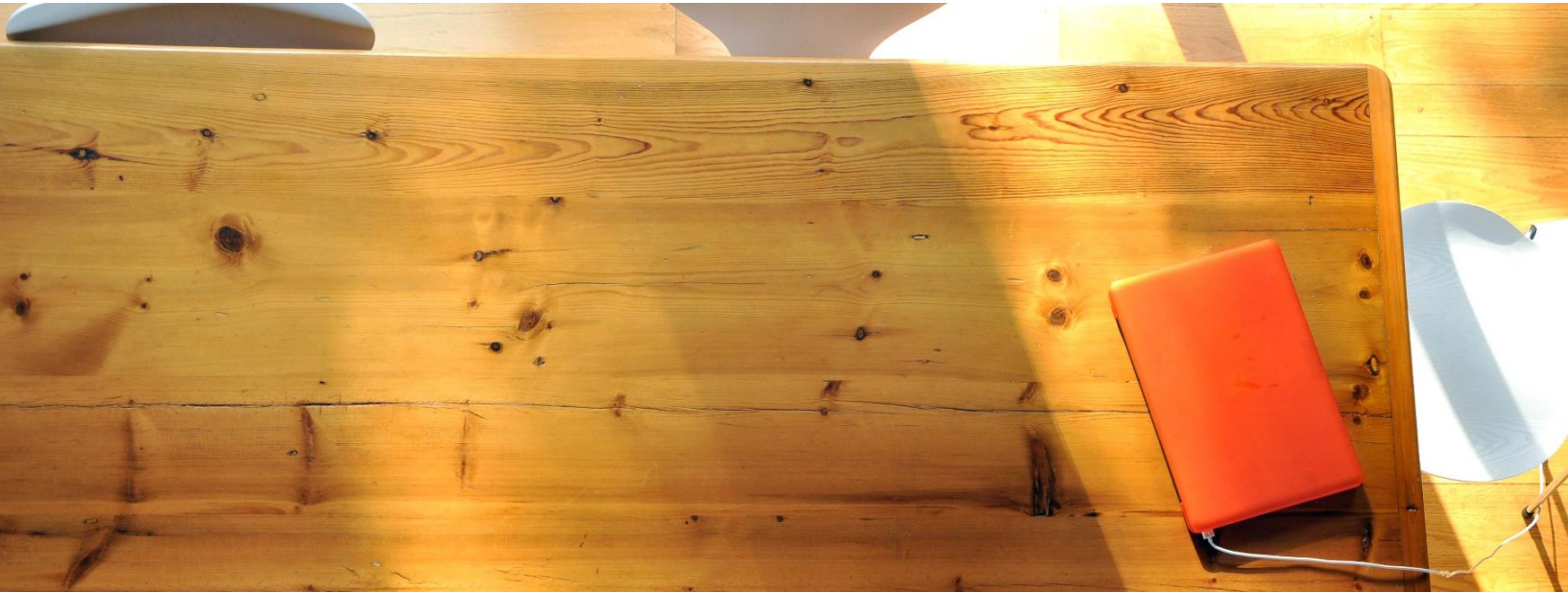




**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

De 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021  
Com relatório dos auditores independentes

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

### **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**DE 15 DE JULHO DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA EMPRESA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

### **CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

#### **Demonstrações financeiras**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Balanços patrimoniais .....                           | 6  |
| Demonstrações do resultado .....                      | 8  |
| Demonstrações do resultado abrangentes .....          | 9  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa .....               | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras.....  | 12 |

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

**Ilmo. Srs.  
Sócios e Administradores  
YUCA Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda.  
São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da YUCA Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 YUCA Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase – evento subsequente: valores a receber (emissão de CRI)**

Chamamos atenção para as notas 6 e 13 às demonstrações financeiras, que apresentam as informações referentes a emissão de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e os respectivos valores a receber já vencidos e ainda não recebidos, devido ao não cumprimento de uma obrigação prevista no contrato dessa emissão. O prazo para cumprimento desse item se encerra em 31 de agosto de 2022. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A administração da Empresa 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 Empresa e suas controladas continuarem 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **Responsabilidades do auditor 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos 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 Empresa. 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 os responsáveis pela governança 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, 31 de março de 2022.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1



**Sérgio Ricardo de Oliveira**  
Contador – CRC-1SP18/6070/O-8

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA**

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais (R\$)

| <b>Ativo</b>                  | <b>Nota</b> | <b>2021</b>   |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Circulante</b>             |             |               |
| Caixa e equivalentes de caixa | <b>4</b>    | 2.450         |
| Imóveis a comercializar       | <b>5</b>    | 13.830        |
| Outros ativos                 | <b>6</b>    | 3.723         |
|                               |             | <b>20.003</b> |
| <b>Não circulante</b>         |             |               |
| Outros ativos                 | <b>6</b>    | 335           |
|                               |             | <b>335</b>    |
| <b>Total do ativo</b>         |             | <b>20.338</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA**

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais (R\$)

| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>          | <b>Nota</b> | <b>2021</b>   |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |               |
| Fornecedores                                 | -           | 1             |
| Obrigações tributárias                       | -           | 29            |
| Contas a pagar                               | -           | 1             |
| Partes relacionadas                          | 7           | 166           |
|                                              |             | <b>197</b>    |
| <b>Não circulante</b>                        |             |               |
| Empréstimos e financiamentos                 | 8           | 14.015        |
|                                              |             | <b>14.015</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |               |
| Capital social                               | 9           | 6.400         |
| Prejuízos acumulados                         |             | (274)         |
|                                              |             | <b>6.126</b>  |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>20.338</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Demonstração do resultado de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$)

|                                                                        | <u>Nota</u> | <u>2021</u>         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <b>Despesas</b>                                                        |             |                     |
| Administrativas                                                        | 10          | (213)               |
|                                                                        |             | <u>(213)</u>        |
| <b>Prejuízo antes do resultado financeiro e tributos sobre o lucro</b> |             | <u>(213)</u>        |
| Resultado financeiro                                                   | -           | (60)                |
| <b>Prejuízo antes dos tributos sobre o lucro</b>                       |             | <u>(273)</u>        |
| Imposto de renda e contribuição social correntes                       | -           | (1)                 |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                                           |             | <u><u>(274)</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Demonstração do resultado abrangente de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$)

---

|                                          | <u>2021</u>         |
|------------------------------------------|---------------------|
| Prejuízo do exercício                    | (274)               |
| Outros resultados abrangentes            | -                   |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b> | <b><u>(274)</u></b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Em milhares de reais (R\$)

|                                         | <b>Capital social</b> | <b>Prejuízos acumulados</b> | <b>Total</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|
| Integralização de capital               | 6.400                 | -                           | 6.400        |
| Resultado do exercício                  | -                     | (274)                       | (274)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>6.400</b>          | <b>(274)</b>                | <b>6.126</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Demonstração do fluxo de caixa de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$)

|                                                                           | <u>2021</u>         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Prejuízo do exercício                                                     | (274)               |
| <b>Ajustes para reconciliar o prejuízo ao caixa gerado nas operações:</b> |                     |
| Provisão de juros sobre empréstimos                                       | 65                  |
|                                                                           | <u>65</u>           |
| <b>Variações nos ativos</b>                                               |                     |
| Aumento em imóveis a comercializar                                        | (13.830)            |
| Aumento em outros ativos                                                  | (4.058)             |
|                                                                           | <u>(17.888)</u>     |
| <b>Variações no passivo</b>                                               |                     |
| Aumento em fornecedores                                                   | 1                   |
| Aumento em obrigações tributárias                                         | 29                  |
| Aumento em contas a pagar                                                 | 1                   |
|                                                                           | <u>31</u>           |
| <b>Caixa aplicado nas atividades operacionais</b>                         | <u>(18.066)</u>     |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>                    |                     |
| <b>Caixa consumido nas atividades de investimentos</b>                    | <u>-</u>            |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>                   |                     |
| Integralização de capital                                                 | 6.400               |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                  | 13.950              |
| Captação de contrato de mútuo                                             | 7.338               |
| Pagamento de contrato de mútuo                                            | (7.172)             |
| <b>Caixa proveniente das atividades de financiamentos</b>                 | <u>20.516</u>       |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                   | <u><u>2.450</u></u> |
| No início do exercício                                                    | -                   |
| No fim do exercício                                                       | 2.450               |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                   | <u><u>2.450</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

A Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda “Empresa ou Yuca” foi constituída em 15 de julho de 2021 está domiciliada no Brasil com sede localizada na Praça dos Omaguas, 106, na cidade de São Paulo com objeto social (a) Compra e venda de imóveis residenciais urbanos; (b) gestão e administração de imóveis residenciais urbanos e (c) Locação de imóveis residenciais urbanos.

#### **Possíveis impactos da pandemia**

A pandemia de COVID-19 que começou no país de forma significativa desde meados de março de 2020, com a implantação do isolamento social no Estado de São Paulo, não gerou impactos nas demonstrações financeiras da Empresa para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

#### **2.1. Declaração de conformidade com relação às práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Essas demonstrações financeiras abrangem o período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob a responsabilidade da administração do Instituto, com a pressuposição de continuidade normal das suas atividades.

A administração declara que revisou, discutiu e concorda com estas Demonstrações Financeiras, autorizando sua conclusão em 31 de março de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

#### **2.2. Uso de estimativas e julgamentos**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Empresa revisa suas estimativas e premissas periodicamente, num período não superior a um ano. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **2.3. Moeda funcional**

A moeda funcional da Empresa é a moeda do principal ambiente econômico no qual a entidade opera; as principais fontes geradoras de caixa e despesas são originadas em R\$ (reais), desta forma considera-se como moeda funcional a moeda local (reais).

## **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas**

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

### **3.1. Redução ao valor recuperável dos ativos**

Os ativos são revistos anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. A Administração da Companhia efetuou a análise dos seus ativos e verificou que não existem indicadores internos ou externos de desvalorização.

### **3.2. Ajustes a valor presente**

A Companhia analisou suas contas de ativos e passivos de curto e longo prazo, com relação a valores realizáveis no futuro, prazos de liquidação, vencimento e possíveis taxas de desconto e verificou que qualquer ajuste a valor presente seria irrelevante. Portanto, não houve impacto dessa natureza nas demonstrações financeiras.

### **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### **3.4. Instrumentos financeiros**

#### **(a) Reconhecimento e mensuração**

Conforme o IFRS 9 / CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o IFRS 9 / CPC 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

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

- é mantido dentro de um modelo de negócio 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 ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Empresa estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) e outros recebíveis, mensurados pelo custo amortizado.

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Empresa estão substancialmente representados por fornecedores, contas a pagar, partes relacionadas (Nota 7) e empréstimos e financiamentos (Nota 8), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **(b) Impairment de ativos financeiros**

A Empresa avalia, na data de cada período do relatório, a necessidade de reconhecimento de perdas por impairment, para todos os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Não são considerados, para fins dessa avaliação, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e os instrumentos de patrimônio, mesmo que designados como valor justo através de outros resultados abrangentes.

Para fins de determinação da perda por impairment são considerados diversos elementos, tais como a situação creditícia de cada ativo financeiro, a análise da conjuntura econômica ou setorial e o histórico de perdas reconhecidas em períodos anteriores. O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um ativo financeiro tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a taxa efetiva de juros atualizada determinada de acordo com o contrato. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

### **3.5. Imóveis a comercializar**

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição do imóvel, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

### **3.6. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado.

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda 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.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

A Empresa adota o regime de lucro presumido. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

### **3.8. Empréstimos e financiamentos**

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, isto é, acrescido de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

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.

### **3.9. Provisões**

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Empresa.

### **3.10. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

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.

### **3.11. Reconhecimento de receita**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência.

## YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de serviços no curso normal das atividades da Empresa.

As receitas são mensuradas líquidas de impostos sobre vendas, devoluções, descontos comerciais e abatimentos.

Em conformidade com o Pronunciamento nº 47 (Receita de Contratos com Clientes) / IFRS 15, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a Companhia reconhece a receita quando, e somente quando:

- (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a Empresa;
- (iii) as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser confiavelmente mensuradas.

### 3.12. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo princípio da competência dos exercícios.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                        | <u>2021</u>  |
|------------------------|--------------|
| Aplicações financeiras | 2.450        |
|                        | <u>2.450</u> |

As aplicações financeiras estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e títulos emitidos e compromissados pelas instituições financeiras de primeira linha, cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e possuem liquidez imediata.

A receita gerada por estes investimentos é registrada como receita financeira.

## 5. Imóveis a comercializar

|                  | <u>2021</u>   |
|------------------|---------------|
| Imóveis          | 13.130        |
| Impostos e taxas | 394           |
| Custos com obras | 306           |
|                  | <u>13.830</u> |

Aquisição e reforma do imóvel localizado na Rua Pedroso de Moraes, nº 213, 221, 217, 227 e 231, esquina com Rua Pinheiros, nº 1.146, Pinheiros, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, registrado na matrícula sob o nº 12.528 no 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Imóvel"). Esse imóvel encontra-se em obras de *retrofit* e a previsão de conclusão é julho de 2022.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

**6. Outros ativos**

|                                         | <b>2021</b>  |
|-----------------------------------------|--------------|
| Financiamento imobiliário a receber (a) | 3.650        |
| Fundo de reserva                        | 250          |
| Fundo de despesas                       | 85           |
| Custos FLAT                             | 73           |
|                                         | <b>4.058</b> |
| Circulante                              | 3.723        |
| Não circulante                          | 335          |

- (a) Saldo remanescente da Emissão de CRI pela cessionária Opea Securitizadora S.A por meio da Cédula de Crédito Bancário (CCB) N.º 41501020-9 – financiamento imobiliário, devendo ser liberado de acordo com as seguintes condições:
- i) Cumprimento e/ou manutenção da totalidade das Condições Precedentes da Primeira Integralização;
  - ii) Cumprimento da suficiência do LTC;
  - iii) Comprovação de investimentos anteriores na obra, mediante apresentação de relatório de monitoramento da obra do Imóvel, sendo certo que as Integralizações Subsequentes deverão ocorrer nas datas indicadas no cronograma indicativo; e
  - iv) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Abaixo, demonstramos o cronograma de liberação dos créditos:

- janeiro de 2022 no montante de R\$ 1.650;
- março de 2022 no montante de R\$ 1.650; e
- maio de 2022 no montante de R\$ 350.

A Administração não apresentou a comprovação dos investimentos mediante ao relatório de monitoramento da obra analisado por agente verificador, conforme detalhado na nota explicativa 13 – eventos subsequentes.

**YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

**7. Partes relacionadas**

|                                   | <u>Tipo de operação</u> | <u>% Encargos</u> | <u>Vencimento</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| YUCA Comunidade e Tecnologia Ltda | Mútuo                   | IPCA              | Dezembro/2022     | 166         |

Abaixo demonstramos a movimentação das partes relacionadas da Empresa:

|                                                                        | <u>Valor – R\$</u> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldos em 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa)</b> | -                  |
| (+) Principal                                                          | 7.338              |
| (-) Amortização principal                                              | (7.172)            |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>                                | <b>166</b>         |

A Empresa realizou em novembro de 2021 operação de mútuo com a YUCA Comunidade e Tecnologia Ltda, no montante de R\$ 7.172 com carência de encargos financeiros (condicionada a liquidação em 1 ano). A liquidação ocorreu em sua totalidade em dezembro de 2021 e, após essa data, foi realizada, ainda em 2021, uma nova operação no montante R\$ 166, não ocorrendo a incidência de encargos financeiros até 31 de dezembro de 2021.

**8. Empréstimos e financiamentos**

| <u>Credores</u>         | <u>% Encargos</u>   | <u>Modalidade</u> | <u>Garantia</u> | <u>Vencimento final</u> | <u>2021</u>   |
|-------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| Opea Securitizadora S.A | IPCA + 0,625 % a.m. | CRI               | Imóvel          | 15/12/2026              | 13.950        |
| Total                   |                     |                   |                 |                         | <u>13.950</u> |

|                |        |
|----------------|--------|
| Circulante     | -      |
| Não circulante | 13.950 |

Emissão de CRI pela cessionária Opea Securitizadora S.A por meio da Cédula de Crédito Bancário (CCB) N.º 41501020-9 – financiamento imobiliário no montante total de R\$ 13.950. O pagamento do valor nominal unitário da CCB N.º 41501020-9 será pago integralmente em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento. Incidirão juros remuneratórios correspondente as taxas calculadas de forma exponencial e cumulativa “*pro rata temporis*” por dias uteis decorridos desde a data de integralização até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado, de amortização antecipada ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes

## YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

das CRI, nos termos previstos na escritura de emissão, a remuneração será paga mensalmente. A movimentação dos saldos de empréstimos e financiamentos no exercício de 2021 da Empresa está demonstrado abaixo:

|                                                                        | <u>Valor – R\$</u>   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Saldos em 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa)</b> | -                    |
| (+) Principal                                                          | 13.950               |
| (+) Juros incorridos                                                   | 65                   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>                                | <u><b>14.015</b></u> |

## 9. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Empresa é de R\$ 6.400 representado por 6.400.000 quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Abaixo o quadro societário da Empresa:

| <b>Subscritores</b>                | <u>Valor das quotas</u> | <u>% Participação</u> |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| YUCA Comunidade e Tecnologia Ltda. | 6.400.000               | 100,00%               |
|                                    | <u><b>6.400.000</b></u> | <u><b>100,00%</b></u> |

## 10. Despesas administrativas

|                       | <u>2021</u>         |
|-----------------------|---------------------|
| Serviços e assessoria | (108)               |
| Emissão CRI           | (48)                |
| Outras despesas       | (57)                |
|                       | <u><b>(213)</b></u> |

## 11. Gestão de risco financeiro

### 11.1. Considerações gerais e políticas

A gestão de riscos é realizada pela Diretoria da Empresa, que tem também a função de aprovar todas as operações de aplicações e empréstimos realizadas.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **11.2. Fatores de risco financeiro**

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela Diretoria da Empresa, segundo as políticas aprovadas pelos acionistas. A Diretoria da Empresa identifica, avalia e protege a Empresa contra eventuais riscos financeiros.

#### **a) Risco de mercado**

A Empresa sua controlada está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

#### **b) Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes como montadoras e o mercado de reposição.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

#### **c) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Empresa. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **11.3. Gestão de capital**

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

### **11.4. Estimativa do valor justo**

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços acordo com a seguinte hierarquia:

- **Nível 1:** avaliação com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Mercadorias e Valores, um corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais, as quais ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** utilizado para instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão), cuja avaliação é baseada em técnicas que, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços);
- **Nível 3:** Avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

## **12. Cobertura de seguros**

A Empresa tem como política contratar cobertura de seguros para riscos relacionados aos seus ativos operacionais, especificamente associados aos Imóveis que serão locados no segmento de prevenção de incêndio, responsabilidade civil, danos materiais, entre outros. Durante a reforma desses ativos, antes de se tornarem operacionais, a Empresa contrata, ou faz com que a responsável pela reforma contrate, um seguro de riscos de engenharia.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

## **YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras do período de 15 de julho de 2021 (data de constituição da empresa) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **13. Eventos subsequentes**

Conforme nota explicativa 6 a Empresa possui valores a receber referentes a financiamento imobiliário (emissão de CRI), no montante R\$ 3.650, com o seguinte cronograma de recebimento: i) janeiro de 2022 em R\$ 1.650; ii) março de 2022 em R\$ 1.650 e iii) maio de 2022 em R\$ 350. Até a data de emissão desse relatório os valores a receber das parcelas de janeiro e março de 2022 totalizando o montante R\$ 3.300, não foram recebidos pois a Administração não apresentou à securitizadora a comprovação dos investimentos por meio do relatório de monitoramento da obra, que é uma das condições expostas na Cédula de Crédito Bancário (CCB) N.º 41501020-9. O prazo máximo para apresentação do relatório de monitoramento da obra é em 31 de agosto de 2022.

\* \* \*