
Rec Resi II
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 II Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Resi II 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 II 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 II Participações S.A. e da REC Resi II 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, 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 II Participações S.A.

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 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



REC Resi II Participações S.A.

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, 3 de abril de 2023

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

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

REC Resi II Participações S.A

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | | | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | | | 2022 | 2021 | | |
| Ativo | | | | | | Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | | Circulantes | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7 | 1.204 | 854 | 4.924 | 14.355 | Fornecedores | 12 | 7 | 6 | 529 | 4.198 |
| Contas a receber | 8 | - | 87 | 12.359 | 67.217 | Emprestimos e financiamentos | 14 | - | - | 7.208 | 15.050 |
| Imóveis a comercializar | 9 | - | - | 13.353 | 20.539 | Adiantamento de clientes | 13 | - | - | 50 | 20.607 |
| Adiantamento a terceiros | | - | - | 682 | 2.857 | Tributos a recolher | | 3 | 2 | 266 | 580 |
| Tributos a recuperar | | 72 | 68 | 165 | 133 | Provisões | | - | - | - | 1.905 |
| Outros créditos | | 87 | - | 87 | 212 | | | | | | |
| | | | | | | Total do passivo circulante | | 10 | 8 | 8.053 | 42.341 |
| Total do ativo circulante | | 1.363 | 1.009 | 31.569 | 105.313 | | | | | | |
| Não circulante | | | | | | Não circulante | | | | | |
| Investimento em controlada | 10 | 17.653 | 48.212 | - | - | Impostos Diferidos | 15 | - | - | 602 | 2.289 |
| Total do ativo não circulante | | 17.653 | 48.212 | - | - | Total do passivo não circulante | | - | - | 602 | 2.289 |
| | | | | | | Patrimônio líquido | | | | | |
| | | | | | | Capital social | 16.a | 14.372 | 37.492 | 14.372 | 37.492 |
| | | | | | | Reserva de lucros | 16.b | 4.633 | 11.721 | 4.633 | 11.721 |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores | | 19.005 | 49.213 | 19.005 | 49.213 |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores | | - | - | 3.909 | 11.470 |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido | | 19.005 | 49.213 | 22.913 | 60.683 |
| Total do ativo | | 19.015 | 49.221 | 31.569 | 105.313 | Total do passivo e do patrimônio líquido | | 19.015 | 49.221 | 31.569 | 105.313 |

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

REC Resi II 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 operacionais líquidas | 17 | - | - | 62.617 | 167.015 |
| Custo com imóveis vendidos | 18 | - | - | (51.119) | (119.566) |
| Lucro bruto | | - | - | 11.498 | 47.449 |
| Despesas (receitas) operacionais | | | | | |
| Gerais e administrativas | 19 | (157) | (356) | (1.616) | (4.616) |
| Tributárias | | - | - | (182) | (576) |
| Provisão para garantia | | - | - | 1.079 | (1.193) |
| Outras receitas ou despesas | | - | 5 | - | 5 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 10 (a) | 9.160 | 31.610 | - | - |
| Lucro operacional antes dos resultados financeiros | | 9.003 | 31.259 | 10.779 | 41.069 |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Receitas financeiras | | 21 | 58 | 1.933 | 2.421 |
| Despesas financeiras | | (1) | - | (420) | (1.688) |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | 9.023 | 31.317 | 12.292 | 41.802 |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | 20 | - | 13 | (1.379) | (3.732) |
| Imposto de renda e contribuição social diferido | 20 | - | 1.013 | - | 1.013 |
| Lucro líquido do exercício | | 9.023 | 32.343 | 10.913 | 39.083 |
| Atribuível a: | | | | | |
| Acionistas controladores | | | | 9.023 | 32.343 |
| Acionistas não controladores | | | | 1.890 | 6.740 |

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

| | Reservas de lucros | | | Resultado do exercício | Ajuste de Avaliação patrimonial | Total do patrimônio líquido | Participação dos acionistas não controladores | Total do patrimônio líquido consolidado |
|--|--------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|---|
| | Capital social | Reserva legal | Reserva de lucros | | | | | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 104.823 | 3.371 | 37.651 | - | 132 | 145.977 | 33.618 | 179.595 |
| Aumento de capital | | | | | | - | | - |
| Redução de capital | (49.841) | | | | | (49.841) | (19.049) | (68.890) |
| Redução de capital com investimentos | (17.490) | | | | (132) | (17.622) | (3.901) | (21.523) |
| Lucro líquido do exercício | | | | 32.343 | | 32.343 | 6.740 | 39.083 |
| Destinação do Lucro: | | | | | | - | | - |
| Constituição de reservas | | 1.617 | | (1.617) | | - | | - |
| Dividendos a pagar | | | | (7.682) | | (7.682) | (1.685) | (9.367) |
| Dividendos a pagar adicionais | | | (30.918) | (23.045) | | (53.963) | (4.253) | (58.216) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 37.492 | 4.988 | 6.733 | - | - | 49.212 | 11.470 | 60.682 |
| Aumento de capital | | | | | | | 199 | 199 |
| Redução de capital | 16.b (23.120) | | | | | (23.120) | (4.400) | (27.520) |
| Lucro líquido do exercício | | | | 9.023 | | 9.023 | 1.890 | 10.913 |
| Destinação do Lucro: | | | | | | | | |
| Dividendos Mínimos obrigatórios | | | | (2.256) | | (2.256) | (473) | (2.729) |
| Dividendos Adicionais | | (355) | (6.733) | (6.767) | | (13.855) | (4.778) | (18.633) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 14.372 | 4.633 | - | - | - | 19.005 | 3.909 | 22.913 |

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração do fluxo 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 antes do imposto de renda e da contribuição social | 9.023 | 31.317 | 12.292 | 41.802 |
| Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial | (9.160) | (31.610) | - | - |
| Ajuste a valor presente | - | - | (236) | (380) |
| Provisão para perda de crédito esperada | - | - | (7.204) | 5.304 |
| Impostos diferidos | - | - | (988) | (3.630) |
| Provisão para garantias | - | - | - | 1.111 |
| Despesas com Juros | - | - | 1.918 | - |
| Realização de ágio baixa investimentos | - | (399) | - | - |
| Variações nas contas de ativo e passivo | | | | |
| Adiantamento a terceiros | - | - | 2.176 | (1.501) |
| Imóveis a comercializar | - | - | 7.186 | 52.649 |
| Tributos a recuperar | (4) | (18) | (31) | 551 |
| Contas a receber | 87 | (12) | 62.299 | 58.014 |
| Outros créditos | (86) | 1 | 125 | 145 |
| Fornecedores | 1 | (3) | (3.669) | (10.626) |
| Tributos a recolher | 1 | (11) | (315) | 355 |
| Adiantamentos de clientes | - | - | (20.557) | (21.069) |
| Outras obrigações | - | - | - | (7.528) |
| Provisões | - | - | (1.905) | (771) |
| Subtotal variações nas contas de ativo e passivo antes do pagamento dos impostos | (138) | (735) | 51.090 | 114.424 |
| Impostos pagos | - | 19 | (2.077) | 289 |
| Pagamento de juros | - | - | (1.516) | 141 |
| Caixa gerado (consumido) nas atividades operacionais | (138) | (716) | 47.497 | 114.854 |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Dividendos recebidos de controladas | 26.850 | 32.290 | - | - |
| Redução de capital em investimentos | 14.000 | 113.152 | - | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas | (1.131) | - | - | - |
| Caixa gerado/(consumido) nas atividades de investimentos | 39.719 | 145.442 | - | - |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Dividendos Pagos | (16.111) | (76.826) | (21.362) | (81.423) |
| Aumento de Capital | - | - | 199 | - |
| Redução de capital | (23.120) | (67.463) | (23.120) | (67.463) |
| Redução de capital não controladores | - | - | (4.400) | (22.950) |
| Adição de Empréstimo | - | - | 22.857 | 2.341 |
| Amortização de empréstimos | - | - | (31.102) | (2.482) |
| Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos | (39.231) | (144.289) | (56.927) | (171.977) |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 350 | 437 | (9.430) | (57.123) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 854 | 417 | 14.355 | 71.478 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 1.204 | 854 | 4.924 | 14.355 |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 350 | 437 | (9.430) | (57.123) |

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 mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Rec Resi II Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado em 12 de janeiro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, SP, tendo como objeto social: (i) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócio acionista ou quotista (holding). As controladas da Companhia tem como atividade preponderante o futuro desenvolvimento de empreendimentos residenciais. São elas: Bons Ares Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Bons Ares”), IPÊ Pequia Empreendimentos Imobiliários LTDA (“IPÊ Pequia”) e IPÊ Guapeba Empreendimentos Imobiliários LTDA (“IPÊ Guapeba”) todas referidas em conjunto como “Consolidado”, integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, constituídas na forma de sociedade limitada e todas com sede em São Paulo.

Em Setembro de 2021, a empresa deixou de ser sócia dos seguintes empreendimentos que compunham o consolidado da mesma:

| <i>Controladas</i> | Data de aquisição | Posição Acionária |
|--|--------------------------|--------------------------|
| BONAFONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. | 20/10/2018 | 80% |
| BONAVITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. | 05/05/2018 | 80% |
| CAPITAL INCORPORAÇÕES SPE S.A. | 09/06/2018 | 80% |

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

| <i>Controladas</i> | Data de aquisição | Posição Acionária |
|--|--------------------------|--------------------------|
| BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 22/03/2017 | 80% |
| IPÊ PEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. | 18/04/2018 | 80% |
| IPÊ GUAPEBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. | 18/10/2018 | 85% |

Dessa forma, o plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais através de suas controladas. Abaixo estão relacionados os projetos lançados da Companhia.

| Projeto | Endereço | Empresa | Lançamento | Status | Estágio |
|------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| POD Pinheiros | Rua Cristiano Viana, 62 | Bons Ares | 24/11/2018 | Concluído | 100% |
| Nord Jardins | Alameda Franca, 1608 | IPE Pequia | 18/05/2019 | Concluído | 100% |
| Ventura Pinheiros Faria Lima | Rua Maria Carolina, 692 | IPE Guapeba | 21/09/2019 | Concluído | 100% |

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

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 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 individuais e consolidadas 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 dessas demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 03 de abril de 2023.

3 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.

4 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 8 – contas a receber: mensuração do contas a receber societário obtido a partir da receita societária, deduzido os recebimentos e ajuste a valor presente do saldo do contas a receber societário. Além da provisão para perda de crédito esperada;

Nota explicativa 9 - imóveis a comercializar: mensuração por meio dos custos incorridos mais o valor do terreno, deduzido os custos das unidades vendidas apurados a partir da fração ideal do terreno (FIT).

Nota explicativa 17 – receita líquida de vendas: mensuração de receita societária é feita a partir aplicação do percentual de evolução das obras (percentual obtido através da divisão do total dos custos incorridos pelo total do custo orçado atualizado mais o terreno) e sobre o total de vendas até aquela data.

Nota explicativa 18 – custos dos imóveis vendidos: a mensuração dos custos das unidades vendidas é realizada por meio da aplicação do percentual de fração ideal do terreno (FIT) das unidades vendidas.

Nota explicativa 6.1. (iii) - custo orçado: corresponde a estimativa de gastos total com o empreendimento, é atualizada regularmente pelo INCC, bem com alterações no projeto ou eventualmente, na correção ou ajuste do custo do projeto. É uma das principais bases para a do percentual de evolução da obra (POC).

Nota explicativa 6.12.(ii) – provisão para garantia: são constituídas ao longo da construção dos empreendimentos para suprir eventos gastos ou manutenções nos empreendimentos durante o período de garantia, de até 5 anos, contados a partir da entrega do imóvel ao cliente.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

6 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.

6.1 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. 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". Neste momento, não aplicável à Companhia;

- 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.

A política da Companhia está embasada nos contratos de compra e venda que permite o distrato unilateral, permitindo a notificação dos clientes a partir de 90 dias. Para os clientes com inadimplência superior a 90 dias, envia-se a notificação e o cliente tem o prazo de 15 dias para purgar mora sob pena de ter seu contrato distratado unilateralmente, completando o ciclo total de 120 dias.

As regras de multas ou retenções dos clientes, não devem ser consideradas nas provisões.

| Inadimplência | Distrato |
|---------------|----------|
| > 120 dias | 100% |

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.

iii) Custo orçado 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.

6.2 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

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

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passaram a ser 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 subsequente 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 2020, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 10.

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.

6.3 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, 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.

6.4 Instrumentos financeiros

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

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 valor justo por meio do resultado (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 Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia 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.

6.5 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.

6.6 Contas a Receber

Consiste, substancialmente, em valores a receber de clientes, referente a venda de imóveis.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 6.4).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Provisão para perda de crédito esperada

O CPC 48 substituiu o modelo de 'perdas incorridas' por um modelo de 'perda de crédito esperada - PCE'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA), mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Administração, com base na análise histórica de empreendimentos em seu portfólio, entende que os percentuais abaixo refletem as perdas de crédito esperada da Companhia.

| Faixa | % |
|------------------------|----------|
| À vencer | 0,8% |
| Vencido até 30 dias | 1% |
| Vencido 31 até 60 dias | 3% |
| Vencido 61 a 90 dias | 25% |
| Vencido 91 a 120 dias | 50% |

6.7 Estoque

Avaliados pelo custo de aquisição, adicionados dos custos incorridos com o desenvolvimento dos projetos e aprovações junto aos órgãos da administração pública, que não excede ao seu valor líquido realizável.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa do prazo de lançamento do empreendimento imobiliário, quando se dará início à comercialização. A Administração revisa periodicamente a estimativa do lançamento.

6.8 Investimentos

Os investimentos em empresa controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial na demonstração financeira individual. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido da controlada, 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.

6.9 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 se 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.

6.10 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.

6.11 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão 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.

6.12 Provisões

- i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis
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.

- ii) Provisão para garantia
Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

6.13 Imposto de renda e contribuição social

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 controladora está sob o regime do Lucro Real.

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. As controladas da Companhia estão sob o regime do RET.

6.14 Apuração do resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

6.14.1 Venda de bens (Incorporação imobiliária)

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 e Ofício CMV 02/2018 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade.

A partir das referidas normas, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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

6.15 Adiantamentos 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 adiantamentos para futuro aumento de capital, sendo posteriormente transformados em ações ordinárias, por meio de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

6.16 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).

7 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) que são remunerados a taxas pela variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Depósitos bancários de curto prazo | 1.204 | 854 | 1.225 | 4.373 |
| Aplicações financeiras | - | - | 3.699 | 9.982 |
| | 1.204 | 417 | 4.924 | 14.355 |

8 Contas a receber

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Sendo assim, mensuramos a perda de crédito esperada (PCE) tomando como base os vencimentos do contas a receber financeiro no limite do contas a receber societário contabilizado, conforme as faixas de vencimento (Nota explicativa 6.6).

| | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Empreendimentos em construção: | | |
| Receita apropriada | 366.783 | 310.562 |
| (-) Provisão perda de crédito esperada | -1.940 | -9.144 |
| (-) Outras Provisões | -587 | - |
| (-) Ajuste a valor presente | -113 | -350 |
| (-) Parcelas recebidas | -351.784 | -233.851 |
| Contas a receber pela venda de imóveis | 12.359 | 67.217 |
| Circulante | 12.359 | 67.217 |

Estima-se que as contas a receber apropriadas dos empreendimentos concluídos, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidade vendida, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 4,17% ao ano (4,17% em 2021). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receitas operacionais líquidas”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 126 (R\$ 2.532 em 2021)

Provisão para perda de crédito esperada:

As controladas da Companhia constituíram provisão para perda de crédito esperada sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas entre 0 e 120 dias (Nota explicativa 6.6), pois acima de 120 dias constitui-se provisão para distrato, o saldo teve uma grande diminuição devido a entrega das chaves.

A composição do contas a receber, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

| | Consolidado | |
|--------------|--------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| A vencer: | | |
| 2022 | | 76.711 |
| 2023 | 15.050 | |
| Total | 15.050 | 76.711 |

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

| | 2022 |
|--------------|---------------|
| Vencidas: | 688 |
| A vencer: | |
| 2023 | 14.362 |
| Total | 15.050 |

Abaixo é demonstrada a movimentação das redutoras do contas a receber:

| Descrição | Saldos em 31/12/2021 | Provisão Revertida em 2022 | Saldos em 31/12/2022 |
|---|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| (-) Provisão para perda de crédito esperada | (9.144) | 7.204 | (1.940) |

| Descrição | Saldos em 31/12/2020 | Provisão constituída em 2021 | Saldos em 31/12/2021 |
|---|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| (-) Provisão para perda de crédito esperada | (3.840) | (5.304) | (9.144) |

9 Imóveis a comercializar

| | Lançamento | Consolidado | |
|--|------------|---------------|---------------|
| | | 2022 | 2021 |
| <i>Bons Ares - Cristiano Viana / POD</i> | | | |
| Terreno | 24/11/2018 | 1.079 | 1.721 |
| Andamento de obra | | 2.936 | 7.212 |
| <i>IPE Guapeba / Maria Carolina</i> | | | |
| Terreno | | 486 | 607 |
| Andamento de obra | 21/09/2019 | 1.995 | 3.819 |
| <i>IPE Pequira / Alameda Franca / Nord Jardins</i> | | | |
| Terreno | | 2.287 | 2.285 |
| Andamento de obra | 18/05/2019 | 4.537 | 4.895 |
| Total | | 13.320 | 20.539 |
| Circulante | | 13.320 | 20.539 |

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.

A Administração efetua anualmente análises e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas de estoque. Ao final de 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não identificou impairment em seus ativos, com isso, não efetuou nenhuma provisão para perda do valor realizável líquido dos estoques.

10 Investimentos em controladas

Participação acionária por controlada:

| <i>Controladas</i> | Participação | |
|---|---------------------|-------------|
| | 2022 | 2021 |
| BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 80% | 80% |
| IPE PEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 80% | 80% |
| IPE GUAPEBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 85% | 85% |

Saldo de investimento por controlada:

| <i>Controladas</i> | Controladora | |
|---|---------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 4.104 | 25.413 |
| IPE PEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 6.794 | 14.991 |
| IPE GUAPEBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 6.755 | 7.808 |
| | 17.653 | 48.212 |

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 e 2021:

| Nome da empresa | % de participação direta | Saldo em 31/12/2021 | Antecipação Dividendos | Redução Capital Social | Baixa de Investimentos | Aumento / integralização de capital | Resultado de Equivalência | Saldo em 31/12/2022 |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Investimentos em controladas | | | | | | | | |
| Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 25.413 | (10.000) | (14.000) | - | - | 2.691 | 4.104 |
| IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 14.991 | (9.200) | - | - | - | 1.003 | 6.794 |
| IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda. | 85% | 7.808 | (7.650) | - | - | 1.131 | 5.466 | 6.755 |
| Total dos investimentos | | 48.212 | (26.850) | (14.000) | - | 1.131 | 9.160 | 17.653 |

| Nome da empresa | % de participação direta | Saldo em 31/12/2020 | Antecipação Dividendos | Redução Capital Social | Baixa de Investimentos | Aumento / integralização de capital | Resultado de Equivalência | Saldo em 31/12/2021 |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Investimentos em controladas | | | | | | | | |
| Capital Incorporações Ltda | 85% | 56.528 | (14.280) | (38.471) | (11.937) | - | 8.160 | - |
| Bonavita Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 12.258 | (2.400) | (9.519) | (384) | - | 45 | - |
| Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 19.031 | - | (379) | - | - | 6.751 | 25.413 |
| IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 11.986 | (880) | (728) | - | - | 4.613 | 14.991 |
| IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda. | 85% | 33.108 | (11.050) | (22.965) | - | - | 8.716 | 7.808 |
| Bonafont Empreend. Imobiliários Ltda. | 80% | 28.769 | (3.680) | (23.600) | (5.170) | - | 3.325 | - |
| Total dos investimentos | | 161.680 | (32.290) | (95.662) | (17.490) | - | 31.610 | 48.212 |

b. Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2022:

| Nome da empresa | % de participação direta | Ativo | Passivo | Patrimônio Líquido | Resultado do Exercício |
|---|--------------------------|--------|---------|--------------------|------------------------|
| Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda. | 80,00% | 5.204 | 86 | 5.117 | 3.370 |
| IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda. | 80,00% | 8.582 | 109 | 8.473 | 1.253 |
| IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda. | 85,00% | 16.387 | 8.450 | 7.937 | 6.431 |

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2022:

| Nome da empresa | % de participação direta | Ativo | Passivo | Patrimônio Líquido | Resultado do Exercício |
|---|--------------------------|--------|---------|--------------------|------------------------|
| Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda. | 80,00% | 37.211 | 5.464 | 31.747 | 8.439 |
| IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda. | 80,00% | 26.359 | 7.639 | 18.720 | 5.928 |
| IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda. | 85,00% | 40.695 | 31.518 | 9.177 | 10.254 |

11 Remuneração dos administradores

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

12 Fornecedores

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|--------------|----------|-------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2021 | 2020 |
| Fornecedores (i) | 7 | 6 | 530 | 4.198 |
| Total | 7 | 6 | 530 | 4.198 |

- (i) Valores a pagar referente aos serviços prestados para a empresa, a grande redução se deu por conta da fase de finalização e entrega da obra, gerando menos fornecedores a pagar.

13 Adiantamentos de clientes

| | Consolidado | |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Recebimentos de clientes (i) | 50 | 19.554 |
| Permutas físicas (ii) | - | 1.053 |
| Total adiantamento de clientes | 50 | 20.607 |

- (i) Referem-se aos saldos já recebidos de clientes que serão apropriados ao resultado (receita na venda de imóveis) com base nos percentuais de evolução das obras e devido a finalização e entrega das mesmas, os valores reduziram em 2022.

- (ii) Adicionalmente, a Companhia adquiriu terrenos para o desenvolvimento do projeto, com a obrigação de pagar em permutas físicas, e em 2022 foi totalmente entregue com a finalização das obras, cumprindo assim suas obrigações, assim compostas:

| | Consolidado | |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Bons Ares | - | 112 |
| Ipê Guapeba | - | 759 |
| Ipê Pequiá | - | 182 |
| Total Permutas | - | 1.053 |

14 Empréstimos e financiamentos

Os financiamentos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas e estão assim resumidos:

| Instituição financeira | Vencimento | Consolidado | |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| | | 2022 | 2021 |
| Banco Itaú S.A. (i) | 01/03/2022 | | 2.804 |
| Banco Itaú S.A. (ii) | 01/08/2023 | 7.207 | 12.245 |
| Circulante | | 7.207 | 15.050 |

- (i) Financiamento Imobiliário da empresa Ipe Pequiá para construção e venda dos imóveis, quitado visto a finalização da obra;
- (ii) Financiamento Imobiliário da empresa Ipe Guapeba para construção e venda dos imóveis,

Os empréstimos apresentados no consolidado foram contratados pelas controladas. Abaixo composição de custos e vencimento:

| | Consolidado | |
|---------------------|--------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Financiamento | 7.208 | 15.050 |
| Total do circulante | 7.208 | 15.050 |

Os custos de transação compreendem gastos incorridos com as instituições financeiras no processo de captação dos referidos empréstimos, cuja amortização para o resultado acompanha o prazo do contrato do empréstimo.

Os contratos de empréstimos possuem como garantias, entre outras, à alienação fiduciária dos imóveis e das quotas das Companhias proprietárias dos mesmos, porém visto que se trata de financiamento imobiliário (plano empresário) onde a dívida está totalmente atrelada a evolução da obra, passando por rigorosa fiscalização, o risco de não pagamento é reduzido.

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

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Saldo inicial | 15.050 | 15.180 |
| Fluxo das atividades operacionais | | |
| Captação de Empréstimo | 22.857 | 2.677 |
| Custos de empréstimos capitalizados | 0 | -336 |
| Pagamento de juros | -1.515 | 141 |
| Pagamento de empréstimos | -31.102 | -2.482 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total das variações no fluxo de caixa de financiamento | 5.290 | 15.180 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Outras variações | | |
| Despesas com juros | 1.918 | 130 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total das outras variações | 1.918 | 130 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Saldo final | 7.208 | 15.050 |
| | <hr/> | <hr/> |

15 Impostos 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:

| | 2022 | 2021 |
|-------|-------------|-------------|
| RET | (602) | (2.289) |
| Total | (602) | (2.289) |

16 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social é de R\$ 14.372 (R\$ 37.492 em 2021) e é representado por 64.385.405 (80.481.756 em 2021) ações ordinárias sem valor nominal, 12.072.263 (0 em 2021) de ações preferenciais A, e 4.024.088 (0 em 2021) de ações preferenciais tipo B, sendo seus controladores.

| Acionistas | Quantidade | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | ON s | PN s A | PN s B |
| HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA | | 100 | 12.072.263 |
| TGAR INCORPORAÇÕES LTDA | 64.385.305 | - | 4.024.088 |
| Total | 64.385.405 | 12.072.263 | 4.024.088 |

Em 23 de fevereiro de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovada redução do capital social da Companhia em 24.341.388 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 24.342 mediante ao cancelamento de 24.341.388 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 24.342.

Em 30 de dezembro de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovada redução do capital social da Companhia sem o cancelamento de ações, no montante de R\$ 37.492.

Em 28 de janeiro de 2022, os administradores deliberaram pela redução do capital social em R\$ 23.120 conforme deliberado em assembleia de 03 de setembro de 2021, que aprovou a redução do Capital social de R\$ 80.381 para até R\$ 100, sem o cancelamento de ações.

Em 23 de Março de 2023, foi retificado o ato de redução de capital, porém as ações só serão canceladas após a homologação da mesma (60 dias após a publicação).

b. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado
- (i) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios.
- (ii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07, o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

c. Dividendos

Durante o ano de 2022 foram distribuídos o valor de R\$ 16.111 (R\$ 62.907 em 2021)

17 Receitas operacionais líquidas

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

| | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Vendas imobiliárias (i) | 63.513 | 123.926 |
| (-) Reversão ajuste a valor presente | 236 | 124 |
| (-) Distratos incorridos | | (12.043) |
| Receita bruta | 63.749 | 112.007 |
| (-) Deduções da receita | (1.132) | (2.489) |
| Receita operacional líquida | 62.617 | 167.015 |

- (i) Em 2021 existiam 6 empresas que compunham o consolidado, em 2022 apenas 3. Adicionalmente, como a obra chegou ao fim, houve a redução das receitas do período.

18 Custos com imóveis vendidos

| | <u>Consolidado</u> | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Custos das unidades vendidas | (51.119) | (125.980) |
| (-) Distratos incorridos | | 6.414 |
| Custo dos imóveis vendidos | (51.119) | (119.566) |

19 Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Emolumentos | - | - | (7) | (7) |
| Serviços advocatícios | (28) | (10) | (86) | (226) |
| Serviços contábeis | (117) | (134) | (208) | (235) |
| Serviços de informática | (10) | (7) | (11) | (7) |
| Serviços com terceiros | (1) | - | (2) | (1.089) |
| Propaganda e publicidade | - | - | (710) | (1.767) |
| Consultoria Técnica | - | (203) | - | (330) |
| Comissões | - | - | (322) | (452) |
| Despesa com Crédito Imobiliário | (1) | (2) | (270) | (503) |
| | (157) | (356) | (1.616) | (4.616) |

20 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, e suas investidas no lucro presumido conforme segue:

a. Conciliação da alíquota do imposto efetiva

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social | 9.023 | 31.317 | 12.292 | 41.802 |
| Alíquota nominal % | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Impostos à alíquota normal | (3.068) | (10.648) | (4.179) | (14.213) |
| Efeitos tributários sobre: | | | | |
| Resultado de equivalencia patrimonial | 3.114 | 10.744 | - | - |
| Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido ou RET | - | - | 1.675 | 16.499 |
| Prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido | - | - | - | 1.647 |
| Outras exclusões | (47) | (87) | 1.126 | (79) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | | 13 | (1.379) | (3.732) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | | 1.013 | - | 1.013 |

b. Movimentação dos saldos de ativos fiscais diferidos (não contabilizados)

| <i>Em milhares de reais</i> | Saldo em 31 de dezembro 2021 | Movimentação | Saldo em 31 de dezembro 2022 |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Prejuízo fiscal sobre o resultado | 68 | - | 72 |
| Imposto diferido ativo | 68 | - | 72 |
| <hr/> | | | |
| <i>Em milhares de Reais</i> | Saldo em 31 de dezembro 2020 | Movimentação | Saldo em 31 de dezembro 2021 |
| Prejuizo fiscal sobre o resultado | 72 | - | 68 |
| Imposto diferido ativo | 72 | - | 68 |

21 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são os seguintes:

| | 2022 | | |
|---|--------------|-------------|-----------------------------------|
| | Controladora | Consolidado | Classificação |
| Ativos financeiros : | | | |
| Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7) | 1.204 | 4.924 | Custo amortizado |
| Aplicações financeiras (Nota 7) | - | 3.699 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (Nota 8) | | 12.359 | Custo amortizado |
| Outros créditos | 87 | 87 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros : | | | |
| Fornecedores (Nota 12) | 7 | 529 | Custo amortizado |
| Adiantamento de clientes (Nota 13) | - | 50 | Custo amortizado |
| 2021 | | | |
| | Controladora | Consolidado | Classificação |
| Ativos financeiros : | | | |
| Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7) | 1.204 | 4.373 | Custo amortizado |
| Aplicações financeiras (Nota 7) | - | 9.982 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (Nota 8) | 87 | 67.217 | Custo amortizado |
| Outros créditos | - | 212 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros : | | | |
| Fornecedores (Nota 12) | 7 | 4.198 | Custo amortizado |
| Adiantamento de clientes (Nota 13) | - | 20.607 | Custo amortizado |

(b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxas de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

(c) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

22 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

(i) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas mantêm 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 foi:

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7) | 1.204 | 854 | 4.924 | 14.355 |
| Contas a receber (Nota 8) | | 87 | 12.359 | 67.217 |
| | <u>1.204</u> | <u>941</u> | <u>17.283</u> | <u>81.572</u> |

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 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.

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano | Menos de 1 ano | Mais de 1 ano |
| Em 31 de dezembro de 2022 | | | | |
| Fornecedores | 7 | - | 529 | - |
| Em 31 de dezembro de 2021 | | | | |
| Fornecedores | 6 | - | 4.198 | - |

(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.

(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:

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|---------------|
| Ativos financeiros | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4.924 | 14.355 |
| Passivos financeiros | | |
| Fornecedores | 529 | 4.198 |
| Ativos e passivos financeiros, líquidos | 4.395 | 10.157 |

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

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:

| | | | | | | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Instrumentos | Indexador | Exposição | Cenário I | Diminuição de índice em 25% | Diminuição de índice em 50% | |
| | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Ativo financeiro | | | | | | |
| Aplicação financeira | 75% DI | R\$ 3.699 | R\$ 364 | R\$ 273 | R\$ 182 | |
| Contas a receber | INCC-DI | R\$ 12.371 | R\$ 1.148 | R\$ 861 | R\$ 574 | |
| Instrumentos | Indexador | Exposição | Cenário I | Aumento de índice em 25% | Aumento de índice em 50% | |
| | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Passivo financeiro | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 8,30% a.a. | R\$ 7.208 | R\$ 577 | R\$ 721 | R\$ 865 | |
| | | | | | | 2021 |
| Instrumentos | Indexador | Exposição | Cenário I | Diminuição de índice em 25% | Diminuição de índice em 50% | |
| | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Ativo financeiro | | | | | | |
| Aplicação financeira | 75% DI | R\$ 9.982 | R\$ 693 | R\$ 519 | R\$ 346 | |
| Contas a receber | INCC-DI | R\$ 67.217 | R\$ 9.431 | R\$ 7.073 | R\$ 4.715 | |
| Instrumentos | Indexador | Exposição | Cenário I | Aumento de índice em 25% | Aumento de índice em 50% | |
| | | | Juros Anual | Juros Anual | Juros Anual | |
| Passivo financeiro | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 8,30% a.a. | R\$ 15.050 | R\$ 1.204 | R\$ 1.505 | R\$ 1.806 | |

23 Provisões e Contingências

As controladas são parte em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de naturezas trabalhistas, fiscais e cíveis, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão é constituída considerando a probabilidade de perda provável, conforme avaliação de nossos assessores jurídicos. No entanto não existem causas possíveis ou prováveis em dezembro de 2022 e 2021 a serem provisionadas ou divulgadas.

24 Eventos Subsequentes

Em 13 de fevereiro de 2023 a controladora recebeu o valor de R\$ 1.120 da investida Ipê Pequiá referente a distribuição de resultados, em 03 de março de 2023 a controladora recebeu o valor de

REC Resi II Participações S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e 2021*

R\$ 720 da investida Bons Ares referente a distribuição de resultados e em 31 de março de 2023 a controladora recebeu o valor de R\$ 1.700 da investida Ipê Guapeba referente a distribuição de resultados.

Jefferson Baptista Tagliapietra

Diretor

Irko BPS AssessoriaContábil Ltda.

CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520

Pier Paolo Atti

Contador CRC SP-154001/O-0
