

Demonstrações Financeiras

REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

REC Vila 13 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
REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Vila 13 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 Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços 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	329	178
Despesa antecipadas		3	-
Outros créditos	4	-	1.618
Total do circulante		332	1.796
Não circulante			
Propriedade para investimento	5	28.085	21.719
Total do não circulante		28.085	21.719
Total do ativo		28.417	23.515
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	6	127	2
Outras obrigações	7	87	87
Obrigações fiscais		8	-
Total do circulante		222	89
Patrimônio líquido			
Capital social	8	23.335	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	5.673	23.543
Prejuízos acumulados		(813)	(118)
Total do patrimônio líquido		28.195	23.426
Total do passivo e patrimônio líquido		28.417	23.515

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	10	(715)	(97)
Outras receitas		21	-
Prejuízo antes do resultado financeiro		(694)	(97)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(1)	(2)
Prejuízo do exercício		(695)	(99)
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	9	(0,06423)	(99)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Vila 13 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>(695)</u>	<u>(99)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(695)</u>	<u>(99)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Vila 13 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)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31/12/2020		1	40	(19)	22
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.d	-	23.503	-	23.503
Prejuízo do exercício		-	-	(99)	(99)
Saldos em 31/12/2021		1	23.543	(118)	23.426
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.d	-	5.464	-	5.464
Aumento de capital	8.a	23.334	(23.334)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(695)	(695)
Saldos em 31/12/2022		23.335	5.673	(813)	28.195

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Vila 13 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)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(695)	(99)
(+/-) Variação de Despesas antecipadas	(3)	
(+/-) Variação de Outros créditos	1.618	(1.618)
(-/+) Variação de Fornecedores	125	2
(-/+) Variação de Obrigações fiscais	8	-
(-/+) Variação de Outras obrigações	-	87
(=) Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	1.053	(1.628)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(-) Aquisição de propriedade para Investimento	(6.366)	(21.719)
(=) Fluxo de caixa utilizado nas das atividades de investimento	(6.366)	(21.719)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	5.464	23.503
(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	5.464	23.503
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	151	155
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	178	23
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	329	178
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	151	155

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Vila 13 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)

1. Contexto operacional

A REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") foi constituída em 08 de setembro de 2020, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 50, Vila Nova Conceição, 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.

Conforme alteração do Contrato Social ocorrido em julho de 2022, foi deliberado e aprovada a alteração do Contrato Social e a Transformação do tipo jurídico de Sociedade por ações. Desta forma, a denominação social da Companhia mudou de REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. para REC Vila 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. A Companhia manterá inalterado o seu objeto social e as ações serão convertidas em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, na proporção de 1 (uma) ação para cada ação, nos termos do Estatuto Social da Companhia.

O plano de negócios consiste na locação de unidades residenciais e/ou comerciais em empreendimento localizado na cidade de São Paulo, sito a Rua Itacolomi, nº 622, Higienópolis, CEP 01239-020. O empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento do projeto.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas 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.

REC Vila 13 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

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.

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 5 - Propriedade para investimento: mensuração do valor justo para fins de divulgação.
- Nota explicativa nº 14 - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

REC Vila 13 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.

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.

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.

REC Vila 13 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

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.

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.

REC Vila 13 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

2.4. 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.

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.

REC Vila 13 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

2.6. Propriedade para investimento--Continuação

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. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

REC Vila 13 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

2.9. Provisões--Continuação

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.

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.

2.10. 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.

2.11. Apuração do resultado

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

2.12. 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.

REC Vila 13 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

2.13. 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.

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)

REC Vila 13 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)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	<u>329</u>	<u>178</u>
	<u>329</u>	<u>178</u>

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

4. Outros créditos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber de partes relacionadas	-	1.618
	-	1.618

5. Propriedade para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificação em andamento</u>	<u>Valor Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020	-	-	-
Adições	21.639	80	21.719
Em 31 de dezembro de 2021	21.639	80	21.719
Adições	1.907	4.459	6.366
Em 31 de dezembro de 2022	23.546	4.539	28.085

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.

REC Vila 13 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. Propriedade para investimento--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$33.982 (R\$21.719 em 2021) conforme metodologia descrita a seguir:

Mensuração do valor justo

ii) *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.

iii) *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.

6. Fornecedores

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	<u>127</u>	<u>2</u>
	<u>127</u>	<u>2</u>

Fornecedores a pagar referem-se a fornecedores de serviços de assessorial empresarial.

REC Vila 13 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. Outras obrigações

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a pagar com partes relacionadas	87	87
	<u>87</u>	<u>87</u>

Refere-se a valores a pagar para a Vila 11 Administração de Vilas S.A. no total de R\$80 e para REC Vila 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Partes") no total de R\$7. As Partes realizaram o pagamento para alguns fornecedores em nome da Companhia para viabilizar a compra do terreno, cujo valor será reembolsado pela Companhia quando do recebimento de aporte dos acionistas. Esse valor não possui vencimento ou correção e será liquidado pela Companhia às Partes em até 12 meses.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito da Companhia é de R\$23.335 (R\$1 em 2021), representado por 23.335.266 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (1.000 quotas em 2021), assim detidas:

<u>Sócios</u>	<u>Quantidade de Ações</u>
Evergreen Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	23.335.265
Ricardo Laham Participações Societárias	1
	<u>23.335.266</u>

Através da 1ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada em Sociedade por Ações, realizada em 14 de julho de 2022, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$ 23.207 que corresponde a 23.206.667 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Através de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de novembro de 2022, foi aprovada o aumento de capital social no montante de R\$ 127, que corresponde a 127.599 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

REC Vila 13 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)

8. Patrimônio líquido

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 devido a apuração de prejuízo no exercício.

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 possui 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, totalizando assim em 31 de dezembro de 2022 o valor de R\$5.673 (R\$23.543 em 2021), que serão integralizados em ações da sociedade durante o exercício de 2023, convertidos em quantidade fixas de ações, no valor de R\$ 1 (um real) por ação.

9. 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas	(695)	(99)
Número médio ponderado de ações ordinárias em circulação	10.820.422	1.000
Prejuízo por ação (em reais - R\$) – básico e diluído	<u>(0,06423)</u>	<u>(99)</u>

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

REC Vila 13 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. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas estão compostas da seguinte forma:

	31/12/2022	31/12/2021
Utilidades e serviços	-	(2)
Despesas com pessoal	-	(3)
Serviços de terceiros (*)	(442)	(40)
Tributos	(241)	(49)
Outras despesas	(32)	(3)
	<u>(715)</u>	<u>(97)</u>

(*) Representadas principalmente por serviços tomados de terceiros (despesas com assessoria contábil, assessoria jurídica, auditoria e consultoria, serviços de assessoria em informática, dentre outros).

11. Instrumentos financeiros

i) 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:

	31/12/2022	31/12/2021	Classificação de acordo com o CPC 48
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	329	178	Custo amortizado
Outros créditos	-	1.618	Custo amortizado
Passivos Financeiros			
Fornecedores	127	2	Custo amortizado
Outras obrigações	87	87	Custo amortizado

ii) 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 possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessa data.

iii) 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.

REC Vila 13 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. 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:

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 CDI, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações financeiras em decorrência de aumento ou redução nos saldos dos instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não apresentava instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros.

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 possuía saldos relevantes com clientes a receber ou contraparte em instrumento financeiro.

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 a este risco.

REC Vila 13 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. Gestão de riscos--Continuação

d) Risco operacional

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

13. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o valor a receber de R\$1.618 e a pagar de R\$7 da REC Vila 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Vila 18") e R\$80 a pagar para a Vila 11 Administração de Vilas S.A. ("Vila 11"). A relação com a Vila 18 e Vila 11 ocorre por meio do quotista que as Empresas possuem em comum. Esses valores não possuem vencimento, ou correção monetária, sendo emitido nota de débito entre as Empresas.

14. Contingências

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

15. 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 a Companhia está em fase pré operacional. 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.