

# **Demonstrações Financeiras**

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

31 de dezembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

# REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado .....	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e acionistas da  
**REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

### **Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes**

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 18 de março de 2022, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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.



Building a better  
working world

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 10 de março de 2023

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC-SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-SP209240/O

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.419	3.358
Impostos a recuperar	4	8	7
Adiantamento a fornecedores	5	4.483	295
Outros créditos	6	128	609
Total do circulante		<u>8.038</u>	<u>4.269</u>
Não circulante			
Imobilizado		12	12
Propriedade para investimento	7	60.837	55.089
Total do não circulante		<u>60.849</u>	<u>55.101</u>
Total do ativo		<u>68.887</u>	<u>59.370</u>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	8	1.659	668
Obrigações sociais	9	32	21
Obrigações fiscais	10	11	7
Total do circulante		<u>1.702</u>	<u>696</u>
Não circulante			
Consórcio	11	629	452
Total do não circulante		<u>629</u>	<u>452</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	71.090	58.225
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	3.264
Prejuízos acumulados		(4.534)	(3.267)
Total do patrimônio líquido		<u>66.556</u>	<u>58.222</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>68.887</u>	<u>59.370</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	<b>(1.274)</b>	(760)
Prejuízo antes do resultado financeiro		<b>(1.274)</b>	(760)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	15	<b>23</b>	218
Despesas financeiras	15	<b>(16)</b>	(104)
		<b>7</b>	114
Prejuízo do exercício		<b>(1.267)</b>	(646)
Lucro líquido por ação – básico e diluído (em reais – R\$)	13	<b>(0,0173)</b>	(0,0111)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo do exercício	<u>(1.267)</u>	<u>(646)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(1.267)</b></u>	<u><b>(646)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores em milhares de reais)

	Capital social		Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total	
	Nota	Capital subscrito				Capital a integralizar
Saldos em 31/12/2020		41.315	-	2.110	(2.621)	40.804
Capital social	12.a	31.910	(15.000)	(16.910)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.d	-	-	18.064	-	18.064
Prejuízo do exercício		-	-	-	(646)	(646)
Saldos em 31/12/2021		73.225	(15.000)	3.264	(3.267)	58.222
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.d	-	-	9.601	-	9.601
Integralização de capital social	12.a	-	12.865	(12.865)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.267)	(1.267)
Saldos em 31/12/2022		<b>73.225</b>	<b>(2.135)</b>	-	<b>(4.534)</b>	<b>66.556</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores em milhares de reais)

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<b>(1.267)</b>	(646)
Ajustes para:		
Depreciação	-	2
Variação em:		
(+/-) Variação de Impostos a recuperar	<b>(1)</b>	(3)
(+/-) Variação de Despesas antecipadas	-	20
(+/-) Variação de Outros créditos	<b>481</b>	3.873
(+/-) Variação de Adiantamento a fornecedores	<b>(4.188)</b>	(295)
(-/+ ) Variação de Fornecedores	<b>991</b>	(121)
(-/+ ) Variação de Obrigações sociais	<b>11</b>	12
(-/+ ) Variação de Obrigações fiscais	<b>4</b>	(9)
(-/+ ) Variação de Outras obrigações	<b>177</b>	(1.231)
(=) Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	<b>(3.792)</b>	1.602
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(-) Aquisição de propriedade para investimento	<b>(5.748)</b>	(17.004)
(-) Aquisição de imobilizado	-	(10)
(=) Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	<b>(5.748)</b>	(17.014)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>9.601</b>	18.064
(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<b>9.601</b>	18.064
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>61</b>	2.652
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>3.358</b>	706
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<b>3.419</b>	3.358
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>61</b>	2.652

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) foi constituída em 17 de janeiro de 2018, com sede na Avenida Rebouças, 1900, Ibirapuera, na cidade de São Paulo, SP, Brasil.

A Companhia tem como objeto social: (a) a aquisição de um ou mais imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil (“Imóvel”); (b) o desenvolvimento e a construção no Imóvel de um empreendimento imobiliário com unidades autônomas residenciais e/ou comerciais, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata (“Empreendimentos”); (c) a administração, a locação e/ou vendas das futuras unidades autônomas residenciais e/ou comerciais do empreendimento.

O plano de negócios consiste na locação de unidades residenciais e/ou comerciais em empreendimento localizado na cidade de São Paulo, sito à Avenida Rebouças, 2.676 e 2.682, Pinheiros, CEP 05402-400 (“Companhia”). O empreendimento encontra-se em fase de construção, tendo atingido 96,57% de conclusão da obra em 31 de dezembro de 2022, com a conclusão da obra estimada para abril de 2023.

## **2. 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 exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

### **2.1. Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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.

A Diretoria autorizou a emissão dessas demonstrações financeiras em 10 de março de 2023.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.1. Base de preparação--Continuação**

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

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. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As 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. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Nota explicativa nº 7 - Propriedade para investimento: mensuração do valor justo para fins de divulgação;
- Nota explicativa nº 19 - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de preparação--Continuação

##### c) Uso de estimativas--Continuação

###### i) *Mensuração do 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).

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.

##### d) Tratamento do consórcio nas demonstrações financeiras da Companhia

A Companhia participa de operação com consórcio “Consórcio Evergreen”, em empreendimento imobiliário aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto, e concluiu que a operação trata-se de operação em conjunto (*joint operations*), sendo a sua participação nos ativos, passivos e resultados do consórcio apresentada de acordo com os respectivos percentuais de participação nas operações em conjunto.

#### 2.2. 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.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação**

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, calculado 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. As aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

#### **2.3. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

##### 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:

- 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.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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.

##### Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

#### **2.4. Redução ao valor recuperável 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 redução ao valor recuperável 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.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.5. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil 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 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.

#### **2.6. Propriedade para investimento**

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um imóvel, localizado na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações de espaços temporários e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumuladas. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

#### **2.7. Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada e qualquer provisão para perda. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.7. Imobilizado--Continuação

	<u>Anos</u>
Móveis, utensílios e equipamentos	10

#### 2.8. Fornecedores

Os 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, são apresentados como passivo não circulante.

#### 2.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui o controle do recurso econômico, como resultado de eventos passados, e possui potencial de gerar benefícios econômicos futuros em favor da Companhia.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação presente, como resultado de um evento passado, e potencial de 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.

#### 2.10. Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente, legal 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.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.10. Provisões--Continuação**

Quando o efeito do valor do dinheiro no tempo é material, 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.

#### **2.11. Despesas antecipadas**

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

#### **2.12. Imposto de Renda e Contribuição Social**

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

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

#### **2.13. Apuração do resultado**

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

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.14. 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 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.

#### 2.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

##### Novos requerimentos atualmente em vigor

<u>Data efetiva</u>	<u>Novas normas ou alterações</u>
01 de janeiro de 2022	<p>Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1): As alterações aos referidos pronunciamentos são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como (i) Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato; (ii) Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e (iii) Referências à Estrutura conceitual.</p> <p>IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards - Subsidiária como adotante pela primeira vez (equivalente ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade)</p> <p>IFRS 9 Financial Instruments - Taxas no teste de '10 por cento' para baixa de passivos financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros)</p> <p>IAS 16 Property, Plant and Equipment - vendas antes do uso pretendido (equivalente ao CPC 27 - Ativo imobilizado)</p> <p>IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets - custos de cumprimento de contrato (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes)</p> <p>Exceção ao princípio de reconhecimento da IFRS 3 Business Combinations (equivalente ao CPC 15 (R1) – Combinação de negócios) para evitar a emissão de potenciais Ganhos ou perdas do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo da IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes)</p>

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022 e normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

##### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
01 de janeiro de 2023	Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	<u>3.419</u>	<u>3.358</u>
	<u>3.419</u>	<u>3.358</u>

Com base na política interna da Companhia, os recursos em Caixa e equivalentes de caixa, deverão permanecer sempre com alta liquidez e sempre disponível para utilização nas atividades da Companhia, bem como para pagamento de obrigações de curto prazo.

### 4. Impostos a recuperar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impostos a recuperar	<u>8</u>	<u>7</u>
	<u>8</u>	<u>7</u>

Os impostos a recuperar referem-se a IRRF sobre aplicações financeiras e IRPJ e CSLL antecipados.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 5. Adiantamentos a fornecedores

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamento Consórcio Evergreen (i)	4.462	283
Outros adiantamentos	21	12
	<u>4.483</u>	<u>295</u>

- (i) Refere-se a pagamentos realizados a fornecedores de bens e/ou serviços referentes às obras/reformas do Consórcio Evergreen (veja nota explicativa nº 11). Esses valores são adiantados aos fornecedores e conforme prestação dos serviços/entrega dos bens e conseqüente envio da nota fiscal, tais valores são baixados contra a rubrica "Propriedade para Investimento", uma vez que passam a ser um gasto diretamente atribuível na construção do imóvel.

### 6. Outros créditos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Outros valores a receber	128	609
	<u>128</u>	<u>609</u>

Conforme Escritura de Venda e Compra celebrada em 20 de dezembro de 2019 entre a Companhia ("Vendedora") e a REC SS Pipeline Empreendimentos VIII S.A. ("Compradora"), a Companhia realizou a venda da fração 22,33% de seu terreno localizado na Av. Rebouças, nº

2.676 e Rua Dante Carraro 71 e 121. O valor da venda foi de R\$4.054, cujo montante de R\$40 foi pago no ato a título de sinal e o restante, no valor de R\$4.014 mediante a emissão de nota promissória entre a Compradora e a Vendedora.

A nota promissória celebrada entre as partes em dezembro de 2019 determina o pagamento por parte da Compradora à Vendedora no valor de R\$4.014, o qual será pago em 18 parcelas consecutivas, a serem pagas a partir do 6º (sexto) mês após o início das obras do empreendimento pela Companhia (dez/19) e pela REC SS Pipeline Empreendimentos VIII S.A.. As parcelas do acordo de venda e compra anteriormente citado serão reajustadas mensalmente somente pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), não cabendo portanto nenhum outro tipo de juros e/ou correção monetária no período. Trata-se portanto de uma dívida da Compradora para com a Vendedora.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	<b>Terreno</b>	<b>Edificação em andamento</b>	<b>Edificação Consortio Evergreen</b>	<b>Valor Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	21.115	7.767	9.203	38.085
Adições	-	3.307	13.697	17.004
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	21.115	11.074	22.900	55.089
Adições	-	2.420	3.328	5.748
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>21.115</b>	<b>13.494</b>	<b>26.228</b>	<b>60.837</b>

Propriedade para investimento corresponde ao valor de terreno e edificação do prédio em construção para operações residenciais e/ou comerciais. Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento pelo método de custo, ou seja, ao custo histórico menos a depreciação acumulada e eventual provisão para perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os estudos da Companhia não apresentam necessidade de reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$113.249 (R\$94.103 em 2021), conforme metodologia descrita a seguir:

#### Mensuração do valor justo

##### a) *Hierarquia do valor justo*

O valor justo da propriedade para investimento foi determinada por um avaliador imobiliário interno, independentes ao processo da elaboração das demonstrações financeiras e com qualificação profissional adequada para esta mensuração.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimentos foi classificada como Nível 3.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. Propriedade para Investimento--Continuação

#### Mensuração do valor justo--Continuação

- b) *Técnica de avaliação: Lucro de Desenvolvimento Ponderado pelo Risco (Risk-Weighted Development Profit Recognition Methodology; "PR")*

Essa metodologia é utilizada para determinar o valor de mercado estimado para os ativos em desenvolvimento. A metodologia calcula o lucro total (determinado com base nas estimativas de valor de venda do ativo na entrega e os custos de aquisição / desenvolvimento projetados) e reconhece o lucro no período de planejamento / desenvolvimento conforme os riscos associados são eliminados (ou seja, combinando reconhecimento de lucro de desenvolvimento com mitigação de risco). O lucro total de desenvolvimento de cada projeto é determinado pelos pressupostos utilizados para chegar a um valor na entrega estimado e comparando esse valor resultante com o custo total do projeto. A determinação de quanto desse lucro total de desenvolvimento deve ser reconhecido em qualquer ponto durante o ciclo de vida do projeto é uma função das ponderações de risco relativas e da linha de tempo global do projeto

### 8. Fornecedores

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	<u>1.659</u>	<u>668</u>
	<u>1.659</u>	<u>668</u>

Fornecedores referem-se a serviços de construção civil, consultoria jurídica, contábil, entre outros prestadores de serviços.

### 9. Obrigações sociais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações sociais	<u>32</u>	<u>21</u>
	<u>32</u>	<u>21</u>

Obrigações sociais referem-se a INSS retido a recolher.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 10. Obrigações fiscais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações fiscais	<u>11</u>	<u>7</u>
	<u>11</u>	<u>7</u>

Obrigações fiscais referem-se a ISS, PIS, COFINS, IRRF e CSRF a recolher.

### 11. Consórcio

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimento imobiliário em conjunto com outro parceiro através da formação de Consórcio, com a participação dos proprietários do terreno. Esse Consórcio não constitui uma entidade jurídica e é tratado como uma operação em conjunto.

<u>Ativo Não Circulante</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Direitos com Consórcio Evergreen (ii)	<u>25.467</u>	<u>22.967</u>
<b>Total</b>	<u>25.467</u>	<u>22.967</u>
<u>Passivo Não Circulante</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações com Consórcio Evergreen (ii)	<u>(26.096)</u>	<u>(23.419)</u>
<b>Total</b>	<u>(26.096)</u>	<u>(23.419)</u>
<b>Valor líquido (i)</b>	<u>(629)</u>	<u>(452)</u>

(i) O valor oriundo da operação com Consórcio é apresentado no balanço patrimonial em base líquida, uma vez que dispõe de um direito legalmente executável para liquidar pelo montante líquido, quando da dissolução do Consórcio.

(ii) O Consórcio inscrito no CNPJ/MF de nº 35.434.598/0001-01, apesar de não possuir personalidade jurídica foi firmado entre a REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Consortada SPE Rebouças" ou "Companhia") inscrita no CNPJ/MF nº 26.718.434/0001-15 e REC SS Pipeline Empreendimentos VIII S.A. ("Consortada" ou "Pipeline VIII") inscrita no CNPJ/MF de nº 34.546.072/0001-50, Consortada esta pertencente ao grupo Goodstorage, que possui também como sócio majoritário o fundo Evergreen Fundo de Investimentos em Participações - Multiestratégia.

O Consórcio tem por objeto a conjugação de esforços para desenvolver, de forma conjunta, as obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o Memorial Descritivo e Projeto de Construção, aprovado em 13 de julho de 2019, conforme alvará nº 2019/10359-00, incluindo a sua gestão, administração e contratação de terceiros envolvidos nas obras e a consequente manutenção e conservação das instalações das áreas comuns e compartilhadas, até que as obras sejam concluídas, de forma a permitir ganho de sinergia, economia financeira e maior efetividade na execução de tais contratações.

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 11. Consórcio--Continuação

As Consorciadas celebraram em 1º de outubro de 2019 o “Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Outras Avenças”, por meio do qual a Companhia vendeu à Pipeline VIII uma fração ideal de 22,33% de terreno do imóvel urbano com área total de 2.054,66m<sup>2</sup>, localizado no distrito e município de São Paulo - SP, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 150.572, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”). Em razão da celebração da “Escritura Pública de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Outras Avenças” a Companhia e a Pipeline VIII tornaram-se as únicas e legítimas proprietárias do Imóvel, na proporção de 77,67% e 22,33%, respectivamente.

As Consorciadas estão implantando no Imóvel um empreendimento imobiliário de acordo com o Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, com as seguintes características básicas: contempla uma torre mista, com 29 pavimentos, e 16.754,23m<sup>2</sup> de área construída, sendo que 13.012,76m<sup>2</sup> referem-se à área construída residencial e 3.741,47m<sup>2</sup> se referem à área construída comercial.

As Consorciadas possuem participação no Consórcio na seguinte proporção:

<u>Consorciada</u>	<u>Participação</u>
SPE GS	36,53%
SPE Rebouças	63,47%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

As Consorciadas concordam que da totalidade da área construída comercial de 3.717,93m<sup>2</sup> serão destinados à instalação de uma unidade autônoma Selfstorage, a ser explorada pela Pipeline VIII (“Unidade autônoma SELFSTORAGE”), e 23,54m<sup>2</sup> serão destinados à instalação de uma unidade não residencial pela Companhia. A Companhia é a líder do Consórcio e atua em seu nome, mas em benefício do Consórcio e, nessa qualidade, atua como responsável pela execução do cronograma de construção do projeto do empreendimento, desde o processo de aprovação do Projeto de Construção, a contratação da construtora que executa as obras, até a expedição do correspondente habite-se, atuando como administradora da obra, fiscalizadora e no acompanhamento do gerenciamento.

O Consórcio tem sua sede na Avenida Rebouças nº 2.676 e nº 2.682, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05402-400.

O Consórcio vigorará por prazo determinado, correspondente ao tempo necessário à conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário, assim entendida como a emissão do Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”).

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 11. Consórcio--Continuação

As Consorciadas estimam que para a consecução do objeto do Consórcio, será necessário o aporte total de até R\$37.450, ajustados pelo INCC a partir de junho de 2019 até a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário ("Valor Total da Obra").

A Companhia autorizou a realização, pelo Consórcio, das obras que atendem o objeto do presente Contrato na fração do Imóvel de sua propriedade e obrigou-se a realizar os aportes necessários à realização da obra de infraestrutura do Empreendimento Imobiliário e construção da torre residencial, unidade(s) comercial(ais) e as áreas a ela vinculadas e demais despesas do Consórcio, no montante estimado de R\$23.771.

A Companhia autorizou a realização, pelo Consórcio, das obras que atendem o objeto do presente Contrato na fração do Imóvel de sua propriedade e obriga-se a realizar os aportes necessários à realização das obras do Empreendimento Imobiliário correspondentes unicamente à edificação da Unidade autônoma SELFSTORAGE e demais despesas do Consórcio, no montante invariável de R\$13.679.

Em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$25.467 (R\$22.967 em 2021) representa os recursos aportados pela Companhia no consórcio para a construção do empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$26.096 (R\$23.419 em 2021) representa as obrigações registradas nos livros do consórcio, multiplicado pelo percentual de participação da Companhia no empreendimento (63,47%).

### 12. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito da Companhia é de R\$73.225, representado por 73.224.866 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$71.090 (R\$58.225 em 2021).

<u>Sócios</u>	<u>Quantidade de Ações ON</u>
Evergreen Fundo de Investimentos em Participações - Multiestratégia	73.224.865
Pessoa física	1
	<u>73.224.866</u>

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 12. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 07 de abril de 2021, foi aprovada o aumento de capital social no montante de R\$31.910 que corresponde a 31.910.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo o valor de R\$29.775 integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital e o restante em até 24 meses conforme chamadas de capital nos termos do Boletim de Subscrição.

b) Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possui saldos em Reserva Legal.

c) Dividendos

O estatuto social da Companhia determina que será distribuído aos Acionistas, como dividendo obrigatório em cada exercício social, o percentual mínimo do lucro líquido do exercício (25%), previsto e ajustado nos termos da legislação aplicável, ou seja, após a dedução da reserva legal, que deverá ser pago no prazo de 60 dias a contas da data de sua declaração, exceto se a Assembleia Geral de Acionistas decidir de outra forma, inclusive pela retenção de todo o lucro da Companhia. O eventual excedente do lucro líquido será distribuído de acordo com a política de distribuição da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não constituiu dividendos, uma vez que possuía prejuízo.

d) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a aportes efetuados pela Sócia Evergreen Fundo de Investimentos em Participações – Multiestratégia. Em 31 de dezembro de 2022, não havia montantes registrados a título de AFAC (R\$3.264 em 2021).

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, em circulação durante o exercício:

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo atribuível aos acionistas	(1.267)	(646)
Número médio ponderado de ações ordinárias em circulação	73.224.866	58.224.866
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	<u>(0,0173)</u>	<u>(0,0111)</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não possuía ações ordinárias com potencial dilutivo.

### 14. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas estão compostas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Despesas tributárias	(226)	(224)
Serviços de terceiros	(229)	(167)
Despesas de <i>cost sharing</i>	(728)	(251)
Outras despesas	(91)	(118)
	<u>(1.274)</u>	<u>(760)</u>

### 15. Resultado financeiro

O resultado financeiro está composto da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações	23	-
Juros ativos	-	218
	<u>23</u>	<u>218</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Tarifas bancárias	(1)	(4)
Juros passivos	(15)	(100)
	<u>(16)</u>	<u>(104)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u>7</u>	<u>114</u>

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 16. Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

Todas as operações com instrumentos financeiros estão integralmente registradas e, de acordo com a avaliação da Administração, não há outras classificações possíveis para os instrumentos financeiros da Companhia, além da classificação como custo amortizado.

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Nova classificação de acordo com o CPC 48</u>
<b>Ativos Financeiros</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	3.419	3.358	Custo amortizado
Outros créditos	128	609	Custo amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>			
Fornecedores	1.659	668	Custo amortizado
Consórcio	629	452	Custo amortizado

#### b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designou derivativos (*swaps* de taxa 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 possuía 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.

### 17. 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:

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 17. Gestão de riscos--Continuação

#### a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. A Administração entende estar minimamente exposta a este risco devido a fase pré-operacional da Companhia.

#### i) *Risco de taxa de juros*

As flutuações das taxas de juros, como, por exemplo, o INCC, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações contábeis em decorrência de aumento ou redução nos saldos dos instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados acréscimos passivos e decréscimos ativos de 25% e 50%, respectivamente. Essa análise tem como cenário provável as projeções para 2022 conforme segue: (i) INCC 5,39% (13,04% em 2021), com base na projeção do Banco Central do Brasil obtida pelo relatório de mercado Focus e Fundação Getúlio Vargas ("FGV").

<i>Em 31 de dezembro de 2022</i>		<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento / Diminuição de 25%</b>	<b>Aumento / Diminuição de 50%</b>
CDI		12,50%	9,38%	6,25%
INCC		5,39%	6,74%	8,09%

  

<b>Ativos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2022</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Diminuição de 25%</b>	<b>Diminuição de 50%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3.419	427	321	214
Outros créditos	128	16	12	8
<b>Total</b>	<b>3.547</b>	<b>443</b>	<b>333</b>	<b>222</b>

## REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 17. Gestão de riscos--Continuação

a) Risco de mercado--Continuação

i) *Risco de taxa de juros*--Continuação

<b>Passivos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2022</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
Fornecedores	(1.659)	(89)	(112)	(134)
Consórcio	(629)	(34)	(42)	(51)
<b>Total</b>	<b>(2.288)</b>	<b>(123)</b>	<b>(154)</b>	<b>(185)</b>

*Em 31 de dezembro de 2021*

	<b>Cenário provável</b>	<b>Diminuição de 25%</b>	<b>Diminuição de 50%</b>
INCC	13,04%	9,77%	6,51%

<b>Passivos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2021</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
Fornecedores	(668)	(87)	(109)	(130)
Consórcio	(452)	(59)	(74)	(55)
<b>Total</b>	<b>(1.120)</b>	<b>(146)</b>	<b>(183)</b>	<b>(185)</b>

b) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possui saldo relevante com clientes ou contraparte em instrumento financeiro em aberto.

c) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade da Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. A Administração entende que devido a fase pré-operacional, não existe nenhuma exposição à este risco.

d) Risco operacional

Em virtude da Companhia estar em fase pré-operacional não há muito risco inerente à operação, mesmo assim a Companhia monitora periodicamente suas condições de obra de modo a antecipar possíveis impactos.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **18. Partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui o montante de R\$128 (R\$609 em 2021) registrado na rubrica “Outros Créditos”, referente a venda de terreno a prazo para Companhia REC SS Pipeline Empreendimentos VIII S.A. (“Pipeline VIII”), cujo montante é corrigido pelo INCC e será pago em 18 parcelas, vide maiores detalhes na nota explicativa nº 6.

O montante a pagar de R\$629 (R\$452 em 2021), registrado na rubrica “Consórcio”, refere-se a participação da Companhia em operação de Consórcio, conforme nota explicativa nº 11.

A relação entre as partes dos valores supracitados acima ocorre por meio de seu controlador o Evergreen Fundo de Investimentos em Participações - Multiestratégia, logo fazem parte do mesmo grupo econômico.

### **19. Contingências**

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia é solidária em contingências trabalhistas com probabilidade de perda possível, no montante de R\$ 474. Estes processos são garantidos pelo contrato de PMG (Preço Máximo Garantido), tendo como responsável principal pelo pagamento de qualquer litígio a construtora contratada pela Companhia.

### **20. Seguros**

A administração contrata anualmente um seguro patrimonial para suas edificações. A contratação ocorre de forma unificada, considerando todos os edifícios do portfólio da Vila 11, porém os riscos e coberturas são contratadas individualmente de acordo com a característica de cada imóvel.

Em 31 de dezembro de 2022, a apólice de seguro contratada junto a Tokio Marine possui um limite máximo de indenização no valor de R\$43.295, cujas as coberturas são: incêndio, explosão e implosão, danos elétricos, tumultos, derrame/vazamento de sprinklers, recomposição de documentos, lucros cessantes, impactos de veículos/aeronaves e vendaval.

## **REC Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022  
(Valores em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **21. Outras informações**

#### Impactos da COVID-19 (Coronavírus)

A Administração da Companhia avaliou os possíveis impactos do COVID-19 em seus negócios no exercício de 2022, e concluiu que não existem riscos substanciais que pudessem afetar o curso normal de suas operações durante o referido ano, uma vez que o setor de construção é setor essencial neste momento da economia, vide decreto nº 10.344, de 11 de maio de 2020 (atividades da construção civil), logo os prestadores continuaram as atividades normalmente. É importante constar que a Administração da Companhia está constantemente revisitando e acompanhando de perto os riscos para o negócio, assim como seus eventuais impactos.