

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X
S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X S.A. 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 sobre as demonstrações contábeis

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 contábeis”. 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 (CFC), 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

Valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório com opinião não modificada em 31 de março de 2022.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

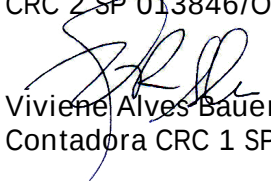


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1


Vivienne Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	19	2.450
Contas a receber de clientes	6	31	-
Impostos a recuperar	-	4	-
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs	7	-	3.650
Outros ativos	8	198	73
		251	6.173
Ativo não circulante			
Propriedade para investimento	9	19.879	13.830
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs	7	335	335
		20.214	14.165
Total do ativo		20.465	20.338

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido (negativo)

	Nota	2022	2021
Circulante			
Fornecedores	10	250	1
Obrigações tributárias	-	18	29
Outras contas a pagar	-	-	1
Partes Relacionadas	11	166	166
		<u>434</u>	<u>198</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos	12	14.936	14.015
		<u>14.936</u>	<u>14.015</u>
Patrimônio líquido (negativo)			
Capital social	14.1	6.679	6.400
Agio na emissões de Ações	-	1.007	-
Prejuízos acumulados	-	(2.592)	(274)
		<u>5.094</u>	<u>6.126</u>
Total do passivo e patrimônio líquido (negativo)		<u><u>20.465</u></u>	<u><u>20.338</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receita líquida	15	113	-
Custos dos serviços prestados	-	(86)	-
Receita bruta		27	-
Despesas administrativas	16	(420)	(213)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(393)	(213)
Resultado financeiro, líquido	17	(1.904)	(60)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de renda e contribuição social		(2.297)	(273)
Imposto de renda e contribuição social	-	(21)	(1)
Prejuízo do exercício		(2.318)	(274)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Prejuízo do exercício	(2.318)	(274)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	(2.318)	(274)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Agio na Emissões de ações	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-
Integralização de Capital	6.400	-	-	6.400
Lucro líquido do exercício	-	-	(274)	(274)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.400	-	(274)	6.126
Integralização de Capital	279	-	-	279
Ágio na Emissão de Cotas	-	1.007	-	1.007
Pejuízo do exercício	-	-	(2.318)	(2.318)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	6.679	1.007	(2.592)	5.094

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(2.318)	(274)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
	(2.318)	(274)
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(31)	-
Impostos a recuperar	(4)	-
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs	3.650	(3.650)
Outros ativos	(125)	(408)
Fornecedores	249	1
Obrigações tributárias	(11)	-
Impostos a pagar	-	29
Outras contas a pagar	(1)	1
Partes relacionadas	-	166
Caixa proveniente (aplicado) nas operações	1.410	(4.135)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Adições ao imobilizado e intangível	-	-
Investimento	(6.049)	(13.830)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(6.049)	(13.830)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos	922	14.015
Integralização de capital	1.286	6.400
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos	2.208	20.415
(Diminuição)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.432)	2.450
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	2.450	-
No fim do exercício	19	2.450
(Diminuição)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.432)	2.450

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X S.A. “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.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes nas demonstrações contábeis, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. As referidas demonstrações contábeis foram devidamente aprovadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2023.

2.2. Uso de estimativa e julgamento

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração deve exercer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais informações objetivas não são facilmente obtidas de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais desses valores contábeis podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas a seguir descritas são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas nas estimativas contábeis são reconhecidos no exercício ou período em que as estimativas são revistas se a revisão afetar apenas esse exercício ou período, ou também em exercícios ou período subsequentes se a revisão afetar os resultados futuros.

A fim de proporcionar um entendimento de como a Companhia formam seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive quanto a variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, são incluídos comentários referentes a alguns assuntos, conforme segue:

i) Redução a valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou Unidade Geradora de Caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar.

ii) Contas a receber e perda esperada de crédito

As contas a receber são registradas e mantidas nas demonstrações contábeis pelo valor nominal dos títulos representados destes créditos. A perda esperada de crédito é reconhecida, quando necessário, em montante considerado suficiente pela administração da Companhia para cobrir eventuais perdas na realização das contas a receber, considerando os riscos envolvidos.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis utilizadas na preparação destas demonstrações contábeis estão descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados.

3.1. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) Ativos financeiros a custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Passivos financeiros

Representados por fornecedores, empréstimos e financiamentos bancários, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. As aplicações financeiras possuem prazo de resgate de até 90 dias da data da aplicação, têm liquidez imediata e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. O cálculo do valor justo das aplicações financeiras, quando aplicável, é determinado levando-se em consideração as cotações ou informações de mercado que possibilitem tal cálculo e serem, essas aplicações financeiras, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

3.3. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor presente (quando da ocorrência de efeitos significativos) e deduzidas da perda esperada de crédito.

A perda esperada de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

3.4. Redução ao valor recuperável – impairment

No fim de cada exercício, a Administração da Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos não serão recuperáveis pelas operações ou por sua alienação. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante de perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável individual de um ativo, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence.

Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados a cada unidade geradora de caixa ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida ou ainda não disponível para uso são submetidos ao teste de redução ao valor líquido recuperável, pelo menos uma vez ao ano e sempre que houver qualquer indicação de que o ativo possa apresentar perda por redução do valor recuperável.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, o fluxo de caixa futuro estimado é descontado ao valor presente por uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do referido ativo.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

3.5. Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

O cálculo do valor presente é efetuado para cada transação com base em uma taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de uma transação.

A provisão para riscos trabalhistas, tributários e cíveis é constituída com base em pareceres jurídicos e na avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial para os riscos considerados prováveis de perda.

3.6. Imposto de renda e contribuição social correntes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia utilizou como regime tributário o Lucro Presumido. Dessa forma, a provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 60 trimestral para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

As alíquotas de PIS e COFINS, estão sob regime não cumulativo de apuração. As alíquotas utilizadas são de 0,65% e 3%.

3.7. Apuração do resultado

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

3.8. Reconhecimento de receita e custos

A receita de Locação de imóveis é reconhecida de acordo o cumprimento das obrigações de performances, com o período de competência e na extensão em que for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida.

As receitas e despesas de juros são reconhecidas pelo método da taxa efetiva de juros na rubrica receitas (despesas) financeiras, líquidas.

a) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

3.9. Pronunciamentos Novos e Revisados e Novas Normas

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25)

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo;

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB.

4. Gerenciamento de risco financeiro

i) Risco cambial

Esse risco decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado.

Os resultados da Companhia estão suscetíveis a sofrer variações decorrentes das operações contratadas atreladas à variação cambial. Esse risco decorre das transações comerciais em dólar norte-americano (USD). Não foram contratados instrumentos de proteção para esse risco (hedge), tendo em vista a avaliação de que o custo seria superior aos benefícios que poderiam deles ser obtidos.

ii) Riscos 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, incluindo contas a receber em aberto. Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com rating mínimo "A" e aprovados pela matriz.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

A política de crédito da Companhia está associada ao nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios e para minimizar a exposição da carteira de clientes em um cenário global desfavorável as empresas, adotamos uma régua de crédito rígida na seletividade de novos clientes.

iii) Riscos de liquidez

Com relação às aplicações financeiras, a Companhia somente realiza aplicações em instituições de primeira linha com baixo risco de crédito.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa e bancos	-	-
Aplicações financeiras	19	2.450
Total	19	2.450

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a certificados de depósitos bancários (CDB) remunerados a taxas que se aproximam do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Tais investimentos possuem liquidez imediata ou período de carência inferior a 90 dias. O detalhamento das aplicações está demonstrado a seguir:

	2022	2021
CDB – certificado de depósitos bancários	1	95
Fundo de investimento renda fixa	18	2.355
Total	19	2.450

6. Contas a receber de clientes

Registramos no contas a receber as faturas de aluguel dos moradores do Edifício Maranta, localizado na Rua Pedroso de Moraes nº 256. As cobranças são mensais e cobradas de forma antecipada, ou seja, os inquilinos pagam aluguel no início do mês da vigência:

	2022	2021
Contas a receber de clientes	31	-
Contas a receber – Terceiros	31	-
Total	31	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

7. Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs

	2022	2021
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs	335	3.985
Total	335	3.985
Circulante	-	3.650
Não circulante	335	335
Total	335	3.985

O valor registrado no ativo não circulante são os fundos de reserva que a securitizadora retém do total da dívida e, ao final, o valor é utilizado para amortizar o saldo devedor.

8. Outros Ativos

Classificamos como outros ativos os adiantamentos realizados a fornecedores e pagamentos de contas antecipadas referentes a operação dos apartamentos:

	2022	2021
Adiantamento Custo com Obras	198	73
Total	198	73

9. Propriedade para Investimentos

Movimentação da Propriedade para investimento:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	-
Aquisição de Imóvel	13.830
Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.830
Custo com Reforma	6.049
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.879

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"). A obra do imóvel foi finalizada em Julho/2022, quando começou a receber os primeiros inquilinos. O ativo está reconhecido a seu valor de custo devido a data em que o ativo entrou em operação. Entretanto, realizamos uma avaliação por um terceiro ao valor justo do ativo pelo método de comparação da região que apresenta o valor de R\$ 21.000mm.

YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

10. Fornecedores

Contas a Pagar de fornecedores, seu principal fornecedor é a Yuca Comunidade como parceiro imobiliário o qual deve pagar taxa de gestão e corretagem pela locação das unidades:

	2022	2021
Fornecedores nacionais	250	1
Total	250	1

11. Partes relacionadas

O mútuo registrado na companhia é com a Yuca Comunidade que intermediou a compra do ativo. Os valores serão resolvidos dentro do próximo ano.

Saldos e transações

	2022	2021
Passivo		
Mútuo - Partes Relacionadas	166	166
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Total do passivo	166	166

12. Empréstimos

Emissão de CRI pela cessionária Opea Securitizadora S.A. por meio da Cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 41501020-9 - financiamento imobiliário no montante total de R\$ 13.950. O pagamento do valor nominal unitário da CCB Nº 41501020-9 será pago integralmente em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento. Incidirão juros remuneratórios de 0,625% a.m. 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 e a dívida será atualizada pelo IPCA.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado, de amortização antecipada ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes 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 2022 da Empresa está demonstrado abaixo:

	2022	2021
RB SEC Companhia de Securitizadora	14.936	14.015
Total	14.936	14.015

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

13. Passivos contingentes

A Companhia tem como critério efetuar provisão para os processos com probabilidade de perda provável. Nos exercícios de 2022 e 2021 não existem contingências a serem provisionadas de acordo com seus consultores jurídicos. Nos exercícios de 2022 e 2021 também não existem contingências possíveis a serem divulgadas.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Empresa é de R\$ 6.679 representado por 6.805.178 ações. Foram emitidas 405.178 ações em 2022 por um valor de R\$ 1.286, integralizados o que gerou um Ágio no preço da ação no total de R\$ 1.006, devidamente registrados na reserva de capitais da companhia. Abaixo o quadro societário da Empresa:

	Ações 2021	Emissão de Ações	Ações 2022	% Participação
URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário	3.154.063	248.526	3.477.589	50%
Yuca Fundo de Investimento Imobiliário	3.245.937	156.652	3.477.589	50%

15. Receita líquida

	2022	2021
Receitas operacionais		
Receita de Locação	117	-
Total	117	-
(-) Impostos sobre serviços		
PIS	(1)	-
COFINS	(3)	-
Total	113	-

16. Despesas administrativas

	2022	2021
Despesa com Taxa de estruturação	(248)	(48)
Despesa com Corretagem	(84)	-
Despesas Pré-Operacionais	-	-
Despesa com Serviço jurídico	(34)	(107)
Despesa com Contabilidade	(12)	(1)
Despesa com Serviço de Terceiro	(18)	-
Despesa com Auditoria	(7)	-
Despesa com Serviço de Gestão de imóveis	(11)	-
Despesas gerais	(6)	(57)
Total	(420)	(213)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

17. Resultado financeiro

	2022	2021
Rendimentos de aplicações financeiras	50	5
Receitas Financeiras	50	5
Juros Sobre Empréstimos	(961)	(27)
Variações Monetárias	(983)	(38)
Juros e tarifas bancárias	(10)	
Despesas financeiras	(1.954)	(60)
Resultado Financeiro	(1.904)	(55)

18. Cobertura de seguros (não auditado)

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.

19. Eventos subsequentes

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, CPC 32/IAS 12 Tributos sobre o lucro, ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

Ademais não identificamos nenhum evento relevante em que possa impactar as demonstrações financeiras de 2022 nos primeiros meses de 2023.

* * *