

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 23.168.429/0001-98

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., os balanços encerrados em 31.12.2023 e 31.12.2022 e demais demonstrações legais. Colocamo-nos à inteira disposição para os esclarecimentos julgados necessários. A DIRETORIA.

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$)

	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	11.577	17.096
Contas a receber	4.306	2.019
Créditos tributários	219	199
Adiantamentos	11	-
Despesas antecipadas	3	-
	<u>16.116</u>	<u>19.314</u>
Ativo não circulante		
Permanente		
Propriedades para investimento	366.563	372.212
	<u>366.563</u>	<u>372.212</u>
Total do ativo	<u>382.679</u>	<u>391.526</u>
	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Passivo circulante		
Fornecedores	27	17
Tributos a recolher	867	875
Dividendos a pagar	-	4.203
Outros débitos	-	21.827
	<u>894</u>	<u>26.922</u>
Passivo não circulante		
Tributos diferidos	24.413	19.897
Provisão para contingências	-	8
	<u>24.413</u>	<u>19.905</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	332.089	332.089
Reservas de lucros	20.086	12.610
Outros resultados abrangentes	5.197	-
	<u>357.372</u>	<u>344.699</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>382.679</u>	<u>391.526</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Receita líquida	24.663	23.344
Lucro bruto	24.663	23.344
Receitas (Despesas) operacionais		
Administrativas	(2.133)	(1.654)
Outras receitas/(despesas) operacionais	15.925	10.033
Total receitas (despesas) operacionais	13.792	8.379
Resultado antes do resultado financeiro	38.455	31.723
Resultado financeiro, líquido	2.265	1.222
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	40.720	32.945
Tributos sobre o lucro – corrente	(3.531)	(3.028)
Tributos sobre o lucro – diferido	(4.516)	(3.868)
Lucro líquido do exercício	32.673	26.049
Lucro por ação (em R\$)	0,0984	0,0784

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$)

	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Lucro líquido do exercício	32.673	26.049
Outros resultados abrangentes	<u>(287)</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	32.386	26.049

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Reservas				Lucros (Prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes	Total
	Capital social	Legal	Investimentos	Estatutária			
Saldo em 31 de dezembro de 2021	332.089	-	-	-	(9.236)	-	322.853
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	26.049	-	26.049
Destinação do lucro:						-	-
Constituição de reservas	-	840	5.885	5.885	(12.610)	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(4.203)	-	(4.203)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	332.089	840	5.885	5.885	-	-	344.699
Dividendos pagos	-	-	-	(5.885)	-	-	(5.885)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	32.673	-	32.758
Destinação do lucro:							
Constituição de reservas	-	1.375	5.993	5.993	(13.361)	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(14.115)	-	(14.115)
Reclassificação de ajuste a valor de mercado	-	-	-	-	(5.484)	5.484	-
Realização de ajuste de avaliação patrimonial de imóveis destinados a renda	-	-	-	-	287	(287)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	332.089	2.215	11.878	5.993	-	5.197	357.372

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$)

	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do IR e CSLL	40.720	32.945
Ajustes por:		
Provisão para contingências	(8)	(6)
Ajuste a valor de mercado de propriedades destinadas a renda	(16.055)	(10.689)
Provisão para perda de investimentos	-	(4.692)
Provisão para baixa de ativo	-	5.148
	24.657	22.706
Aumento nas contas a receber	(2.335)	(2.019)
Aumento/(diminuição) nos fornecedores	10	(20)
Aumento nos tributos a recolher	(1)	78
Aumento/(diminuição) de outros ativos e passivos circulantes e não circulantes	(108)	(9)
Imposto de renda e contribuição social - pagos	(3.539)	(2.247)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.684	18.489
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimentos	-	(5.531)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(5.531)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(24.203)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(24.203)	-
Redução/(aumento) de caixa e equivalentes de caixa	(5.519)	12.958
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.096	4.138
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11.577	17.096

1. Informações sobre a Sociedade: A **PTR14 Investimentos Imobiliários S.A.**, doravante denominada como "Companhia" é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede social localizada na Avenida das Américas, nº 4.200 – bloco 5 – sala 501, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.640-102. Suas atividades preponderantes são: compra, venda e locação de imóveis próprios, participação em outras Companhias e a administração condominial de imóveis próprios ou de terceiros.

2. Políticas contábeis: **(i)** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidos pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), introduzidos no Brasil por meio do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e suas interpretações técnicas ("ICPC") e orientações ("OCPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **(ii)** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a "moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação; **(iii)** As informações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas normas exigem que a preparação das informações financeiras com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nos julgamentos, premissas e estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados; **(iv)** Os passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

3. Relatório dos auditores independentes: As demonstrações financeiras, encerradas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram auditadas por RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, CRC 2SP-030.002/O-7, e a versão completa encontra-se disponível na sede da Companhia para a apreciação.

Luiz Alves Filho – Presidente

Talita Ferreira Verdan – Contadora - CRC-RJ 097129/O-0