



## **Demonstrações Financeiras**

### **City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Em 31 de dezembro de 2022



## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

### Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022

#### Índice

#### Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	4
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8



## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em Reais)

Ativo	Nota	2022	2021
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	25.741	164.305
Clientes	5	381.994	215.618
Estoque	6	2.660.743	2.693.778
Adiantamentos		1.381	1.313
		<b>3.069.859</b>	<b>3.075.014</b>
<b>Não circulante</b>			
Depósitos judiciais		11.076	11.076
		<b>11.076</b>	<b>11.076</b>
<b>Tota Ativo</b>		<b>3.080.935</b>	<b>3.086.090</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores	7	318	337
Obrigações fiscais		-	2.776
		<b>318</b>	<b>3.112</b>
<b>Não Circulante</b>			
Impostos diferidos		25.708	14.511
Dividendos a pagar	8	2.829.702	2.829.702
		<b>2.855.411</b>	<b>2.844.214</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	9	2.362.300	2.362.300
(-) Capital a integralizar		(87)	(87)
Prejuízos acumulados		(2.137.007)	(2.123.449)
		<b>225.207</b>	<b>238.764</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.080.935</b>	<b>3.086.090</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021  
(Valores expressos em Reais)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>			
Receita operacional líquida	10	<b>67.129</b>	5.643
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	11	<b>(33.035)</b>	(0)
Lucro Bruto		<b><u>34.094</u></b>	<u>5.643</u>
Receitas financeiras	12	<b>2.661</b>	7.211
Despesas financeiras	12	<b>(2.209)</b>	(1.074)
Resultado financeiro líquido		<b>451</b>	6.137
Despesas com obras concluídas (Pós-obra)	11	<b>(234.407)</b>	(154.403)
Outras receitas (despesas) não operacionais		<b>0</b>	14.022
Resultado antes do IRPJ e CSLL		<b><u>(199.861)</u></b>	<u>(128.601)</u>
Imposto de renda e contribuição social		<b>(3.696)</b>	(1.891)
Lucro líquido do exercício		<b><u>(203.557)</u></b>	<u>(130.491)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021  
(Valores expressos em Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado do Exercício	<u>(203.557)</u>	<u>(130.491)</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<b><u>(203.557)</u></b>	<b><u>(130.491)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.362.300	(87)	-	(1.992.958)	<b>369.256</b>
Resultado do exercício	-	-	-	(130.491)	<b>(130.491)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.362.300	(87)	-	(2.123.449)	<b>238.764</b>
Resultado do exercício	-	-	-	(203.557)	<b>(203.557)</b>
Distribuição de lucro	-	-	-	-	-
Adiantamento para aumento de capital	-	-	190.000	-	<b>190.000</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.362.300	(87)	190.000	(2.327.007)	225.207

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021  
(Valores expressos em Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	(R\$)	(R\$)
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado antes do IR e CS	(203.557)	(128.601)
Depreciação	-	-
PCLD	-	(1.320)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(203.557)</b>	<b>(129.920)</b>
Cientes	(166.376)	224.437
Estoques	33.035	-
Adiantamentos	(68)	-
Depósitos Judiciais	-	-
Fornecedores e outros	(19)	105
Impostos diferidos	11.197	(11.224)
Obrigações Fiscais	(2.776)	255
Outros Créditos / Adiantamentos	-	-
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>(328.564)</b>	<b>83.652</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Compras/Venda de Imobilizado	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	190.000	-
Pagamento de Dividendos	-	-
<b>Caixa Líquido nas Atividades de Investimentos</b>	<b>190.000</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Adiantamento Futuro Aumento Capital	-	-
<b>Caixa Líquido usado nas atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varição Líquida de caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(138.564)</b>	<b>83.652</b>
<b>Caixa e Equivalente de Caixa no início do período</b>	<b>164.305</b>	<b>80.653</b>
<b>Caixa e Equivalente de Caixa no fim do período</b>	<b>25.741</b>	<b>164.305</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### **1. Contexto operacional**

O City Offices Investimentos Imobiliários S/A (“Companhia”), com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, SIA Trecho 2, Lote 615 Parte 01, Zona Industrial (Guará), CEP. 71.200-027, constituída em 05 de junho de 2009, possui como objeto social a realização de incorporação imobiliária e construção de edifício comercial na cidade de Brasília. O empreendimento está totalmente concluído, e as unidades vendidas entregues aos seus adquirentes.

### **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

### **3. Políticas contábeis**

#### **3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentage of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

## **City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### **3.3. Contas a receber**

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

### **3.4. Imóveis a comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

### **3.5. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas

## **City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### **3.6. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A companhia optou pelo regime de lucro presumido.

### **3.7. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas

### **3.8. Moeda funcional e de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais.

### **3.9. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2022**

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2022.

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

### Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2022.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2022, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2022, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa e Bancos	1	1
Aplicações Financeiras	<b>25.740</b>	164.304
	<b><u>25.741</u></b>	<b><u>164.305</u></b>

Os investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 80% (20% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 90% em 2021) do CDI

### 5. Contas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Promitentes compradores de imóveis	381.994	215.618
	<b><u>381.994</u></b>	<b><u>215.618</u></b>

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

### 6. Estoque

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Unidades a comercializar	2.660.743	2.693.778
	<b><u>2.660.743</u></b>	<b><u>2.693.778</u></b>

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 7. Fornecedores

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores - serviços	318	337
	<u><b>318</b></u>	<u><b>337</b></u>

### 8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

<b>Dividendos a pagar</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Brasal Incorporações S/A	2.410.423	2.410.423
Incorpora Investimentos Imobiliários e Partic. S/A	419.279	419.279
	<u><b>2.829.702</b></u>	<u><b>2.829.702</b></u>

### 9. Patrimônio líquido

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2022			31/12/2021		
	Ações	Valores em Reais	%	Quotas	Valores em Reais	%
Brasal Incorporações S/A	<b>1.862.300</b>	<b>1.862.300</b>	<b>81,75</b>	1.862.300	1.862.300	81,75
Incorpora Investimentos Imobiliários e Partic. S/A	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>18,25</b>	500.000	500.000	18,25
	<u><b>2.362.300</b></u>	<u><b>2.362.300</b></u>	<u><b>100</b></u>	2.362.300	279.000	100

## City Offices Investimentos Imobiliários S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 10. Receita operacional líquida

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receita Bruta:</b>		
Receita de venda de unidades imobiliárias	401.354	-
Receita de aluguéis	27.570	4.500
	<u>428.924</u>	<u>4.500</u>
<b>Deduções</b>		
(-) Distratos	(350.000)	-
(-) Impostos sobre venda	(10.103)	1.320
(-) Impostos sobre aluguéis	(1.006)	(164)
(-) Desconto concedidos	(685)	(12)
	<u>(361.795)</u>	<u>1.143</u>
	<u><u>67.129</u></u>	<u><u>5.643</u></u>

### 11. Custos dos imóveis vendidos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos realizados	(33.035)	-
Custos pós obra	(155.778)	(154.081)
Despesas Comerciais	(78.629)	(322)
	<u>(267.441)</u>	<u>(154.403)</u>

**City Offices Investimentos Imobiliários S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

**12. Resultado financeiro, líquido**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receitas Financeiras</b>		
Juros / Multas Recebidos	1.061 -	6
Descontos Obtidos	-	6.358
Receita de Aplicação Financeira	1.600	858
	<u>2.661</u>	<u>7.211</u>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Juros de mora/Multas	(2.206)	(1.073)
IOF	(3)	(1)
	<u>(2.209)</u>	<u>(1.074)</u>
	<u>451</u>	<u>6.137</u>

Wendell Maurício de Lima Queiroz  
DiretorJosé Carlos Xavier de Souza  
Contador/CRC/DF 009136