 VII e REC 2017 IX, (na proporção de 45,2672%, 43,3973 e 11,3355% respectivamente) o imóvel objeto da matrícula nº 422.305, do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo de São Paulo, possui a seguinte descrição (“Terreno”) localizado em parte da quadra formada pela Avenida das Nações Unidas, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antônio de Oliveira, na Chácara Santo Antônio, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual está sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário faseado, na modalidade de condomínio edilício, que corresponde a um conjunto de edificações de uso misto, composto por um condomínio máster e subdivido em 4 (quatro) subcondomínios setores, denominado “Condomínio Parque da Cidade”. Sobre o terreno, o Consórcio desenvolveu o Empreendimento PdC.

Em 06 de setembro de 2018 a Companhia assinou com o BTG Pactual a emissão de Notas Promissórias no valor de R\$ 135.802 mil com vencimento em 05 de março de 2019. Na data do vencimento, aprovou junto ao credor a prorrogação do vencimento em 90 dias. No vencimento das notas promissórias, a Companhia emitiu debentures, adquiridas pelo próprio BTG Pactual, no valor de até R\$ 203.702 mil.

Em 12 de março de 2019 a Companhia e a BR Properties S.A. ("Compradora") assinaram Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), onde a Compradora adquiriu a totalidade do Empreendimento PdC. O valor da venda pactuado foi de R\$ 596.000 (quinhentos e noventa e seis milhões de reais), atualizado e registrado em escritura o montante de R\$ 664.876 (Seiscentos e sessenta e quatro milhões e oitocentos e setenta e seis mil reais), tendo recebido na data da assinatura da venda, pela Companhia, o valor de R\$ 29.900 (vinte e nove milhões e novecentos mil). O valor remanescente foi atualizado pela variação do Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) a partir de 1º de janeiro de 2019.

Em 16 de dezembro de 2020, com a conclusão do empreendimento, a Companhia recebeu R\$ 606.765 (seiscentos e seis milhões e setecentos e sessenta e cinco mil). Em 25 de fevereiro de 2021 com a entrega do laudo de vistoria e retenção final, foi liberado o montante de R\$ 11.386 (onze milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais). Em 09 de abril de 2021 com o atendimento a cláusula 4.2. do contrato de venda e compra, referente a regularizações jurídicas e imobiliárias, foi liberado o valor adicional de R\$ 16.825 (dezesesseis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais). O saldo remanescente será recebido após cumprimento das cláusulas determinadas previstas no CVC.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia detém investimento de 99,9% na controlada Rec 2019 VII Empreendimentos e Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia incorporou a totalidade do acervo líquido da Rec 2017 II Empreendimentos e Participações S.A.

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.

A Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, o acionista confirma a intenção, na proporção de sua participação, de prestar apoio financeiro suficiente para a Companhia manter sua capacidade operacional. 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.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 31 de março de 2023.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 desta demonstração financeira.

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 individuais e consolidadas 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*.

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 nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

4.1 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

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

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 foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

b) *Demonstrações financeiras individuais*

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada 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.

4.2 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. Neste momento, não aplicável à Companhia.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - A Companhia adotou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018 que 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.
 - 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.

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 proporcão 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.

4.3 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, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço. A Companhia classifica os depósitos bancários de curto prazo como custo ao valor amortizado e as aplicações financeiras são classificadas ao valor justo por meio do resultado.

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. Os instrumentos são classificados como ativos ao valor justo por meio do resultado, conforme relacionado na nota 4.4.

4.4 Instrumentos financeiros

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

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.

4.5 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.

4.6 Contas a receber

O saldo da rubrica de "Contas a receber" decorrente da venda de unidades em construção é mensurado pelo resultado entre o valor contratual das vendas das unidades vendidas multiplicado pelo percentual de evolução financeira da obra (POC), deduzidos os valores recebidos até aquele momento e o ajuste a valor presente sobre os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, que devem ser descontadas a valor presente, visto 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.

Provisão para perda de crédito esperada

A Companhia, ao avaliar a aplicação da norma em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, considerou na avaliação dos percentuais de perdas de crédito esperadas, o ambiente de negócio, no qual está inserida, bem como o ambiente regulatório existente, além da avaliação de cada cliente, fatores estes que em seu entendimento diminuem significativamente o risco de perdas significativas. São eles:

- (i) A partir de Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, quando da ocorrência de quebra de contrato por motivo de inadimplência do adquirente, a incorporadora, poderá reter até 50% de todo o valor recebido até aquele momento, como forma de compensação aos prejuízos incorridos derivados das obrigações assumidas e da interrupção dos fluxos de recebimento da venda;
- (ii) Com a dissolução da venda ou distrato do contrato com o adquirente, o imóvel retorna à incorporadora, a qual, poderá vendê-lo novamente, retornamos assim o fluxo de recebimento; e
- (iii) A Companhia realiza uma avaliação criteriosa da capacidade financeira de cada cliente e as garantias, que eventualmente, venham fazer parte do contrato ou compromisso de compra e venda.

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.

Faixa	%
A vencer	0%
Vencidos entre 1 a 30 dias	5%
Vencidos entre 31 a 60 dias	7%
Vencidos entre 61 a 90 dias	12%
Vencidos entre 91 a 120 dias	20%
Vencidos entre 121 a 150 dias	30%
Vencidos entre 151 a 180 dias	40%
Vencidos entre 181 a 360 dias	60%
Vencidos acima de 360 dias	100%

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 4.2 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 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 maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 Imposto de renda e contribuição social

Regime especial tributário do patrimônio de afetação

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Regime de lucro presumido

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime do Lucro Real

O 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 declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual. A investida está sob o regime do Lucro Real.

4.13 Adiantamento para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro 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.

4.14 Demonstração 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).

4.15 Apuração do resultado

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

5. Caixa e equivalentes de Caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Depósitos bancários de curto prazo	1.696	1.521	1.703	1.543
	<u>1.696</u>	<u>1.521</u>	<u>1.703</u>	<u>1.543</u>

6. Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Empreendimento:				
Receita apropriada	670.519	670.519	670.519	670.519
Adiantamentos e parcelas recebidas	(664.919)	(664.925)	(664.919)	(664.925)
Contas a receber apropriado	<u>5.600</u>	<u>5.594</u>	<u>5.600</u>	<u>5.594</u>
Contas a receber	<u>5.600</u>	<u>5.594</u>	<u>5.600</u>	<u>5.594</u>

Provisão para perda de crédito esperada

Até o presente momento, o saldo de contas a receber, não possui valores em atraso, visto que o saldo depende alguns itens previstos em contratos, fundamenta o entendimento da Companhia que não há risco de dissolução da venda por parte da compradora.

7. Imóveis a comercializar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis em construção				
Terreno	243.170	243.170	243.170	243.170
Encargos capitalizados apropriados ao custo (a)	(18.857)	(18.857)	(18.857)	(18.857)
Obras em andamento (b)	217.619	217.619	217.619	217.619
Custos de garantias	(463)	-	(463)	-
Adiantamento a fornecedor		103		103
Custos de vendas apropriados	(441.469)	(441.469)	(441.469)	(441.469)
Total do estoque	<u>-</u>	<u>566</u>	<u>-</u>	<u>566</u>

- (a) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram por toda a obra o montante de R\$ 18.857. Esses encargos capitalizados apropriados, foi referente as Debentures que a Companhia deteve durante a obra.
- (b) Em 2022 incorreram custos pós obra, tais como troca de vidros e conserto de defeitos do empreendimento.

8. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Regime Especial de Tributação (RET)	1.130	1.130	1.130	1.130
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	120	75	120	75
Total	1.250	1.205	1.250	1.205

9. Mutuo com Empresas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Muto Fonseca Mercadante	2.643	4.414	2.643	4.414
Mutuo Matec	173	4.303	173	4.303
Total	2.816	8.717	2.816	8.717

O saldo das atualizações de juros dos mutuos representa R\$ 357 em 2022 (R\$ 570 em 2021), contabilizados na rubrica receitas financeiras. Os mútuos se tratam de contrato com a Matec e Fonseca Mercadante. Em 2022 o mutuo com a Matec foi recebido totalmente, apenas com o saldo de R\$ 173 que estão em discussao com o mutuante. O saldo da Fonseca Mercadante tem a previsão de liquidação em Maio de 2023, sendo recebido regularmente e sem perspectiva de perda, visto que está sendo cumprido as cláusulas do contrato em suas devidas datas.

10. Investimentos

Em agosto de 2021 a companhia adquiriu 99% da participação societaria no investimento Rec 2019 VII Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R\$1. A investida tem o proposito de participar no Consórcio que geriu a obra do empreendimento, até o seu encerramento.

a. Composição do saldo

	Controladora	
	2022	2021
Investimentos em controlada	5	13

b. Movimentação do investimento em controladas

	Controladora	
	2022	2021
Em 31 de dezembro/aquisição	13	-
AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10	30
Resultado de equivalência patrimonial	(18)	(17)
Em 31 de dezembro	5	13

c. Informação da controlada

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado da controlada direta, como também no total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Prejuízo/Lucro
Em 31 de dezembro de 2022 Rec 2019 VII Emp. E Part S.A.	7	2	5	(18)
Em 31 de dezembro de 2021 Rec 2019 VII Emp. E Part S.A.	22	9	13	(17)

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores (*)	2.784	2.953	2.787	2.962
Total	2.784	2.953	2.787	2.962

(*) O montante de R\$ 2.255 é referente a retenção pela compra do terreno na data da aquisição. Esse valor será liquidado assim que forem atendidas as cláusulas contratuais da compra.

12. Remuneração dos administradores

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

13. Tributos e contribuições diferidos

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 OCPC 01(R1).

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
PIS	334	334	334	334
COFINS	1.542	1.542	1.542	1.542
IRPJ	1.136	1.136	1.136	1.136
CSLL	<u>595</u>	<u>595</u>	<u>595</u>	<u>595</u>
	<u>3.607</u>	<u>3.607</u>	<u>3.607</u>	<u>3.607</u>

14. Patrimônio Líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 R\$ 270 e (270 em 2021), o capital social de R\$ 270 é dividido em 270.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI – V Real Estate Fundo de Investimento em Part. Multiestratégia	203.033.021
HSI Participações Ltda.	1
	<u>203.033.022</u>

Em 04 de março de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o aumento do capital social, no valor R\$ 170 a ser realizada com a conversão do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital, mediante a emissão de novas 170 ações ordinárias totalizando 270.000.000.

b. Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se aos aportes efetuados pelo acionista HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Particip. Multiestratégia conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2020, que foram integralizados em cotas da sociedade durante o exercício de 2021 convertidos em quantidade fixas de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, totalizando 170 novas ações.

c. 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. Visto que os valores excederam o limite, foi realizada a devolução de R\$ 4.194 em 2022 a título de dividendos..

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório. Durante o exercício de 2021 o valor de R\$ 31.688 foi registrado como dividendos a pagar aos acionistas. Em 2022 a empresa apresentou prejuízo e não houve deliberação de dividendos.

Em 2022, a Companhia, por entender que a reserva legal esta em excesso, foi destinada o montante de R\$ 4.194 para distribuição de dividendos. O montante de R\$ 1.217 foi distribuído em 25 de outubro de 2021. O saldo remanescente será distribuído em 2023.

Em 31 de Dezembro de 2022 ocorreu a incorporação da empresa Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A, por meio do laudo de avaliação e assembleia geral extraordinaria na mesma data, gerando um acervo líquido de R\$ 2.459 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove), refletindo em absorção do prejuízo na reserva de Lucros. O balanço de incorporação é referente a novembro de 2022, incorporando o resultado de dezembro de 2022 direto no patrimonio líquido da Incorporadora, no montante de R\$ 6.

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita bruta operacional:				
Receita de vendas operacionais (a)	-	18.518	-	18.518
Total	-	18.518	-	18.518
(-) Deduções da receita	-	(485)	-	(485)
Receita líquida operacional	-	18.033	-	18.033

- (a) Em 2021 o empreendimento teve sua conclusão, não gerando mais movimentação de receitas e do POC, porém apresentam alguns custos (pós obra).

16. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custos dos imóveis vendidos (a)	(1.527)	(14.138)	(1.527)	(14.138)
Recuperação dos imóveis vendidos (b)	366	20.267	366	20.267
Total	(1.161)	6.219	(1.161)	6.219

- (a) Em 2022 incorreram gastos de reparos na obra entregue, como garantia.
- (b) Em 2021 a empresa recebeu um reembolso de custo de construção em função do contrato de Preço Máximo Garantido (PMG) da Construtora.

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Emolumentos	-	(181)	-	(181)
Indenizações (a)	(3.299)	-	(3.299)	-
Serviços advocatícios	(71)	(351)	(71)	(351)
Serviços contábeis e de auditoria	(189)	(463)	(202)	(478)
Consultoria Técnica	(517)	(91)	(517)	(91)
Outras despesas	(21)	(28)	(26)	(30)
Total	(4.097)	(1.114)	(4.115)	(1.131)

- (a) Em 2022 foi pago a título de indenização R\$ 3.299 para a empresa BR Properties referente a indenização de saldo de IPTU .

18. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas Financeiras				
Outras despesas financeiras	-	(10)	-	(10)
Total despesas financeiras	-	(10)	-	(10)
Receitas Financeiras				
Juros sobre recebíveis	8	5.643	8	5.643
Juros sobre mutuo	419	444	419	444
Receitas com aplicações financeiras	201	69	201	69
Baixa de títulos – descontos (a)	2.454	-	2.454	-
Total receitas financeiras	3.082	6.156	3.082	6.156
Resultado financeiro	3.082	6.146	3.082	6.146

(a) A Companhia incorporou em 31 de dezembro de 2021 a empresa Rec 2017 II. O passivo assumido por esta empresa já não seria mais realizável, por isso, houve a baixa como desconto.

19. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está sob o regime tributário do lucro presumido (presumido em 2021). Aderindo ao RET quando a receita tem origem da incorporação.

a. Imposto de renda e contribuição social diferidos:

Regime Especial de Tributação - RET	2022	2021
Receitas de venda de imóveis (RET 100 % IRPJ e CSLL)	-	18.518
Total de Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	-	(355)
Constituição (estorno) de RET diferido para constituição de corrente	-	(93)
Total do imposto de renda e da contribuição social diferidos	-	(448)

20. Contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não existe contingências com perdas prováveis a serem provisionadas e contingências com perdas possíveis a serem divulgadas de acordo com seus consultores jurídicos.

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 IFRS 9/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 individuais e consolidadas 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)
Contas a Receber (nota explicativa 6)
Outros créditos
Fornecedores (nota explicativa 11)

b. Instrumentos financeiros por categoria

b.1 Individual

	2022	2021	Classificação
Ativos financeiros			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 5)	1.696	1.521	Custo amortizado
Contas a receber (Nota 6)	5.702	5.601	Custo amortizado
Outros créditos	78	59	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores (Nota 10)	2.784	2.953	Custo amortizado

b.2 Consolidado

	2022	2021	Classificação
Ativos financeiros			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 5)	1.696	1.543	Custo amortizado
Contas a receber (Nota 6)	5.702	5.601	Custo amortizado
Outros créditos	78	59	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores (Nota 10)	2.787	2.962	Custo amortizado

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

(i) Risco de crédito

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.696	1.521	2.107	1.543
Contas a receber (Nota 6)	5.702	5.594	5.702	5.594
Total	7.398	1.521	7.405	1.543

(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.

Individual

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2022		
Fornecedores	2.784	-
Em 31 de dezembro de 2021		
Fornecedores	2.953	-

Consolidado

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2022		
Fornecedores	2.787	-
Em 31 de dezembro de 2021		
Fornecedores	2.962	-

(iii) **Risco de mercado**

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI.

Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias o indexador utilizado até a entrega dos imóveis é a variação do INCC e é considerado para atualização do saldo até o final do contrato. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da DI + 2,95%. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

(iv) **Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) **Risco de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a companhia não identificou riscos de juros para o período

22. Partes relacionada

Companhia não efetuou transações com partes relacionadas.

23. Eventos Subsequentes.

Em 13 de Fevereiro de 2023 foi realizado o pagamento de R\$ 1.000 (um milhão de reais), referente a devolução do excedente de reserva legal a título de dividendos, conforme ato de 01 de Abril de 2022 que delibera a devolução total de R\$ 4.194 (quatro milhões, cento e noventa e quatro mil reais).

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

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