

# **Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2022  
e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## 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 2022, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Durante o exercício de 2022, a Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na reestruturação da dívida que detém com os credores das Cédulas de Crédito Imobiliário.

Para o exercício de 2023, a Administração aguardava a conclusão do processo de excussão da alienação fiduciária pelo credor. As medidas previstas tanto contratualmente quanto na Lei de Alienação Fiduciária indicam que o processo deve ser concluído com a quitação recíproca da dívida pela alienação dos imóveis.

A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Devido à relevância dos assuntos descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

### **Base para abstenção de opinião**

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 1 e 7, em 5 de maio de 2023 devido a inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 247ª. Série da 2ª emissão, no montante de R\$ 90.817, a Companhia foi notificada para executar o pagamento total da dívida à título de principal e juros pela Virgo II Companhia de Securitização na referida data, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação. Tendo em vista o não pagamento da dívida, foram aplicadas as cláusulas previstas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no sentido de haver a quitação recíproca da dívida mediante a transferência definitiva da propriedade para investimento. Adicionalmente, conforme apresentado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, a qual indica que a Companhia gerou prejuízos de R\$ 16.926 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, nessa data, apresentou patrimônio líquido negativo e capital circulante negativo de R\$ 20.503 mil e R\$ 88.225 mil, respectivamente.

Considerando os fatores acima que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e seus possíveis efeitos pervasivos e cumulativos, solicitamos à Administração das Companhias que elaborasse um plano de ação e estendesse as suas análises frente aos indicativos de incerteza relevante relacionada a sua continuidade operacional. Porém até a emissão dessas demonstrações financeiras, não nos foram apresentadas a extensão das análises pela Administração, suportadas por planos concretos e colocados em prática ou a existência de outros fatores atenuantes ou evidências suficientes, de forma que não foi possível obter evidências de auditoria suficiente e apropriada para concluirmos se o uso da base contábil de continuidade operacional utilizado pela Companhia na elaboração dessas demonstrações financeiras é apropriado, bem como as divulgações realizadas pela Companhia no contexto das incertezas relevantes acima mencionadas.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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.

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 esse respeito.

## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 Administração 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.

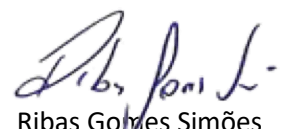
## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 29 de maio de 2024

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2022	2021
							(Reapresentado)
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	8.018	256	Fornecedores		89	104
Contas a receber	5	897	1.585	Cédula de crédito imobiliário	7	90.817	70.149
Tributos a recuperar		119	27	Obrigações tributárias		272	82
Outros créditos		22	-	Partes relacionadas	10	66	171
Total do ativo circulante		<u>9.056</u>	<u>1.868</u>	Retenções contratuais	8	675	675
				Ações preferenciais resgatáveis	9	5.362	4.297
				Total do passivo circulante		<u>97.281</u>	<u>75.478</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Partes relacionadas	10	672	1.913				
Propriedades para investimento	6	67.050	68.120				
Total do ativo não circulante		<u>67.722</u>	<u>70.033</u>				
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>	11		
				Capital social		48.794	48.794
				Prejuízos acumulados		(69.297)	(52.371)
				Total do patrimônio líquido (negativo)		<u>(20.503)</u>	<u>(3.577)</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>76.778</u></u>	<u><u>71.901</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>		<u><u>76.778</u></u>	<u><u>71.901</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

	Nota explicativa	2022	2021
RECEITA LÍQUIDA	12	5.236	4.228
Custo dos serviços prestados	13	<u>(670)</u>	<u>(670)</u>
LUCRO BRUTO		4.566	3.558
DESPEAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	13	(1.529)	(1.025)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos	13	(182)	(28.612)
Despesas tributárias	13	(363)	(483)
Outras receitas operacionais, líquidas	13	<u>2.660</u>	<u>1.964</u>
RESULTADO OPERACIONAL		5.152	(24.598)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	14	31	2
Despesas financeiras	14	(22.109)	(6.661)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(16.926)</u>	<u>(31.257)</u>
Quantidade de ações		48.793.786	48.793.786
Prejuízos básico e diluído por ação - R\$		(0,347)	(0,641)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(16.926)	(31.257)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(16.926)</u>	<u>(31.257)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		48.794	-	(21.114)	27.680
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis	11	-	144	-	144
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis	11	-	(144)	-	(144)
Prejuízo do exercício		-	-	(31.257)	(31.257)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11	<u>48.794</u>	<u>-</u>	<u>(52.371)</u>	<u>(3.577)</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(16.926)	(16.926)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	11	<u>48.794</u>	<u>-</u>	<u>(69.297)</u>	<u>(20.503)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Prejuízo do exercício		(16.926)	(31.257)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações	6	670	670
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	0	20.668	5.362
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	9	1.065	848
Provisão (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	182	(1.964)
Provisão para redução ao valor recuperável da propriedade para investimento	6	182	28.612
Variações dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	5	506	2.207
Tributos a recuperar		(92)	5
Despesas a apropriar		-	12
Outros créditos		(22)	215
Fornecedores		(15)	96
Obrigações tributárias		408	214
Outras contas a pagar		-	(90)
Retenções contratuais	8	-	(156)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>6.626</u>	<u>4.774</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Partes relacionadas	10	<u>1.241</u>	<u>(1.913)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>1.241</u>	<u>(1.913)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	7	-	(2.584)
Partes relacionadas	10	(105)	(211)
Emissão de ações preferenciais	9	-	144
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(105)</u>	<u>(2.651)</u>
<b>AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><u>7.762</u></u>	<u><u>210</u></u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		256	46
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		8.018	256
<b>AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><u>7.762</u></u>	<u><u>210</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia foi constituída em 4 de julho de 2014 sob a denominação de Real Estate XXII Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”). Em 30 de abril de 2015 a Companhia alterou sua denominação para Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. A Companhia com sede em São Paulo - SP tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. Os fundos Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações e BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior (“FIPs”) são seus acionistas, detendo 50% das ações cada um.

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Avenida das Américas, no. 3.443, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área locável de 12.107m<sup>2</sup>.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$88.225 (R\$73.610 em 2021) e patrimônio líquido negativo de R\$ 20.503 (R\$ 3.577 em 2021), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) junto a instituições financeiras reclassificadas para o passivo circulante devido ao vencimento antecipado da dívida (vide nota explicativa nº 7) e sobre o impacto das ações preferenciais que foram registradas como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 16). Além disso, a Companhia gerou prejuízos de R\$16.926 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$31.257 mil em 2021).

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro atravessa um período extremamente adverso desde 2014, causado principalmente pela recessão da economia brasileira e a crise do mercado de óleo e gás.

Em dezembro de 2013 a vacância média no estado (escritórios A/A+) era de 12%, aumentando constantemente até outubro de 2017, quando atingiu 43.6%.

A partir do final de 2017 observamos uma lenta, porém progressiva, melhora no setor de lajes corporativas no Rio de Janeiro, o qual partiu de uma vacância média (escritórios A/A+) de 43,6% em out/2017 para 34,8% em dez/19.

Contudo, embora os patamares de vacância tenham se reduzido durante o referido período, ainda eram considerados extremamente elevados, de forma que seguiram repercutindo numa contínua pressão por diminuição nos preços de aluguel praticados no mercado do Rio de Janeiro.

O Rio Prime, especificamente, já vinha apresentando uma piora nos indicadores operacionais desde a crise do petróleo de 2014, apesar dos contínuos esforços da administração.

No ano de 2018, com uma aparente retomada do setor de lajes corporativas do Rio de Janeiro o os FIPs firmaram, junto ao principal credor da Companhia, um “Equity Support Agreement - ESA”, o qual previa que o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações realizaria aportes de capital na Companhia no montante de R\$ 3.849, através da assinatura do compromisso de subscrição de ações (“Boletim de Subscrição”), a serem aportados para atender as obrigações de manutenção da Companhia em contrapartida da renegociação dos termos das CCIs. No primeiro trimestre de 2021, a totalidade dos aportes previstos no ESA já havia sido aportada.

Com o advento da pandemia no país a partir do 1º trimestre de 2020, ocorreu não só o fim abrupto do ciclo de recuperação dos níveis de ocupação dos espaços corporativos, como também o expressivo aumento nos níveis de inadimplência dos inquilinos, agravando significativamente a situação de caixa do Rio Prime.

Em 5 de maio de 2023 devido à inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 247ª. Série da 2ª emissão, no montante de R\$ 90.817 (atualizados até 31 de julho de 2023), a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo II Companhia de Securitização (“Virgo”), sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros que na data totalizava o referido montante, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação.

Após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida e considerando o não pagamento da dívida, foi iniciado o processo de excussão da alienação fiduciária dos imóveis dados em garantia.

Nesse contexto, o processo extrajudicial de execução da garantia seguirá o previsto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e no Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, de forma que os imóveis irão a leilão em primeira ou, se necessário, segunda praça pelo valor equivalente à dívida. Se, no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, a dívida deverá ser considerada extinta, com recíproca quitação, nos termos do contrato de Alienação Fiduciária e do art. 27 §5º, da Lei nº 9.514/97. O processo de excussão da garantia sobre os imóveis abrange (i) a averbação, nas matrículas dos imóveis, da intimação da Companhia para pagamento da dívida; e (ii) o registro da consolidação da propriedade em nome da Virgo; e a (iii) realização dos leilões dos imóveis. As medidas (i) e (ii) já foram concluídas e a Companhia aguarda a conclusão dos leilões.

A Administração também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações durante os próximos doze meses, mesmo aguardando a quitação da dívida após realização dos leilões. Isto leva em consideração a gestão efetiva sobre o saldo do caixa apresentado em 31 de dezembro de 2022, que permite a manutenção das suas operações durante referido prazo.

Desta forma essas demonstrações financeiras foram elaboradas levando em consideração o pressuposto de continuidade operacional. 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 administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo e das propriedades para investimentos que são avaliadas pelo valor recuperável 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 autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 29 de maio de 2024.

#### Uso de estimativas e julgamentos

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

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração 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 e mensuração das propriedades para 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 provisão para perdas de crédito esperadas é apresentada como redução das contas a receber e é constituída em montante considerado suficiente pela administração para fazer face a eventuais perdas na realização das contas a receber decorrentes de suas atividades, considerando os riscos envolvidos. A Companhia constitui mensalmente a provisão para perdas de crédito esperadas analisando os valores mensais dos recebíveis e as respectivos valores em aberto. Vide nota explicativa nº 5.

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 POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

#### a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional. A receita é reconhecida ao resultado quando da apropriação dos contratos de locação pela competência.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

São depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) 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.

d) Propriedades para investimento

São registradas pelo método de custo com base no valor de aquisição, formação ou construção, deduzidas das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear à taxa que leva em consideração o tempo de vida útil dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção que representem melhoria e aumento da capacidade ou de vida útil são capitalizados, enquanto os demais são registrados no resultado do exercício. A recuperação das propriedades de investimento por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

e) Instrumentos 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 administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação ativa. 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.

Custo amortizado

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. 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 empréstimos são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração 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.

g) 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.

h) Passivos circulantes 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 administração, 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.

i) Cessão de crédito imobiliário

As operações de cessão de recebíveis imobiliários são contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Dessa forma, a decisão sobre a baixa das contas a receber, ou ao preparar as divulgações necessárias, a Companhia considera:

- (i) se o controle financeiro de administração e gestão sobre os recebíveis cedidos remanesce com a Companhia - como evidências desse controle podem ser citados, entre outros, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta corrente ou na conta de cobrança da entidade.
- (ii) se a Companhia retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa).

- (iii) se a Companhia retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos - por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade.
- (iv) se a entidade cria obrigação contratual ou não formalizada, fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.

O atendimento a uma dessas condições anteriores implica a manutenção dos créditos como ativos e acarreta reconhecimento, como passivo, dos valores recebidos pela cessão dos créditos.

A Companhia em sua operação de cessão de crédito de recebíveis, ao ceder seu fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos de aluguel mantidos com os locatários, registrada o valor recebido em conta de passivo controlando o diferimento correspondente a apropriação da receita conforme o fluxo de recebimentos.

j) Ações preferenciais resgatáveis

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio. A Companhia possui as Ações Preferenciais Resgatáveis de Classe A que são classificadas como passivos financeiros em virtude das características dessas ações, que determinam o pagamento de dividendos prioritários e cumulativos e resgate programado ou mandatório das ações a critério de seus titulares. As ações resgatáveis são mensuradas utilizando o método da taxa de juros efetivos.

k) Demonstração do fluxo de caixa ("DFC")

Esta demonstração é preparada de acordo com o CPC03 (R2) através do método indireto. A Companhia adota a política de classificar os juros pagos como atividade de financiamento.

l) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente, são calculados pelo lucro real com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

m) IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- Alteração ao IAS 16/CPC 27 "Ativo Imobilizado": a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Alteração ao IAS 37/CPC25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

- Alteração ao IFRS 3/CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
  - (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
  - (ii) IFRS 16/CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
  - (iii) IFRS 1/CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
  - (iv) IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações mencionadas acima, também não tiveram impactos materiais ou relevantes para a Companhia.

IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis:

A Companhia e suas controladas não adotaram as novas normas a serem aplicadas a partir de 1 janeiro de 2023, conforme abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações na IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

n) Reclassificação para melhor apresentação das demonstrações financeiras

Em função dos fatos mencionados na nota explicativa nº1, relacionados à inadimplência dos pagamentos de principal e juros das Cédulas de Crédito Imobiliários ("CCI"), a Administração reavaliou que os saldos da dívida apresentados em 31 de dezembro de 2021 no passivo circulante e passivo não circulante necessitavam ser corrigidos e reclassificados integralmente para o passivo circulante, em função da possibilidade de liquidação imediata, conforme previsto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Cláusula 4.

Assim, os valores correspondentes relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, estão sendo ajustados em consonância com o CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro, com o objetivo de garantir a comparabilidade dos saldos dos passivos das CCI.

As correções processadas não trazem impactos ao patrimônio líquido e ao resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2021

	Impactos da retificação de erros		
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Total do passivo circulante	8.836	66.642	75.478
Cédula de crédito imobiliário	3.507	66.642	70.149
Total do passivo não circulante	66.642	(66.642)	-
Cédula de crédito imobiliário	66.642	(66.642)	-

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2022	2021
Banco Itaú S.A.	4.046	247
Operações compromissadas – Bradesco	3.972	9
	<u>8.018</u>	<u>256</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as operações compromissadas possuem liquidez imediata e as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% à 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER

Contas a receber

São representados por:

Descrição	2022	2021
Contas a receber alugueis	1.079	1.585
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)	(182)	-
Total	<u>897</u>	<u>1.585</u>

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas está assim representada:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	(1.964)
Constituição da PECLD	(182)	-
Reversão da PECLD	-	1.964
Saldo final	<u>(182)</u>	<u>-</u>

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação da inflação, sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos. A Administração constitui, quando necessário, provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para fazer face a prováveis perdas na realização do contas a receber. As premissas para determinação da provisão pela Companhia levam em consideração fatores históricos de perdas e análises individuais dos saldos vencidos.

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Custo	Depreciação/ "Impairment"	Saldo líquido em 31/12/2022	Saldo líquido em 31/12/2021
Terreno	48.170	-	48.170	48.170
Edificações	58.875	(39.995)	18.880	19.950
Total	<u>107.045</u>	<u>(39.995)</u>	<u>67.050</u>	<u>68.120</u>

Movimentação das propriedades para investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo líquido em 31/12/2020	Depreciação	"Impairment"	Saldo líquido em 31/12/2021	Depreciação	"Impairment"	Saldo líquido em 31/12/2022
Terreno	-	48.170	-	-	48.170	-	-	48.170
Edificações	1,50%	49.450	(888)	(28.612)	19.950	(888)	(182)	18.880
Total		<u>97.620</u>	<u>(888)</u>	<u>(28.612)</u>	<u>68.120</u>	<u>(888)</u>	<u>(182)</u>	<u>67.050</u>

O referido imóvel acima está situado na Avenida das Américas, nº 3.443, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

A Companhia contrata uma empresa especializada independente para realizar a avaliação do valor justo do imóvel. Em 2022 o valor justo apurado foi de R\$67.050 (R\$68.120 em 2021). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5% ao ano, uma taxa de desconto de 10% ao ano, e um fluxo de caixa descontado de 10 anos.

A propriedade para investimento foi dada em garantia para a Virgo, no âmbito da operação de securitização de créditos imobiliários. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em 5 de maio de 2023, a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 247ª. Série da 2ª. Desta forma, considerando o não pagamento da dívida e o estágio avançado do processo de excussão da alienação fiduciária, espera-se haver a quitação recíproca da dívida pela alienação dos imóveis ao credor.

## 7. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

### a) Composição dos saldos

Descrição	31/12/2022	31/12/2021 (Reapresentado)
Circulante	90.817	70.149
Não circulante	-	-
Total	<u>90.817</u>	<u>70.149</u>

b) Movimentação dos saldos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Juros pagos	Juros apropriados	Saldo em 2021	Juros apropriados	Saldo em 2022
CCI	67.371	(2.584)	5.362	70.149	20.668	90.817
Total	<u>67.371</u>	<u>(2.584)</u>	<u>5.362</u>	<u>70.149</u>	<u>20.668</u>	<u>90.817</u>

A Administração efetuou operação estruturada de securitização de créditos no montante de R\$61.000 para o respectivo bem. O pagamento deve ser realizado no prazo de 180 meses, com taxas de juros assim estruturada: a partir de maio de 2018 até janeiro de 2020 (inclusive), TR + 7,5%; b) fevereiro de 2020 até janeiro de 2023 (inclusive), TR + 8,7%; c) fevereiro 2023 até dezembro 2034, TR + 10,3%. Foi concedido um prazo de carência de pagamento do principal por 36 meses, o pagamento estava previsto para início em junho de 2021, porém, devido aos reflexos da pandemia e vacância existente no imóvel, neste período a Companhia não conseguiu realizar pagamentos. A Administração segue realizando esforços para diminuição da vacância e redução dos custos operacionais. O total de despesas com juros e atualização monetária no exercício de 2022 foi de R\$20.668 (R\$5.362 em 31 de dezembro de 2021).

Conforme apresentado na Nota explicativa 1, em 5 de maio de 2023, a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 247ª Série da 2ª. Desta forma, considerando o não pagamento da dívida e o estágio avançado do processo de excussão da alienação fiduciária, espera-se haver a quitação recíproca da dívida pela alienação dos imóveis ao credor.

8. RETENÇÕES CONTRATUAIS

Descrição	2022	2021
Depósito caução (i)	675	675
Total	<u>675</u>	<u>675</u>

- (i) Refere se a valores de retenção de depósito em caução sobre aluguéis, que são retidos no momento da emissão dos contratos período no qual o valor depositado será revertido ao inquilino no fim do contrato, exceto caso o valor deva ser utilizado para quitar pendências, como aluguéis em atraso ou reparos no imóvel.

9. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATÁVEIS

Descrição	2022	2021
Ações preferenciais resgatáveis	2.750	2.750
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	2.612	1.547
Total	<u>5.362</u>	<u>4.297</u>

Descrição	Saldo em 2021	Atualização Juros	Saldo em 2022
Ações preferenciais resgatáveis	2.750	-	2.750
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	1.547	1.065	2.612
Total	4.297	1.065	5.362

Os acionistas aprovaram, por meio de Assembleia Geral Extraordinária - AGE, o aumento de capital da Companhia em R\$1,00 (um real) em cada Assembleia, mediante a emissão de novas ações preferenciais sem direito a voto, nominativa e sem valor nominal com prioridade no recebimento de dividendos fixos, da mesma classe daquela prevista no Artigo 5º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia ao preço de emissão de respectivamente.

As ações preferenciais ora emitidas foram subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento e Participações, administrada pela Pátria Investimentos Ltda., já o acionista BRE/Alpha Multiestratégia – Fundo de Investimentos em Participações Investimentos do Exterior, administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda., renunciou ao seu direito de preferência neste aumento de capital da Companhia.

Em 31 de dezembro o acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, detém 7 (sete) ações Preferenciais Resgatáveis.

Não há data prevista de resgate das ações, porém: (i) podem ser resgatadas a qualquer tempo a exclusivo critério de seu portador ou; (ii) automática após o pagamento da totalidade dos dividendos fixos.

Para efeitos de registro contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), essa transação foi considerada como um instrumento financeiro (passivo). Portanto, o valor total integralizado acumulado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$2.750 (R\$2.750 em 31 de dezembro de 2021) foi registrado como passivo circulante e atualizado a taxa de 25% ao ano, conforme estipulada em ATA da AGE, totalizando R\$5.362 no exercício corrente (R\$4.297 em 31 de dezembro de 2021).

## 10. PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas às empresas integrantes do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares.

### Ativo

Descrição	2022	2021
Mútuo a receber - Península	570	1.036
Mútuo a receber - São Bento	102	102
Mútuo a receber - Visconde	-	775
Total	672	1.913

Passivo

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mútuo a pagar - Península	66	66
Mútuo a pagar - Real Estate XXIV	-	105
Total	<u>66</u>	<u>171</u>

A Companhia apresenta a pagar um saldo em 31 de dezembro de 2022 de R\$5.428 (R\$4.468 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$66 (R\$171 em 31 de dezembro de 2021) com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e Real Estate XXIV Investimentos e Participações S.A. e R\$5.362 referente a emissão de ações preferenciais subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, conforme mencionado na nota explicativa nº 9.

As condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre as partes, não havendo cláusulas correspondentes a juros, vencimento e *covenants*.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve remuneração para a administração.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$48.794. O total de ações é representado por 48.793.793, sendo 48.793.786 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, e 7 (sete) ações preferenciais sem direito a voto, nominativas e sem valor nominal.

Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/1.976, até o limite de 20% do capital social.

Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/1.976, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve distribuição de dividendos, tampouco a provisão da reserva legal, visto que a Companhia apurou prejuízo nos respectivos períodos.

## 12. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade. A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

Descrição	2022	2021
Receita de aluguéis	6.041	4.454
Outras receitas operacionais	-	345
(-) Impostos sobre a receita	(805)	(571)
Total	<u>5.236</u>	<u>4.228</u>

## 13. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

Descrição	2022	2021
Redução ao valor recuperável (“impairment”) (i)	(182)	(28.612)
Reversão (provisão) para perdas de créditos esperados	(182)	1.964
Depreciação	(888)	(888)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	218	218
Impostos e taxas	(363)	(483)
Consultoria e assessoria	(33)	(143)
Serviços de contabilidade	(111)	(101)
Publicidade	(13)	(86)
Advocacia	(341)	(167)
Auditoria	(28)	(26)
Outras receitas e despesas	<u>1.839</u>	<u>(502)</u>
Total	<u>(84)</u>	<u>(28.826)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(670)	(670)
Despesas gerais e administrativas	(1.529)	(1.025)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (i)	(182)	(28.612)
Despesas tributárias	(363)	(483)
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>2.660</u>	<u>1.964</u>
Total	<u>(84)</u>	<u>(28.826)</u>

(i) Refere-se ao valor da provisão para redução ao valor recuperável “impairment”, da propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 6.

## 14. RESULTADO FINANCEIRO

Descrição	2022	2021
Rendimento de aplicação financeira	11	1
Variação monetária ativa	3	1
Descontos obtidos	18	-
Total	<u>31</u>	<u>2</u>

Descrição	2022	2021
Despesas bancárias	(98)	(88)
Juros sobre empréstimos e financiamentos (CCI)	(20.668)	(5.362)
Descontos concedidos	(258)	(227)
Multas e juros pagos	(24)	(9)
Variação monetária passiva	-	(3)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(1.065)	(848)
Comissões e corretagens bancárias	-	(16)
Outras despesas financeiras	4	(108)
Total	<u>(22.109)</u>	<u>(6.661)</u>

#### 15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021. Nos exercícios de 2022 e 2021, não se apurou imposto a pagar em razão do prejuízo apresentado. Como a Companhia apresenta prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social nas datas dos balanços, a decisão da administração quanto ao não reconhecimento do ativo fiscal diferido está baseada na ausência de expectativa de geração de lucro tributável futuro.

#### 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber de clientes e outros créditos

Decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.

- Fornecedores

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

- Empréstimos e financiamentos

As operações são classificadas como passivos financeiros pelo custo amortizado e estão contabilizadas pelos seus valores contratuais, atualizados pela taxa efetiva de juros da operação. Os valores de mercado desses empréstimos são equivalentes a seus valores contábeis.

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 2022:

	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ativo</u>				
Contas a receber	Custo amortizado	5	897	1.585
Outros créditos	Custo amortizado	-	22	-
			<u>8.937</u>	<u>1.841</u>
<u>Passivo</u>				
Fornecedores	Custo amortizado	-	89	104
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	9	5.362	4.297
Cédula de crédito imobiliário	Custo amortizado	7	90.817	70.149
			<u>96.268</u>	<u>74.550</u>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos na nota explicativa a seguir.

## 17. GESTÃO DE RISCOS

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 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 cambial e taxas de juros

Esse risco advém da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras ou partes relacionadas. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado.

## III) 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 perdas de crédito esperadas, 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.

#### IV) 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.

### 18. PROVISÃO PARA RISCOS

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

### 19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme apresentado na nota explicativa nº1, em 5 de maio de 2023 devido a inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 247ª. Série da 2ª emissão, no montante de R\$ 90.817 atualizados até 31 de julho de 2023, foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros que na data totalizava o referido montante, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação. A Companhia aguarda a conclusão do processo de excussão da alienação fiduciária dos imóveis.

No dia 7 de dezembro houve uma transferência das ações entre os investidores da Companhia. A BRE/Alpha – Fundo de Investimentos em Participações transferiu suas 24.316.393 ações para o Pátria Real Estate III Fundo de Investimento em Participações. Destas ações transferidas, 7 eram preferenciais. Em 18 de janeiro, por meio de AGE, foi aprovada a conversão da totalidade das ações preferenciais (7 ações) em ordinárias, pelo mesmo valor nominal.