
Redevco Capital Partners S.A.

***Demonstrações financeiras
Individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras Individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Redevco Capital Partners S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Redevco Capital Partners S.A. ("Controladora" ou "Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Redevco Capital Partners S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Redevco Capital Partners S.A. e da Redevco Capital Partners S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nesta 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



Redevco Capital Partners S.A.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Redevco Capital Partners S.A.

- 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 Sociedade.
- 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de julho de 2024

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

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6



2023

RELATÓRIO

DA ADMINISTRAÇÃO

REDEVCO CAPITAL PARTNERS.





SUMÁRIO

| | |
|--------------------------------|----|
| SOBRE A REDEVCO | 03 |
| PANORAMA ECONÔMICO | 08 |
| DESEMPENHO FINANCEIRO | 11 |
| CAPITAL HUMANO | 12 |
| INVESTIMENTO | 13 |
| EVENTOS SUBSEQUENTES | 14 |



SOBRE A REDEVCO CAPITAL PARTNERS

Quem somos

Reunimos os melhores especialistas em negócios imobiliários, que enxergam oportunidades de fazer diferença nos segmentos de sua atuação. Do cuidado obsessivo com o detalhe na incorporação de alta renda, à eficiência na produção de casas super econômicas com a segurança de um condomínio fechado, contamos com um portfólio de marcas e empreendimentos que entregam a diferença no desenvolvimento do bem mais importante para as pessoas, o lugar onde vivem.

Nossa expertise abrange desde a cuidadosa seleção de terrenos promissores até a entrega impecável de empreendimentos residenciais, casas, loteamentos e comerciais que refletem inovação, design e qualidade excepcional.

Aproximadamente R\$ 103 milhões de investimentos, com potencial de VGV bruto de R\$ 1.500 milhões.

Sob gestão e/ou administração, divididos em terrenos e edifícios

Somos uma empresa de serviços de desenvolvimento de projetos para a construção de imóveis e estruturação da sua construção, contando com um quadro de 27 colaboradores qualificados e organizados em partnerships.

SOBRE A REDEVCO CAPITAL PARTNERS

História





SOBRE A REDEVCO CAPITAL PARTNERS

Área de Atuação

A Redevo Capital Partners, por meio de suas empresas operacionais, provê uma ampla gama de serviços de desenvolvimento de projetos para a construção de imóveis e estruturação da sua construção. Nossos especialistas atuam com independência estratégica operacional, visando entregar resultados alinhados a cada cliente e maximizando oportunidades.

- Operações built-to-suit e Sale-leaseback
- Prédios corporativos modernos e funcionais
- Desenvolvimento de loteamentos
- Incorporações tradicionais
- Segmento Multifamiliar
- Multipropriedade

SOBRE A REDEVCO CAPITAL PARTNERS

Associação e Auditoria

ASSOCIAÇÕES



AUDITORIA



PANORAMA ECONÔMICO

Mercado imobiliário

Inflação

A inflação acumulada no ano pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) foi de 4,62%, acima da meta de 3,25%, mas dentro do limite superior de 4,75% estabelecido pelo CMN (Conselho Monetário Nacional). O IPCA de 2023 ficou abaixo do registrado em 2022 (5,79%) e em 2021 (10,06%), anos em que a inflação superou o limite estabelecido, demonstrando que as medidas da política monetária contribuíram para a desinflação no período. O grupo que mais impactou na inflação em 2023 foi o de Transportes (7,14%), que contribuiu com 1,46 ponto percentual no acumulado do ano. O grupo Saúde e Cuidados Pessoais aumentou 6,58% e Habitação cresceu 5,06%, com impactos de 0,86 p.p. e 0,77 p.p. respectivamente. Já o grupo Alimentação e Bebidas (de maior peso no IPCA) subiu 1,03% no ano, impactando com 0,23 p.p.

A meta de inflação para 2024 é de 3,0%, com margem de tolerância de 1,5 p.p para cima ou para baixo, ou seja, com limites de 1,5% a 4,5%. Segundo dados do relatório Focus do dia 16 de fevereiro de 2024, a previsão para 2024 é que o IPCA seja de 3,81%, portanto, dentro da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional.

A inflação global continuou evoluindo favoravelmente, permitindo aos principais bancos centrais encerrarem oficialmente o ciclo de aperto monetário. Nos EUA, com as principais medidas de núcleo de inflação oscilando em torno da meta de 2% a.a., o Federal Reserve sinalizou a possibilidade de iniciar de um ciclo de afrouxamento monetário nos próximos meses. O alívio da inflação e a atividade econômica frágil deverão permitir que o Banco Central Europeu e o Banco da Inglaterra sigam o mesmo caminho.

A proximidade de um ciclo de afrouxamento monetário nas economias centrais beneficiou o apetite à risco nos mercados globais, proporcionando elevação dos principais índices acionários e valorização das moedas dos países emergentes.

PANORAMA ECONÔMICO

Mercado imobiliário

Taxa Selic

A taxa básica de juros Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) serve como referência para o mercado, tanto para os financiamentos como para as aplicações, pois os títulos públicos serão emitidos com taxas próximas a meta definida nas reuniões do Copom. A Selic iniciou o ano em 13,75% a.a. e permaneceu nesse patamar até o mês de julho. A partir de agosto, o Copom começou a reduzir gradativamente 0,5 pontos percentuais, por avaliar que o país passava por um processo de desinflação e que o corte na taxa de juros não afetaria a meta de inflação no ano. Com isso, a Selic encerrou o ano em 11,75% a.a. A redução da Selic era esperada pelo mercado, principalmente pelo setor imobiliário, que depende de financiamento na maioria das transações comerciais que realiza. A expectativa é de que a Selic chegue a 9,0% em 2024. Mantido o ritmo de redução de 0,5 ponto percentual, este patamar seria alcançado somente na quinta reunião do ano, no final do mês julho.

Mercado de trabalho

Segundo dados do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) referem-se a empregos celetista (mercado formal de trabalho) e compostos por informações captadas dos sistemas eSocial, Caged e Empregador Web, o saldo de empregos formais no Brasil em 2023 foi positivo. Foram criados 1.483.598 de novos postos de trabalhos, resultado da diferença entre 23.257.812 admissões e 21.774.214 demissões. Foi o terceiro ano consecutivo que o Brasil apresentou saldo positivo na geração de empregos: 2,8 milhões em 2021; 2,0 milhões em 2022; e 1,5 milhão em 2023, totalizando 6,3 milhões de empregos criados no período.

PANORAMA ECONÔMICO

Mercado imobiliário

Índice de confiança

Para medir o nível de confiança o IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas), realiza sondagens com diversos setores da economia (indústria, construção, serviços, comércio e investimentos), investigando tanto a percepção em relação ao momento, como a expectativas em relação ao futuro. Os índices são calculados e pontuados numa base 100, que é considerada como neutra, ou seja, não demonstra nem otimismo e nem pessimismo. Quando o índice ultrapassa esse patamar, o resultado é considerado favorável (satisfação ou otimismo) e, logicamente, abaixo de 100 pontos, indica a sensação de uma situação desfavorável (insatisfação ou pessimismo). No ano de 2023, os índices de confiança dos setores de Construção, Comércio, Indústria e de consumidores ficaram na zona do pessimismo. Em dezembro, o setor de comércio apresentou o patamar mais baixo, com 86,7 pontos, devido à situação financeira atual das famílias, apesar de as expectativas terem sido positivas. A Construção foi o setor que apresentou o maior índice (96,0 pontos), apesar de estar na zona de pessimismo moderado. Mesmo com a queda verificada, o segmento de infraestrutura esteve mais otimista que o de edificações, motivado principalmente pelos investimentos públicos e perspectiva melhor para o ano. A Indústria registrou em dezembro 95,3 pontos e, apesar de estar abaixo do nível neutro, apresentou melhora no final do ano, com apontamentos de redução de estoque. O Comércio, por sua vez, ficou em patamares abaixo do mesmo período do ano anterior, motivado pelo alto nível de endividamento do consumidor. Mas as perspectivas são positivas, ancoradas na melhora no ambiente macroeconômico, das condições de crédito e na redução do endividamento.

Todos os dados apresentados neste panorama econômico foram extraídos do Anuário do mercado imobiliário 2023, elaborado pelo Secovi.

DESEMPENHO FINANCEIRO CONSOLIDADO

Caixa e Equivalentes e Disponibilidades

R\$ 3,3 milhões

Total de investimentos

R\$ 103,3 milhões

Patrimônio líquido

R\$ 31,4 milhões

Prejuízo

R\$ (1,7 milhões)

O total da receita líquida consolidada em 2023 são principalmente provenientes dos serviços de desenvolvimento de projetos para a construção dos imóveis e estruturação da sua construção.

O total do investimento da companhia, se refere a equivalência das empresas investidas, sendo representado em sua maioria pela aquisição de terrenos para investimento em suas controladas, R\$ 32,2 milhões no terreno Portofino em propriedade da controlada Redevco Portofino 01 SPE LTDA, R\$ 40,3 milhões no terreno Amoreiras em propriedade da controlada Redevco Amoreiras SPE LTDA e R\$ 25,6 milhões no terreno Botucatu em propriedade do Dallas Fundo de Investimento Imobiliário.

O aumento de caixa e equivalentes está alinhado as estratégias operacionais da companhia em relação a manutenção de suas despesas e crescimento dos negócios.

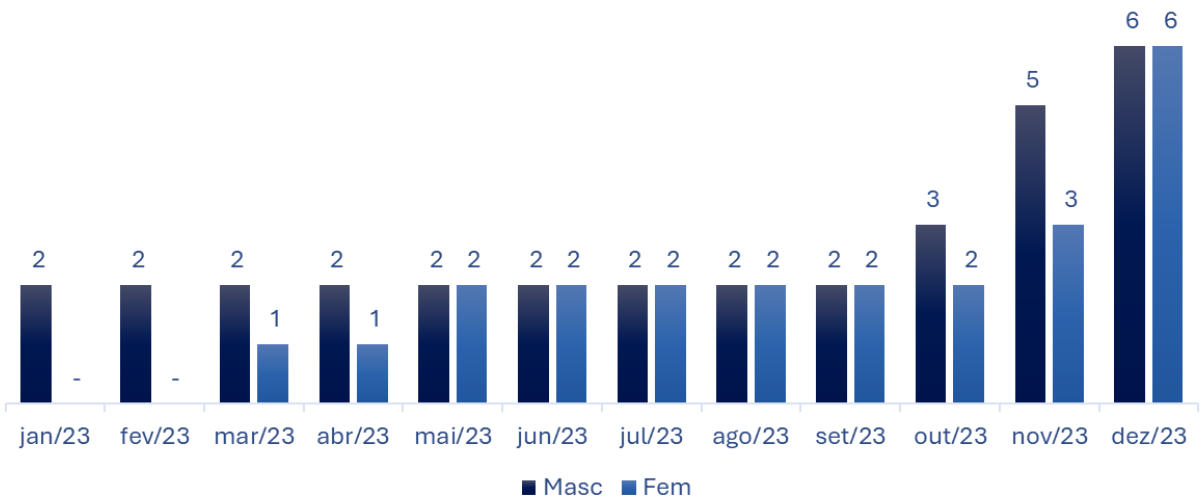
Como parte do seu compromisso com as metas de sustentabilidade, a companhia adota práticas de ESG.



CAPITAL HUMANO

Pessoas

Número de Colaboradores



INVESTIMENTOS

Tecnologia e sistemas

Tecnologia

Para assegurar a integridade, o sigilo e a segurança das informações com os quais lidamos diariamente, a empresa investe constantemente em soluções tecnológicas eficazes e inovadoras. Os recursos são destinados à compra de equipamentos de última geração, softwares adequados aos processos de controle, infraestrutura de rede capaz de assegurar a continuidade dos negócios em cenários adversos e treinamento dos profissionais responsáveis, garantindo assim a conformidade com as exigências de todos os Órgãos Reguladores de nossas atividades.

Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD

Diante da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), vigente a partir de 18 de setembro de 2020, a Companhia tem como o principal foco a segurança dos nossos clientes. Ao longo dos últimos anos, trabalhamos fortemente, sendo nosso dever, fazer com que os clientes reconheçam seus direitos, proporcionando clareza quanto às políticas de uso das informações e de seu respectivo conteúdo. Estamos realizando ações recorrente com clientes e funcionários, com auxílio de parceiros, visando estimular o máximo de conhecimento sobre o tema, a fim de compreender os principais impactos da lei nos negócios e garantir ao cliente toda segurança necessária.

Sistemas utilizados

Software ERP para construção especializado em construtoras, incorporadoras e urbanizadoras.





EVENTOS SUBSEQUENTES



Aquisição dos seguintes terrenos: (1) terreno PIGNATARI em propriedade da controladora REDEVCO 09 PARTICIPACOES LTDA., com potencial de VGV de R\$ 450 milhões. (2) terreno FAIRBANKS em propriedade da controladora REDEVCO 06 PARTICIPACOES LTDA., com potencial de VGV de R\$ 311 milhões. (3) terreno IPIRANGA em propriedade da controladora CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., com potencial de VGV de R\$ 98 milhões. (4) terreno ALTO DE PINHEIROS em propriedade da controladora RODES INCORPORADORA SPE LTDA., com potencial de VGV de R\$ 20 milhões. (5) terreno PALAIA, em propriedade da controladora REDEVCO 01 PARTICIPACOES LTDA., com potencial de VGV de R\$ 75,3 milhões. (6) terreno do BOM JESUS, em propriedade da controladora BOM JESUS SPE 3 LTDA., com potencial de VGV de R\$ 113 milhões.



DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração do Grupo declara que revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Responsáveis da administração Leonardo Donato (Diretor financeiro) e André Agostinho (CEO).



AUDITORIA INDEPENDENTE

Em atendimento as disposições legais, a Administração da Companhia informa que, para a auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., não prestou à Companhia qualquer serviço que não o de auditoria externa das demonstrações financeiras findo em 31 de dezembro de 2023.



REDVCO

Redevco Capital Partners S.A.
CNPJ: 43.601.554/0001-57
Balança Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

| | Nota Explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|----------|----------------|----------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 1 | - | 3.332 | - |
| Contas a receber | | - | - | 110 | - |
| Partes Relacionadas | 5 | 14.254 | - | 1.239 | - |
| Imposto a recuperar | | 3 | - | 4 | - |
| Outras contas a receber | | - | 1 | 39 | 1 |
| Total do ativo circulante | | 14.258 | 1 | 4.724 | 1 |
| Não circulante | | | | | |
| Estoque | 6 | - | - | 72.064 | - |
| Propriedade para investimento | 7 | - | - | 25.600 | - |
| Investimento | 8 | 31.297 | - | - | - |
| Imobilizado | | - | - | 454 | - |
| Intangível | | - | - | 10 | - |
| Direito de uso | | - | - | 417 | - |
| Total do ativo não circulante | | 31.297 | - | 98.545 | - |
| Total do ativo | | 45.555 | 1 | 103.269 | 1 |

| | Nota Explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------|----------|----------------|----------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Fornecedores | | - | - | 319 | - |
| Partes Relacionadas | 5 | 131 | - | 134 | - |
| Obrigações tributárias | | 3 | - | 147 | - |
| Obrigações trabalhistas | | - | - | 42 | - |
| Arrendamento | | - | - | 140 | - |
| Outras contas a pagar | | - | - | 90 | - |
| Obrigações por aquisição de terreno a prazo | 9 | - | - | 48.835 | - |
| Total do passivo circulante | | 134 | - | 49.707 | - |
| Não circulante | | | | | |
| Impostos Diferidos | | - | - | 1.606 | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 5 | 14.000 | - | 14.060 | - |
| Arrendamento | | - | - | 279 | - |
| Obrigações por aquisição de terreno a prazo | 9 | - | - | 6.193 | - |
| Total do passivo não circulante | | 14.000 | - | 22.138 | - |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 10 | 30.001 | 1 | 30.001 | 1 |
| Ajuste de avaliação Patrimonial | 10.b | 3.117 | - | 3.117 | - |
| Prejuízos acumulados | 10.c | (1.697) | - | (1.697) | - |
| Total do patrimônio líquido | | 31.421 | 1 | 31.421 | 1 |
| Participação de não controladores | 10.d | - | - | 3 | - |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 45.555 | 1 | 103.269 | 1 |

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

Redevco Capital Partners S.A.
CNPJ: 43.601.554/0001-57
Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

| | Nota Explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|----------------|----------|----------------|----------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Gerais e administrativas | 11 | (7) | - | (2.305) | - |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 8 | (1.817) | - | (3) | - |
| Ganho com investimento | | (2) | - | 443 | - |
| Outras receitas operacionais | | 90 | - | 90 | - |
| Prejuízo operacional | | (1.736) | - | (1.775) | - |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Receitas financeiras | | 56 | - | 132 | - |
| Despesas financeiras | | (5) | - | (37) | - |
| Resultado antes da tributação sobre o prejuízo | | (1.685) | - | (1.680) | - |
| Imposto de renda e contribuição social | 12 | (12) | - | (17) | - |
| Prejuízo do exercício | | (1.697) | - | (1.697) | - |
| Atribuído aos acionistas: | | | | | |
| Controladores | | | | (1.700) | |
| Não controladores | | | | 3 | |

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

Redevco Capital Partners S.A.
CNPJ: 43.601.554/0001-57
Demonstração do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Prejuízo do exercício | (1.697) | - | (1.697) | - |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | 3.117 | - | 3.117 | - |
| Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários | 1.420 | - | 1.420 | - |

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

Redevco Capital Partners S.A.
 CNPJ: 43.601.554/0001-57
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

| | Capital | Ajuste de | Prejuízo | | Participação de | |
|---|---------------|-----------------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Integralizado | Avaliação Patrimonial | acumulados | Total | não controladores | Total |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 1 | - | - | 1 | - | 1 |
| Integralização de capital | 30.000 | - | | 30.000 | - | 30.000 |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | - | 3.117 | | 3.117 | - | 3.117 |
| Prejuízo do exercício | - | - | (1.697) | (1.697) | 3 | (1.694) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 30.001 | 3.117 | (1.697) | 31.421 | 3 | 31.424 |

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

Redevco Capital Partners S.A.
CNPJ: 43.601.554/0001-57
Demonstração dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fluxo de caixa de atividades operacionais | | | | |
| Prejuízo líquido do exercício | (1.697) | - | (1.697) | - |
| Depreciação | - | - | 4 | - |
| Imposto de renda e contribuição social | 12 | - | 17 | - |
| Amortização de direito de uso | - | - | 12 | - |
| Resultado de Equivalencia patrimonial | 1.817 | - | 3 | - |
| Lucro/Prejuízo líquido ajustado | 132 | - | (1.661) | - |
| Varição nas contas de ativos e passivos | | | | |
| Contas a receber | - | - | (110) | - |
| Outras contas a receber | 1 | (1) | (38) | (1) |
| Fornecedores | - | - | 319 | - |
| Obrigações tributárias | - | - | 143 | - |
| Obrigações trabalhistas | - | - | 42 | - |
| Imposto Diferido | - | - | 1.606 | - |
| Outras contas a pagar | - | - | 90 | - |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (12) | - | (17) | - |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | 121 | (1) | 374 | (1) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | |
| Aquisição de propriedade para investimento | - | - | (25.600) | - |
| Aquisição de Terrenos (Estoque) | - | - | (17.036) | - |
| Aquisição de investimentos | (33.114) | - | - | - |
| Aquisição de imobilizado | - | - | (458) | - |
| Aquisição de intangível | - | - | (10) | - |
| Aquisição de Arrendamento | - | - | (10) | - |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | (33.114) | - | (43.114) | - |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 14.000 | - | 14.060 | - |
| Partes relacionadas | (14.123) | - | (1.105) | - |
| Ajuste de avaliação Patrimonial | 3.117 | - | 3.117 | - |
| Integralização de capital | 30.000 | 1 | 30.000 | 1 |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento | 32.994 | 1 | 46.072 | 1 |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | 1 | - | 3.332 | - |
| Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | - | - | - | - |
| No final do exercício | 1 | - | 3.332 | - |
| Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa | 1 | - | 3.332 | - |

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

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.

CNPJ 43.601.554/0001-57

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Redevco Capital Partners S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj. 1702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, Cidade e Estado de São Paulo, início de suas atividades em 21 de setembro de 2021.

A Companhia tem por objeto:

- a) Investimento e administração (gestão) de participações em quotas ou ações de outras sociedades, sejam elas nacionais ou estrangeiras, como sócia quotista, acionista ou em conta de participação de diversos ramos de atividade, e,
- b) Administração e gestão de recursos de suas controladas.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelos responsáveis da Administração, em 24 de julho de 2024.

As demonstrações financeiras a seguir apresentadas incluem além das operações individuais da Redevco Capital Partners S.A., as atividades das suas controladas. Segue abaixo um resumo das principais atividades operacionais das sociedades controladas por entidade e localização geográfica, bem como o percentual de participação nas principais controladas em 31 de dezembro de 2023;

A Companhia participa como controladora direta nas seguintes empresas:

(a) R2 Partners LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) Investimento e administração (gestão) de participações em quotas ou ações de outras sociedades, sejam elas nacionais ou estrangeiras, como sócio quotista, acionista, ou em conta de participação de diversos ramos de atividade, e (ii) Administração e gestão de suas controladas. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Capital Partners S.A. possui 99,20% do capital social da Sociedade.

(b) Redevco Participações LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) Investimento e administração (gestão) de participações em quotas ou ações de outras sociedades, sejam elas nacionais ou estrangeiras, como sócio quotista, acionista, ou em conta de participação de diversos ramos de atividade, e (ii) Administração e gestão de suas controladas. O capital social da Sociedade é de R\$ 30.001 (trinta milhões e um mil reais), dividido em 30.001.000 (trinta milhões e uma mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Capital Partners S.A. possui 100% do capital social da Sociedade.

A Companhia participa como controladora indireta nas seguintes empresas:

(a) Redevco Holding Portofino 01 S.A.

A Companhia tem por objeto social (i) Investimento e administração (gestão) de participações em quotas ou ações de outras sociedades, sejam elas nacionais ou estrangeiras, como sócio quotista, acionista, ou em conta de participação de diversos ramos de atividade, e (ii) Administração e gestão de suas controladas. O capital social da Companhia é de R\$ 30.001 (trinta milhões e um mil reais), dividido em 30.001.000 (trinta milhões e uma mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Companhia.

(b) Redevco Portofino 01 SPE LTDA.

A Sociedade tem por objeto a realização de investimentos imobiliários para o desenvolvimento, implementação de um empreendimento imobiliário residencial, nos imóveis objetos das matrículas de números 24.202, 24.274, 24.275, 24.277, 24.278, 24.279, 24.280, 24.281, 24.282, 24.283, 24.284, 24.285, 24.286, 24.313, 24.374, 24.375, 24.379, 24.382, todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Piedade – SP, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para sua execução, podendo ainda realizar a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração dos imóveis de sua propriedade. O capital social da Companhia é de R\$ 30.001 (trinta milhões e um mil reais), dividido em 30.001.000 (trinta milhões e uma mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

(c) Redevco Botucatu SPE LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

(d) Redevco Amoreiras SPE LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

(e) Redevco Barrinha SPE LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.**CNPJ 43.601.554/0001-57**

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

(f) Redevco 01 Participações LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) Administração, locação de bens próprios, e, ou de terceiros; (ii) A compra, venda, locação, arrendamento, oneração, e exploração de imóveis próprios, e, ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iii) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e (iv) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a Redevco Participações LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

(g) Redevco Auction LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) Prestação de serviços de intermediação e negócios em geral; (ii) Aquisição e comercialização de bens móveis e imóveis, oriundos de leilões judiciais e extrajudiciais; (iii) Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica; (iv) Gestão e administração da propriedade imobiliária; (v) Outras atividades auxiliares dos serviços financeiros não especificadas anteriormente. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a R2 Partners LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

(h) Redevco Desenvolvimento Imobiliário LTDA

A Sociedade tem por objeto social (i) planejamento de projetos específicos voltado ao desenvolvimento dos imóveis relacionados aos projetos; (ii) desenvolvimento dos projetos e especificações para a construção dos imóveis e estruturação da sua construção; (iii) definição e desenvolvimento da estratégia financeira e planejamento da estruturação financeira dos imóveis; (iv) desenvolvimento de estratégias de administração predial para os imóveis; (v) prestação de serviços de consultoria com relação a todas as atividades mencionadas acima, inclusive como consultoria especializada e de investimentos e crédito para Fundos de Investimento imobiliário (FII) e fundos de investimento em participações (FIP) e fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); (vi) Assessoria na obtenção de recursos financeiros junto a instituições financeiras, nacionais ou internacionais, e a terceiros ligados ao mercado imobiliário, de forma a viabilizar o desenvolvimento dos referidos projetos imobiliários; (vii) prospecção de mercado objetivando a obtenção de oportunidades no âmbito de bens imóveis e de locação dos feridos bens imóveis; (viii) contratação ou subcontratação de terceiros para desenvolver e/ou realizar quaisquer das atividades acima descritas; (ix) prestação de serviços de assessoria e consultoria financeira relacionados à estruturação de operações no âmbito do mercado de capitais brasileiro; (x) Compra e venda de imóveis por conta própria e para terceiros, com ou sem intermediação; (xi) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (xii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (xiii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (xiv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (xv) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Em 31 de dezembro de 2023 a R2 Partners LTDA (controlada) possuía 100% do capital social da Sociedade.

| Resumo das empresas controladas direta | Principal Atividade | País | % Participação 31/12/2023 |
|---|---|-------------|----------------------------------|
| R2 PARTNERS LTDA | Investimentos e administração em empresas | Brasil | 99,10% |
| REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA | Investimentos e administração em empresas | Brasil | 100% |

| Resumo das empresas controladas indireta | Principal Atividade | País | 31/12/2023 |
|---|---|-------------|-------------------|
| REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. | Investimentos e administração em empresas | Brasil | 100% |
| REDEVCO BARRINHA SPE LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO 01 PARTICIPAÇÕES LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO AUCTION LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |
| REDEVCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA | Investimentos imobiliários | Brasil | 100% |

2. Resumo das principais políticas contábeis

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individual e consolidado 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 individual e consolidado, foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A elaboração das demonstrações financeiras individual e consolidada, requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.3 item "c".

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

As demonstrações financeiras controladas e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia não possui cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades.

2.2. 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. Adicionalmente as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

2.3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Caixa e equivalente de caixa
- b) Instrumentos financeiros
- c) Avaliação do valor recuperável de ativos ("*Impairment*")
- d) Obrigações tributárias
- e) Obrigações trabalhistas e encargos sociais
- f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- g) Provisão para contingências
- h) Imposto de renda e contribuição social
- i) Apuração do resultado
- j) Resultado por quota
- k) Demonstrações contábeis consolidadas

a) 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.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia e suas controladas, 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.

b) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.**CNPJ 43.601.554/0001-57**

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

(i) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 4), e outras contas a receber (nota explicativa 5) e classificados a valor justo por meio do resultado abrangente e investimentos (nota explicativa 8 e 11.b).

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repassa”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Sociedade com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

(ii) Passivos financeiros**Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado**

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

(iii) Apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

c) Avaliação do valor recuperável de ativos ("Impairment")

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 2023 a Companhia não identificou eventos que indicassem a deterioração ou perda de valor recuperável sobre seus ativos não financeiros.

d) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Companhia, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

e) Obrigações trabalhistas e encargos sociais

Obrigações com pessoas são valores devidos por conta de serviços prestados por pessoal interno, inclusive diretores e/ou administradores, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

Os encargos trabalhistas são montantes devidos por conta de pagamentos a prestadores e/ou a pessoal interno, inclusive diretores e/ou administradores, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

g) Provisão para contingências

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real 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.

h) Imposto de renda e contribuição social

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 Empresa 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.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido. Para o exercício de 2024, a Companhia optou pela tributação do lucro real.

i) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

j) Resultado por quota

O cálculo de lucro líquido (prejuízo) por quota é feito através da divisão do lucro líquido/prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de quotas da Companhia, pela quantidade média ponderada de quotas disponíveis durante o exercício na quantidade de quotas nas datas dos balanços.

k) Demonstrações contábeis consolidadas

(a) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Nas demonstrações financeiras intermediárias individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 1. No processo de consolidação foram feitas eliminações de ativos e passivos, ganhos e perdas das operações, referenciados abaixo:

- R2 PARTNERS LTDA;
- REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA;
- REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A.;
- REDEVCO BARRINHA SPE LTDA;
- REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA;
- REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA;
- REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA;
- REDEVCO 01 PARTICIPAÇÕES LTDA;
- REDEVCO AUCTION LTDA; e
- REDEVCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA;

(b) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com empresas investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da controladora na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

(c) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

(d) Perda de controle em controladas

Quando da perda de controle, a Companhia desconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

3. 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. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

d) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Caixa | - | - | 1 | - |
| Conta corrente | 1 | - | 258 | - |
| Aplicações Financeiras (*) | - | - | 3.073 | - |
| Total | 1 | - | 3.332 | - |

(*) **REDEVCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (Controlada)**, se refere as aplicações no **REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, um fundo classificado como Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator especial. A alocação do fundo deverá obedecer às limitações previstas na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o fundo pertence. O saldo apresentado no montante de R\$ 157 em 31 de dezembro de 2023 são aplicações utilizadas para utilização na operação da Companhia e possuem resgate em D+1.

Demonstramos abaixo o detalhe da quantidade de cotas e o respectivo valor unitário:

| | 2023 |
|--------------------------|------------|
| Quantidade de cotas | 113 |
| Valor unitário das cotas | 1 |
| | 157 |

(*) **REDEVCO AUCTION LTDA (Controlada)**, se refere as aplicações no **REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, um fundo classificado como Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator especial. A alocação do fundo deverá obedecer às limitações previstas na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o fundo pertence. O saldo apresentado no montante de R\$ 91 em 31 de dezembro de 2023 são aplicações utilizadas para utilização na operação da Sociedade e possuem resgate em D+1.

Demonstramos abaixo o detalhe da quantidade de cotas e o respectivo valor unitário:

| | 2023 |
|-------------------------------------|------------|
| Quantidade de cotas | 65.981 |
| Valor unitário das cotas (em reais) | 1,39050474 |
| | 91 |

(*) **REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA (Controlada)**, Refere-se as aplicações no Reag Master Fundo de investimento Multimercado Crédito Privado, um fundo classificado como Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator especial. A alocação do fundo deverá obedecer às limitações previstas na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o fundo pertence. O saldo apresentado no montante de R\$ 2.825 em 31 de dezembro de 2023 são aplicações utilizadas para utilização na operação da Sociedade e possuem resgate em D+1.

Demonstramos abaixo o detalhe da quantidade de cotas e o respectivo valor unitário:

| | 2023 |
|-------------------------------------|--------------|
| Quantidade de cotas | 2.031 |
| Valor unitário das cotas (em reais) | 1,39050474 |
| Total | 2.825 |

5. Partes relacionadas

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ativo | | | | |
| Mútuos com partes relacionadas (1) | 211 | - | 1.239 | - |
| AFAC (2) | 14.043 | - | - | - |
| Total | 14.254 | - | 1.239 | - |

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Passivo | | | | |
| Mútuos com partes relacionadas | 131 | - | 134 | - |
| AFAC (3) | 14.000 | - | 14.060 | - |
| Total | 14.131 | - | 14.060 | - |

(1) Os saldos com partes relacionadas se referem a contrato de conta corrente entre empresas do mesmo conglomerado, com formalização de contratos e juros remuneratórios, com base na SELIC do período. Os juros são contabilizados pelo regime de competência, classificados na rubrica de receitas financeiras, quando conta corrente ativo.

(2) Refere-se a AFAC realizado para as partes relacionadas, Redevco Participações LTDA

(3) se refere a adiantamento para futuro aumento de capital, com objetivo de suprir as necessidades da Companhia.

6. Estoque

O saldo de Estoque no consolidado é composto da seguinte forma:

| Descrição | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 |
| Terreno/ Edifício Amoreiras | 40.383 | - |
| Terreno Portofino/ Brain Realty | 31.681 | - |
| Total | 72.064 | - |

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.

CNPJ 43.601.554/0001-57

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

Terreno Portofino

Conforme instrumento particular de promessa de venda e compra de lotes, em 01 de julho de 2023, entre ECO Lotes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“vendedora”) e Redevco Portofino 01 SPE LTDA. (“compradora”), sendo que a VENDEDORA é titular livre e desembaraçada de ônus, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, restrições de qualquer natureza, impostos e taxas, de uma gleba de terra, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano do Município e Comarca de Piedade - SP, Estrada Carolina Paes Granjeiro, Bairro do Piratuba, devidamente cadastrado sob n.º 29.0020.0001.000000 perante o Poder Público Municipal, com a área total de 186,5929 hectares, descrito na matrícula 22.932 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade/SP, com exceção da caução dada ao Município, na forma do inc. V, do art. 18 da Lei 6.766/79, devidamente registrada sob R.3 da citada matrícula;

A aludida área é objeto de empreendimento imobiliário, constituindo-se do loteamento denominado ESTÂNCIA AYRES (“Empreendimento”), nos termos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações pertinentes, cujo projeto foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Piedade - SP, consoante Processo Administrativo PMP nº 08661/2012, que deu origem ao Decreto Municipal n.º 7.800 de 25 de junho de 2020 e, ainda, pelo GRAPROHAB, consoante certificado n.º 367/2018, sendo destinado 665.261,58 m2 a lotes residenciais em número de 409; 157.687,57 m2 ao sistema viário; 108.550,97 m2 a áreas institucionais; 494.430,11 m2 em áreas verdes/APP; e, 439.998,77 m2 em áreas de lazer.

O Empreendimento está certificado perante o GRAPROHAB sob o nº 367/2018, Decreto nº 7.800 de 25 de junho de 2020 da Prefeitura Municipal de Piedade/SP e registrado em 18/11/2020, sob nº 02 (R.2), na matrícula 22.932 do Registro de Imóveis da Comarca de Piedade / SP.

A VENDEDORA é legítima proprietária dos lotes Q30L1; Q38L4; Q38L5; Q38L7; Q38L8; Q38L9; Q38L10; Q39L1; Q39L2; Q39L3; Q39L4; Q39L5; Q39L6; Q41L14; Q49L1; Q49L2; Q49L6; e Q49L9, respectivamente representados pelas matrículas 24.202; 24.274; 24.275; 24.277; 24.278; 24.279; 24.280; 24.281; 24.282; 24.283; 24.284; 24.285; 24.286; 24.313; 24.374; 24.375; 24.379; e 24.382. todas do Cartório de Registro de Imóveis de Piedade/SP. (ANEXO I – MATRÍCULAS), localizados na FASE 1 do Empreendimento, cujo Termo de Vistoria de Obras (“TVO”) foi emitido em 02/02/2023 pela Prefeitura Municipal de Piedade/SP; e

O COMPRADOR, na qualidade de investidor do ramo imobiliário, tem o interesse de adquirir referidos lotes (“Imóveis”) da VENDEDORA com a única e exclusiva finalidade de construir e comercializar diretamente casas de alto padrão e de acordo com as normas urbanísticas estabelecidas pela Associação de Proprietários,

O COMPRADOR utilizará os lotes exclusivamente para a construção de casas de alto padrão e de acordo com as normas urbanísticas estabelecidas pela Associação de Proprietários e que serão comercializadas diretamente por ele, sendo vedada a venda dos lotes sem edificação, sob pena de multa no valor de 30% sobre o valor do respectivo lote na lista anexa, corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura deste Instrumento até o efetivo pagamento. O valor dos juros e correção decorrentes da compra financiado incorridos estão sendo capitalizados no valor do imobilizado considerando a fase de desenvolvimento do projeto.

O valor total da presente transação é de R\$ 28.281 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e um mil). Atualizado conforme IPCA +5%, previsto no contrato.

Terreno Portofino – BRAIN REALTY

Conforme instrumento particular de cessão de direitos e obrigações contratuais, firmado em 24 de novembro de 2023, entre BRAIN Realty Consultoria e Participações Imobiliárias S.A. (“cedente”) e Redevco Portofino 01 SPE LTDA. (“cessionária”), o presente instrumento tem por objeto a cessão de direitos aquisitivos, que a CEDENTE obteve ao firmar contrato de Compromisso de Venda e Compra de imóvel com ECO LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., anteriormente qualificada, a qual se obrigou a vender o Lote de terreno supramencionado.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.**CNPJ 43.601.554/0001-57**

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

A BRAIN titular dos direitos aquisitivos e da posse do Imóvel supramencionado, absolutamente livre e desimpedido de quaisquer pessoas e coisas, bem como de qualquer ônus real ou pessoal, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dúvidas, dívidas, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, inexistindo, ainda, quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais que impeçam a sua livre disponibilidade, encontrando-se, ademais, quites com todos e quaisquer tributos incidentes sobre o referido Imóvel e isento de quaisquer multas e penalidades fiscais de qualquer natureza, respondendo a CEDENTE pela evicção de direito, nos termos da legislação em vigor.

A BRAIN transfere à Redevco Portofino 01 SPE, ou a quem está vier a indicar ou legitimamente a suceder, todos os direitos e obrigações inerentes à aquisição do bem imóvel supramencionado.

O preço certo e previamente ajustado para o presente instrumento particular de cessão de direitos é de R\$ 3.400 (três milhões de reais).

Terreno/ Edifício – Amoreiras

Refere-se a aquisição dos imóveis localizados na rua das Amoreiras, 80, Cidade Jardim, São Paulo – SP, objeto das matrículas n.ºs 61.779, 195.989, 183.986, 52.419, 109.118 e 8.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado “Amoreiras”, majoritariamente residencial (“Empreendimento” e “Operação” respectivamente).

7. Propriedade para investimento**7.1. Terreno**

| Consolidado | Valor de Mercado |
|--------------------|-------------------------|
| Terreno | 25.600 |
| Total | 25.600 |

Terreno Botucatu

Caracterizado por uma gleba de terra, sem benfeitorias, com área de 201.700,00 m², desmembrada de área maior que por sua vez foi desmembrada da Fazenda Santana, 2º subdistrito de Botucatu, no estado de São Paulo. A área se encontra dentro das divisas e confrontações das Fazendas Santana e Lageado.

O imóvel foi precificado com base no laudo de avaliação emitido pela Horbia Fair Opinion, que possui experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior, com o objetivo de determinar o valor de mercado em dezembro de 2023 por meio do método comparativo de dados de mercado.

Em 2023, para determinação do valor de venda, o imóvel foi comparado a outros quatro imóveis, ajustados pelos fatores de oferta, localização, frentes múltiplas, topografia, área, transposição e consistência. Concluiu-se que o valor do m² é de R\$ 126,93 (cento e vinte e seis reais e noventa e três centavos) e que o valor de venda do imóvel é de R\$ 25.600, portanto, o Fundo reconheceu ajuste a valor justo negativo de R\$ 700 em relação ao ano anterior em contrapartida ao resultado do exercício na rubrica de resultados com imóveis.

8. Investimento

Abaixo demonstramos o sumário das informações contábeis das investidas e as movimentações dos investimentos:

| | REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA 31/12/2023 | R2 PARTNERS LTDA 31/12/2023 |
|---------------------------------|--|--|
| Percentual de participação | 100% | 99,10% |
| Ativo | 101.891 | 1.310 |
| Passivo | 70.966 | 935 |
| Patrimônio Líquido | 30.925 | 375 |
| Ajuste de avaliação patrimonial | 3.117 | - |
| Resultado do exercício | (2.191) | 375 |

A seguir, apresentamos a movimentação do investimento:

| | REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA | R2 PARTNERS LTDA | Total |
|--|---|-----------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | - | - | - |
| Aquisição de investimentos | 29.999 | (2) | 29.997 |
| Ajuste de avaliação patrimonial | 3.117 | - | 3.117 |
| Equivalência Patrimonial | (2.191) | 374 | (1.817) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 30.925 | 372 | 31.297 |

Ativo

Descrição

Investimentos

Total

Controladora

2023

2022

31.297

-

31.297

-

Principais mudanças societárias

Redevco Participações LTDA

(i) Cessão de quotas

Em 12 de julho de 2023, conforme 1ª Alteração do Contrato Social da sociedade, a então sócia I9 Serviços Administrativos Ltda., cede e transfere, de forma onerosa 1.000 (mil) quotas de emissão da sociedade, com valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) de sua titularidade, à sócia ingressante Redevco Partners LTDA.

(ii) Aumento de capital

Em 17 de julho de 2023, conforme 2º alteração do contrato social da sociedade, a sócia decide aumentar o Capital Social da Sociedade de R\$ 1 (mil reais) para R\$ 30.001 (trinta milhões de reais), mediante a emissão de 30.000.000 (trinta milhões) de novas quotas, com valor de R\$ 1,00 (um real) cada, que são neste ato totalmente subscritas pela sócia ingressante Redevco Partners LTDA, das quais 8.000.000 (oito milhões) de cotas, com valor total de R\$ 8.000 (oito milhões de reais) são integralizadas neste ato em moeda corrente nacional, e 22.000.000 (vinte e duas milhões) cotas, com valor de R\$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais) serão integralizadas em moeda nacional até 31/08/2024, com a concordância da sócia remanescente a qual renuncia ao seu direito de subscrição.

(iii) Cessão de quotas

Em 30 de dezembro de 2023, conforme 3ª Alteração do Contrato Social da sociedade, a então sócia R2 Partners LTDA, cede e transfere, de forma não onerosa 1.000 (mil) quotas que possui na Sociedade as quais se encontram subscritas e totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, à sócia Redevco Capital Partners S.A..

R2 Partners LTDA

(i) Cessão de quotas

Em 06 de julho de 2023, conforme 1ª Alteração do Contrato Social da Companhia, a então sócia I9 Serviços Administrativos Ltda., retira-se da Sociedade, mediante a cessão e transferência de forma onerosa de 1.000 (mil) quotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, pelo valor de R\$ 1 (mil reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, à sócia ingressante Redevco Capital Partners LTDA.

(ii) Cessão de quotas

Em 21 de agosto de 2023, conforme 2ª Alteração do Contrato Social da Companhia, a então sócia Redevco Capital Partners LTDA., retira-se da Sociedade, mediante a cessão e transferência de forma onerosa de 996 (novecentas e noventa e seis) quotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, pelo valor de R\$ 996 (novecentos e noventa e seis reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, à sócia ingressante REAG Asset Management S.A. Onde a sobra de 4 (quatro) quotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, pelo valor de R\$ 4 (quatro reais) com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, foi distribuído a 4 sócios minoritários.

(i) Cessão de quotas

Em 30 de outubro de 2023, conforme 3ª Alteração do Contrato Social da Companhia, a então sócia REAG Asset Management S.A., retira-se da Sociedade, mediante a cessão e transferência de forma onerosa de 996 (novecentas e noventa e seis) quotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, pelo valor de R\$ 996 (novecentos e noventa e seis reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo distribuída em 991 (novecentas e noventa e uma) quotas da Sociedade, pelo valor de R\$ 991 (novecentos e noventa e seis reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, para a sócia ingressante Redevco Capital Partners S.A., Onde a sobra de 5 (cinco) quotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, pelo valor de R\$ 5 (cinco reais) com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, foi distribuído a 5 sócios minoritários.

9. Obrigação por aquisição de terreno a prazo

| Descrição | Consolidado | |
|--|---------------|-------------|
| | 2023 | 2022 |
| Outras contas a pagar da Redevco Amoreiras SPE LTDA (1) | 34.400 | - |
| Outras contas a pagar da Redevco Holding Portofino 01 S.A. (2) | 20.628 | - |
| Total | 55.028 | - |
| | 2023 | 2022 |
| Curto Prazo | 48.835 | - |
| Longo Prazo | 6.193 | - |
| Total | 55.028 | - |

(1) A Controlada realizou a compra do terreno/edifício Amoreiras, localizados na rua das Amoreiras, 80, Cidade Jardim, São Paulo – SP, objeto das matrículas nºs 61.779, 195.989, 183.986, 52.419, 109.118 e 8.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado “Amoreiras”, majoritariamente residencial (“Empreendimento” e “Operação” respectivamente), nas seguintes condições: a quantidade de R\$ 4.000 (quatro milhões), equivalente a 10% do preço total, a ser pago até dia 30 de agosto de 2023, e o restante parcelado, onde foi pago R\$ 1.600 em dezembro de 2023.

(2) A Controlada realizou a compra de 18 lotes, nas seguintes condições: A quantidade de R\$ 5.606 (cinco milhões, seiscentos e seis mil), equivalente a 20% do preço total, a ser pago até dia 15 de julho de 2023. O saldo remanescente, no valor de R\$ 22.423, dividido em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 934 (novecentos e trinta e quatro mil reais). Desta forma, foi considerado 12 parcelas no curto prazo e o restante no longo prazo. Por fim, em relação a aquisição do Terreno Portofino junto a Brain, o valor da operação está contabilizado no curto prazo, por se tratar de uma operação a ser paga “a vista”.

Foi realizado a correção monetária, prevista conforme contrato de cessão de direitos e obrigações, capítulo 2º parágrafo primeiro. “As parcelas devem ser corrigidas mensalmente pelo IPCA + 5% ou, na sua ausência, o índice que melhor refletir a inflação do período.”

10. Patrimônio Líquido

10.a Capital Social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 30.001 (R\$ 1 em 2022), representado por 30.001 quotas no valor nominal de R\$ 1 cada uma.

10.b Ajuste de Avaliação Patrimonial

Na Controlada (Redvco Participações LTDA) em 31 de dezembro de 2023, o ganho referente a valorização das cotas do fundo imobiliário investido, conforme nota explicativa 8, reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes de avaliação patrimonial do Patrimônio líquido.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.
CNPJ 43.601.554/0001-57

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.
(Em milhares de reais)

Se a controladora não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença é atribuída aos acionistas não controladores, bem como os impostos diferidos sobre o lucro dessas empresas.

Demonstramos abaixo a movimentação dos saldos apresentados em ajustes de avaliação patrimonial:

| Descrição | Controladora e Consolidado | |
|----------------------|----------------------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Adição | 4.723 | - |
| (-) imposto diferido | (1.606) | - |
| Total | 3.117 | - |

10.c Resultado do exercício

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresentou prejuízo acumulado de R\$ 1.678.

10.d Participação de não controladores

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de Patrimônio Líquido.

10.e Alterações Societárias

Em 14 de julho de 2023, conforme 1ª Alteração do Contrato Social da Companhia, foi realizado o aumento do capital social da companhia, de R\$ 1 (mil reais), para R\$ 30.001 (trinta milhões e um mil reais), representado por 30.001.000 (trinta milhões e mil reais), mediante a emissão de 30.000.000 (trinta milhões) de novas ações ordinárias e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada.

11. Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|----------|----------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Despesas com Pessoal ⁽¹⁾ | - | - | (47) | - |
| Serviços Profissionais ⁽²⁾ | (2) | - | (1.655) | - |
| Depreciação | - | - | (4) | - |
| Amortização de direito de uso | - | - | (12) | - |
| Condomínio | - | - | (161) | - |
| Despesas com Cartório | (3) | - | (3) | - |
| Propaganda e Marketing | - | - | (397) | - |
| Outras despesas | (2) | - | (26) | - |
| | (7) | - | (2.305) | - |

(1) refere-se a despesas relacionadas a recursos humanos como, salários, férias, 13º salário, INSS, FGTS e outros.

(2) refere-se basicamente a despesas com serviços contábeis e advocatícios, como também manutenção de softwares de terceiros utilizados pelo administrativo.

12. Imposto de Renda e Contribuição Social

Na controlada Redevco Capital Partners S.A., em 2023 optou pelo regime de lucro presumido. O cálculo está apresentado a seguir:

| | Controladora | | Consolidado (*) | |
|------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------|
| | 2023 | | 2023 | |
| | IRPJ | CSLL | IRPJ | CSLL |
| Receita Bruta | - | - | - | - |
| Alíquota 32% | - | - | - | - |
| Receitas Financeiras | 56 | 56 | 76 | 76 |
| Base de cálculo do IR e CSLL | 56 | 56 | 76 | 76 |
| CSLL | | | | |
| Alíquota de 9% | - | (4) | - | (7) |
| IRPJ | | | | |
| Alíquota de 15% | (8) | - | (10) | - |
| Alíquota de 10% | - | - | - | - |
| IR e CSLL a Pagar | (8) | (4) | (10) | (7) |

(*) O Consolidado é representado pela controladora no valor de R\$ 12 (IR e CSLL), e R\$ 5 referente a controlada indireta Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

13. Outras Informações

Os administradores da Companhia não receberam remuneração fixa no exercício de 2023.

14. Contingências

A Companhia não é parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, conseqüentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos, no exercício de 2023.

15. Eventos subsequentes

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão dos eventos subsequentes individual e de suas controladas diretas e indiretas abaixo:

Redevco Participações LTDA.

(i) Acordo de sócios, compromisso de investimento e outras avenças.

Em 21 de março de 2024, conforme acordo de investimento e outras avenças, celebrado entre REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA. e ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("Alfa"), a sociedade RODES INCORPORADORA SPE LTDA, atualmente controlada pela Alfa, será adquirida em 50% pela REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA, através de aporte de capital de acordo com as necessidades de caixa do empreendimento, inclusive para pagamento das despesas administrativas e operacionais da sociedade, até o limite de R\$ 7.558 (sete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil reais), desde que em conformidade com os instrumentos específicos de planejamento do Empreendimento. Após a celebração da 3ª alteração do contrato social da sociedade, o capital ficará do seguinte formato; totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, será de R\$ 7.598 (sete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas ordinárias com direito a voto, e 7.588.000 (sete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil) de quotas preferenciais sem direito a voto, todas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuídas;

| Sócia | Quotas Ordinárias | Quotas Preferenciais | Valor (R\$) | Participação no Capital Votante (%) |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--|
| Redevco | 5.000 | 7.588.000 | 7.593.000,00 | 50% |
| Alfa | 5.000 | - | 5.000,00 | 50% |
| Total | 10.000 | 7.588.000 | 7.598.000,00 | 100% |

Redevco Holding Portofino 01 S.A.

(i) Venda de participação societária

Em 18 de janeiro de 2024, conforme acordo de investimento e outras avenças, celebrado entre REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA. e do outro lado BRAIN REALTY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., HOCKENHEIM FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA, GREEN EYES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. e TSV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., a venda de 12.000.400 ações ordinárias nominativas sem valor nominal, equivalentes a 40% do capital social da Companhia, pelo valor total de R\$ 3.923 a ser pago à REDEVCO PARTICIPAÇÕES.

Após a implementação da Compra e Venda de Ações, os Investidores e a REDEVCO PARTICIPAÇÕES deverão realizar investimentos no capital social da Companhia, por meio da integralização das ações.

Redevco Amoreiras SPE LTDA.

Para os compromissos assumidos, conforme descrito na nota explicativa nº 10 – Outras contas a pagar, foi aportado R\$ 4.903 de janeiro até a emissão das demonstrações financeiras pela controladora.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.**CNPJ 43.601.554/0001-57**

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

Flamboyant Real Estate LTDA.**(i) Constituição**

Em 27 de fevereiro de 2024, conforme instrumento particular de constituição da sociedade empresaria limitada unipessoal, denominada Flamboyant Real Estate LTDA, tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2369, 7º andar, sala 707, parte, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-922. A sociedade poderá, na forma do presente Contrato Social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A sociedade tem como objeto social, (a) Administração, Locação de bens próprios, e, ou de terceiros; (b) A compra, venda, locação, arrendamento, oneração, e exploração de imóveis próprios, e, ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária, e instituição de loteamento; (c) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e (d) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, neste ato, em moeda corrente nacional, é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuída para a sócia Redevco Participações LTDA.

Redevco 09 Participações LTDA.**(i) Constituição**

Em 05 de fevereiro de 2024, conforme instrumento particular de constituição da sociedade empresaria limitada unipessoal, denominada Redevco 09 Participações LTDA, tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo. A sociedade poderá, na forma do presente Contrato Social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A sociedade tem como objeto social, (a) Administração, Locação de bens próprios, e, ou de terceiros; (b) A compra, venda, locação, arrendamento, oneração, e exploração de imóveis próprios, e, ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (c) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e (d) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, neste ato, em moeda corrente nacional, é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuída para a sócia Redevco Participações LTDA.

Redevco 06 Participações LTDA.**(i) Constituição**

Em 05 de fevereiro de 2024, conforme instrumento particular de constituição da sociedade empresaria limitada unipessoal, denominada Redevco 06 Participações LTDA, tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo. A sociedade poderá, na forma do presente Contrato Social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A sociedade tem como objeto social, (a) Administração, Locação de bens próprios, e, ou de terceiros; (b) A compra, venda, locação, arrendamento, oneração, e exploração de imóveis próprios, e, ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (c) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e (d) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, neste ato, em moeda corrente nacional, é de R\$ 1 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas sociais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuída para a sócia Redevco Participações LTDA.

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A.

CNPJ 43.601.554/0001-57

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais)

Aquisição de terrenos (controladora e consolidado).

Foram realizadas as aquisições dos seguintes terrenos no período subsequente;

- Terreno Pignatari – localizado em São Paulo, sendo empreendimento de imóvel residencial;
- Terreno Fairbanks – localizado em São Paulo, sendo 2 imóveis;
- Terreno Ipiranga – localizado em São Paulo, sendo empreendimento de imóvel residencial;
- Terreno Alto de Pinheiros – localizado em São Paulo, sendo empreendimento de imóvel residencial;
- Terreno Palaia – localizado em São Paulo, sendo 16 conjuntos de imóveis e 25 vagas; e
- Terreno do Bom Jesus – localizado em São Paulo, sendo 496 unidades habitacionais integrantes do condomínio parque dos Eucaliptos e 640 unidades habitacionais integrantes do empreendimento jardim das Bandeiras I.

* * *