

Demonstrações Financeiras

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

O Relatório da Administração

Prezados acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do relatório do auditor independente. Durante o exercício de 2023, a Companhia concentrou seus esforços no desenvolvimento de projeto imobiliário de um edifício de escritórios corporativos no terreno de sua propriedade, além da demolição das antigas edificações existentes no mesmo.

Relacionamento com os auditores independentes

Informamos que os auditores independentes ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, do Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondente ao exercício findo apresentado.

A Diretoria.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia), 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 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 Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 07 de julho de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeira ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeira, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 28 de maio de 2024

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa		29	-
Impostos a recuperar		1	-
Total do ativo circulante		<u>30</u>	<u>-</u>
Não circulante			
Propriedade para investimento	4	6.450	6.900
Total do ativo não circulante		<u>6.450</u>	<u>6.900</u>
Total do ativo		<u>6.480</u>	<u>6.900</u>

	Nota explicativa	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		25	80
Obrigações tributárias		7	9
Total do passivo circulante		<u>32</u>	<u>89</u>
Patrimônio líquido	5		
Capital social subscrito		45.896	45.896
Capital social a integralizar		(3.971)	(4.918)
Ágio na subscrição de ações		1.010	1.010
Prejuízos acumulados		(36.487)	(35.177)
Total do patrimônio líquido		<u>6.448</u>	<u>6.811</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>6.480</u>	<u>6.900</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Despesas gerais e administrativas			
Despesas gerais e administrativas	6	(787)	(644)
Redução ao valor líquido de terrenos mantidos para venda	6	(447)	(9.500)
Despesas tributárias	6	(70)	(88)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(1.304)	(10.232)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(4)	-
		(4)	-
Prejuízo líquido do exercício		(1.308)	(10.232)
Quantidade de ações		1.222.236	1.222.236
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(1,07017)	(8,37154)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(1.308)	(10.232)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(1.308)</u>	<u>(10.232)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Ágio na subscrição de ações	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar			
Saldos em 31 de dezembro de 2021		45.896	(4.538)	-	(24.945)	16.413
Ágio na subscrição de ações		-	(380)	1.010	-	630
Prejuízo do exercício		-	-	-	(10.232)	(10.232)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		45.896	(4.918)	1.010	(35.177)	6.811
Integralização de capital		-	947	-	-	947
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.310)	(1.310)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	5	45.896	(3.971)	1.010	(36.487)	6.448

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício		(1.308)	(10.232)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Redução ao valor líquido de terrenos mantidos para venda	4	495	9.500
Variações nos ativos e passivos operacionais:			
Impostos a recuperar		(1)	-
Fornecedores		(57)	72
Obrigações tributárias		(2)	5
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(873)</u>	<u>(655)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adições em propriedade para investimento	4	(45)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(45)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital		947	220
Ágio na emissão de ações		-	410
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>947</u>	<u>630</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>29</u>	<u>(25)</u>
Saldo no início do exercício		-	25
Saldo no fim do exercício		<u>29</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>29</u>	<u>(25)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 4 de fevereiro de 2013 sob a denominação de Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”). A Companhia tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. O fundo Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações é o seu maior acionista, detendo 90% das ações.

A operação da Companhia consiste em desenvolver empreendimentos imobiliários para locação. Atualmente a empresa possui um imóvel na cidade do Rio de Janeiro, conforme descrito na nota explicativa nº 4. As antigas edificações existentes no terreno foram demolidas e a Companhia aguarda a liberação pela Prefeitura das licenças necessárias para a construção de um edifício de escritórios corporativos. Em paralelo, a Companhia continua prospectando potenciais inquilinos para ocupação do empreendimento e até o presente momento não existe previsão para locação, por se tratar de um BTS (“Built-To-Suit”). Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos técnicos, as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A diretoria declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela diretoria na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pela reavaliação de determinadas propriedades e instrumentos financeiros mensurados aos seus valores reavaliados ou seus valores justos no final de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A diretoria também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações e cumprir com as suas obrigações. Desta forma essas demonstrações financeiras foram elaboradas levando em consideração o pressuposto de continuidade operacional. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 27 de maio de 2024.

Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras, a diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da diretoria para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, e o valor justo das propriedades de investimento.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c) Propriedade para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear de acordo com a expectativa de vida útil das propriedades. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 4.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

d) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela diretoria para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

e) Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

A diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

e) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (“impairment”). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

ii) Custo amortizado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais, e; (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os ativos financeiros da Companhia compreendem o saldo de contas a receber decorrente da concessão. Os ativos financeiros são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

e) Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

A Companhia classifica todos os passivos financeiros como mensurados subsequentemente ao custo amortizado, exceto por:

- (a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo.
- (b) Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para reconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- (c) Contratos de garantia financeira.
- (d) Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado.
- (e) A contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual se aplica o CPC 15. Essa contraprestação contingente deve ser mensurada subsequentemente ao valor justo com as alterações reconhecidas no resultado.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar "impairment" ou perda de seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

g) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela diretoria, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

h) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia vem adotando o regime de tributação com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, aplica-se sobre a receita bruta auferida o coeficiente fixado pela legislação vigente de 32% aplicável a receitas de aluguel.

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano. A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

i) Pronunciamentos novos e revisados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

4. Propriedade para investimento

Descrição	2023	2022
Terreno	6.450	6.900
Total	6.450	6.900

Refere-se ao terreno situado na Rua Santa Maria, 47 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O valor do imóvel está acrescido dos custos de taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo avaliado por especialistas independentes pelo método comparativo direto é R\$ 6.450 (R\$ 6.900 em 31 de dezembro de 2022).

A avaliação do terreno está amparada por laudo de avaliação elaborada para o período findo em 31 de dezembro de 2023, o qual foi contratada para realização de avaliação imobiliária do ativo, utilizando o método comparativo direto para determinação do valor de mercado do terreno.

Movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	2022	Adição	Impairment	2023
Terreno	2.915	-	(459)	2.420
Obras em andamento	3.985	45	-	4.030
Total	6.900	45	(495)	6.450

Descrição	2021	Impairment	2022
Terreno	16.400	(9.500)	6.900
Total	16.400	(9.500)	6.900

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

5. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o capital social subscrito é de R\$45.896 representado por 1.222.236 ações, sendo 1.100.009 ações ordinárias e 122.226 ações preferenciais da classe A e 1 ação preferencial da classe B, nominativas e sem valor nominal, as ações preferenciais não possuem direito a voto e tem prioridade no reembolso do capital social no caso de liquidação da Companhia.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 25 de maio de 2021 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$ 1 (um real) destinado ao capital social e R\$ 600 (seiscentos mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 01 de abril de 2022 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$ 1 (um real) destinado ao capital social e R\$ 180 (cento e oitenta mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 06 de outubro de 2022 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$ 1 (um real) destinado ao capital social e R\$ 230 (duzentos e trinta mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

Ao longo do exercício de 2023, a Companhia realizou aportes na forma de integralização de capital no montante de R\$947.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

5. Patrimônio líquido--Continuação

b) Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve constituição da reserva legal em razão dos prejuízos apurados pela Companhia.

c) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios. A Companhia não apurou lucro nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve distribuição de dividendos.

d) Prejuízo por ação

O prejuízo por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos períodos. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

Além disso, a Companhia não possui outras dívidas conversíveis em ações ou outros instrumentos potencialmente diluidores, dessa forma, o prejuízo diluído por ação é igual ao prejuízo básico por ação.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Prejuízo básico e diluído por ação</u>		
Prejuízo líquido do exercício	(1.308)	(10.232)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	1.222.236	1.222.236
Prejuízo básico e diluído por ação em Reais (*)	<u>(1,07017)</u>	<u>(8,37154)</u>

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

6. Despesas administrativas

Descrição	2023	2022
Redução ao valor recuperável (<i>impairment</i>) (i)	(495)	(9.500)
Impostos e taxas	(70)	(88)
Consultoria e assessoria	(80)	(60)
Serviços de contabilidade	(57)	(46)
Publicidade	(25)	(4)
Advocacia	(147)	(108)
Auditoria	(26)	(23)
Segurança e vigilância	(341)	(330)
Outras despesas	(63)	(73)
Total	(1.304)	(10.232)
Classificados como:		
Despesas gerais e administrativas	(787)	(644)
Provisão para desvalorização de ativos	(447)	(9.500)
Despesas tributárias	(70)	(88)
Total	(1.304)	(10.232)

(i) Refere-se à provisão para desvalorização do empreendimento situado à Rua Santa Maria, 47 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

7. Partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas as Empresas do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não há saldos com parte relacionadas e não houve remuneração para a diretoria.

8. Provisão para riscos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não tem conhecimento de ser parte em ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

9. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Fornecedores

Decorrem diretamente das operações da Companhia e de suas controladas e são classificados como passivos financeiros pelo custo amortizado.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	<u>Classificação</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ativo</u>			
Caixas e equivalentes de caixa	Custo amortizado	<u>29</u>	-
		<u>29</u>	-
<u>Passivo</u>			
Fornecedores	Custo amortizado	<u>25</u>	80
		<u>25</u>	<u>80</u>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos: Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco

Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

de crédito nas suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

I) Risco de Mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços no mercado imobiliário - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

II) Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. Os saldos de contas a receber de clientes são apresentados nas demonstrações financeiras líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, estimada pela Companhia com base em análise individual, considerando o ambiente econômico atual.

A Companhia adotou a política de somente negociar com contrapartes confiáveis e de obter garantia adequada, quando apropriado, como meio de reduzir o risco de prejuízo financeiro devido à inadimplência. A Companhia utiliza outras informações financeiras disponíveis ao público e seus registros para a classificação de crédito de seus principais clientes e fornecedores. A exposição da Companhia e o crédito de suas contrapartes são continuamente monitorados, e o valor global das transações concluídas é distribuído entre as contrapartes aprovadas.

III) Risco de Liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração, e mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.