

Visconde de Inhaúma 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 Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na reestruturação da dívida que detém com os credores das Cédulas de Crédito Imobiliário.

Durante o exercício de 2023, a Administração seguiu aguardando os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, onde que, nos dias 5 e 10 de janeiro, a propriedade foi a leilão em 2 praças. Dado que não houve interessados nos leilões, em 20 de fevereiro de 2024 o Credor notificou a Companhia com o termo de quitação e liberação da propriedade, extinguindo assim a Companhia das obrigações garantidas, da mais plena, rasa e total quitação.

A Diretoria

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da Visconde de Inhaúma 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 as políticas contábeis materiais.

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 nº 8, em 5 de maio de 2023, devido à inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 244ª. Série da 2ª, no montante de R\$248.350 mil, a Companhia foi notificada para executar o pagamento total da dívida a título de principal e juros pela Virgo II Companhia de Securitização (“fiduciária”) 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 culminando na quitação recíproca da dívida mediante a transferência definitiva da propriedade para investimento para a fiduciária. Em 29 de janeiro de 2024, foi assinado pela Virgo II Companhia de Securitização o termo de quitação com a extinção das obrigações garantidas. Adicionalmente, conforme apresentado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, a qual indica que a Companhia gerou prejuízos de R\$47.195 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, nessa data, apresentou patrimônio líquido negativo e capital circulante negativo de R\$87.977 mil e R\$249.891 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

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.

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.

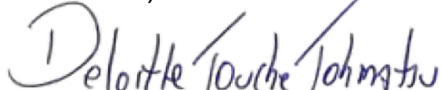
Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.


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

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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 PATRIMONIO LÍQUIDO NEGATIVO	Nota explicativa	2022	2021
							(Representado)
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	3	6.976	775	Fornecedores		22	184
Contas a receber	4	1.436	1.208	Obrigações tributárias		63	141
Tributos a recuperar	5	196	143	Obrigações trabalhistas		14	150
Outros créditos		-	-	Cédula de crédito imobiliário	8	248.350	200.209
Total do ativo circulante		<u>8.608</u>	<u>2.126</u>	Outras contas a pagar		54	-
				Partes relacionadas	6	-	1.275
				Ações preferenciais resgatáveis	9	<u>9.996</u>	<u>8.012</u>
				Total do passivo circulante		<u>258.499</u>	<u>209.971</u>
NÃO CIRCULANTE							
Partes relacionadas	6	2.604	1.194				
Propriedades para investimento	7	<u>159.310</u>	<u>165.870</u>				
Total do ativo não circulante		<u>161.914</u>	<u>167.064</u>				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO	10		
				Capital social		87.253	87.253
				Prejuízos acumulados		<u>(175.230)</u>	<u>(128.034)</u>
				Total do patrimônio líquido negativo		<u>(87.977)</u>	<u>(40.781)</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>170.522</u>	<u>169.190</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO		<u>170.522</u>	<u>169.190</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE 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	11	12.484	11.498
Custo dos serviços prestados	12	<u>(1.615)</u>	<u>(1.615)</u>
LUCRO BRUTO		<u>10.869</u>	<u>9.883</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas administrativas	12	(3.004)	(4.593)
Provisão para redução ao valor recuperável	12	(3.407)	(40.387)
Despesas tributárias	12	<u>(443)</u>	<u>(502)</u>
		<u>(6.854)</u>	<u>(45.482)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	13	61	585
Despesas financeiras	13	<u>(51.271)</u>	<u>(18.769)</u>
		<u>(51.210)</u>	<u>(18.184)</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(47.195)</u>	<u>(53.783)</u>
Quantidades de ações ao final do exercício		87.252.658	87.252.661
PREJUÍZOS BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - EM R\$		(0,540900)	(0,616405)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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>
PREJÚZO DO EXERCÍCIO	(47.195)	(53.783)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(47.195)</u>	<u>(53.783)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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	10	87.253	-	(74.251)	13.002
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis			9	-	9
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis		-	(9)	-	(9)
Prejuízo do exercício		-	-	(53.783)	(53.783)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	10	<u>87.253</u>	<u>-</u>	<u>(128.034)</u>	<u>(40.781)</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(47.196)	(47.196)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	10	<u>87.253</u>	<u>-</u>	<u>(175.230)</u>	<u>(87.977)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(47.195)	(53.783)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciações	12	2.163	2.163
PIS e COFINS sobre a depreciação	12	(548)	(548)
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	8	48.141	16.193
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	9	1.984	1.607
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	12	-	991
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	12	4.397	40.387
Variações dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	4	(228)	(505)
Adiantamentos a fornecedores		-	-
Tributos a recuperar	5	(54)	182
Outros créditos			107
Fornecedores		(108)	145
Obrigações tributárias		470	522
Obrigações trabalhistas		(136)	96
Adiantamento para reforma		-	(575)
Adiantamento de clientes		-	(94)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>8.886</u>	<u>6.888</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Partes relacionadas	6	(1.410)	(1.074)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(1.410)</u>	<u>(1.074)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Partes relacionadas	6	(1.275)	775
Emissão de ações preferencias	9		9
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	8	-	(6.789)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(1.275)</u>	<u>(6.005)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>6.201</u></u>	<u><u>(191)</u></u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		775	966
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		6.976	775
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>6.201</u></u>	<u><u>(191)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 27 de junho de 2014 sob a denominação de Real Estate XIX Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 alterou a denominação para Visconde de Inhaúma 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 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 Rua Visconde de Inhaúma, 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, 64, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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 do Rio Prime, um "Equity Support Agreement - ESA", que previa que o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações realizaria aportes de capital na Companhia no montante de R\$3.600, por meio da assinatura do compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição"), a serem aportados para atender as obrigações de manutenção das empresas do Portfolio Rio Prime, em contrapartida da renegociação dos termos das CCIs. No 1º 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.

Ainda, devido a maior queda nas receitas de aluguel e aos elevados custos de vacância, houve um acréscimo na necessidade de recursos a serem aportados pelo Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações mensalmente para garantir o pagamento do serviço da dívida. Consequentemente, os recursos previstos no ESA foram integralmente aportados.

Adicionalmente, em 2021, houve a concessão de carência no pagamento dos juros das CCIs da Companhia e da Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. que terminou em junho de 2021.

Do ponto de vista da ocupação, o nível de vacância do Rio Prime atingiu, no final do 2º trimestre de 2021, o elevado patamar de 46%. Adicionalmente, tal situação foi mais uma vez agravada no 3º trimestre de 2021, com a rescisão de mais 2 contratos, reduzindo a ocupação em aproximadamente 1.500m², resultando na vacância do portfólio de aproximadamente 49% e permanecendo neste patamar no 4T21. Em 2022 a taxa de vacância comparado com o período anterior aumentou 37,85%, reflexo por conta da rescisão da unidade 901, 1201, 1202, 1101 e 1102.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$249.891 (R\$207.845 em 31 de dezembro de 2021), e patrimônio líquido negativo de R\$87.977 (negativo de R\$40.781 em 31 de dezembro de 2021), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras (vide nota explicativa nº 8), e também por conta do impacto das ações preferenciais que foram registradas como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 9). Além disso, a Companhia gerou prejuízo de R\$47.195 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$53.783 em 31 de dezembro de 2021).

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. Foram recebidas pela Companhia duas notificações:

- (i) notificação enviada pela Virgo II Companhia de Securitização ("Virgo") em 05 de maio de 2023 pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 244ª Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$248.350 (atualizados até 31 de julho de 2023);
- (ii) Ofício 0856/2023 enviado pelo 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em 29 de junho de 2023, no qual a Companhia é intimada para o cumprir obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos.

Dando continuidade ao tramite processual de execução dos imóveis, ocorreu o leilão em primeira chamada no dia 05 de janeiro de 2024 e segunda chamada no dia 10 de janeiro de 2024, sem que houvessem interessados. Foi firmado pela Virgo, em 29 de janeiro de 2024, termo de quitação e liberação formalizando a extinção das obrigações garantidas e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, da mais plena, rasa e total quitação, conforme previsto no contrato de Alienação Fiduciária.

A Administração também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações durante os próximos doze meses. 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 instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo e as 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, receitas 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 das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas de crédito esperadas e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

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.

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 8.

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 perdas de crédito esperadas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Administração 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 Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(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.

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 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 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 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.

h) 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, registra o valor recebido em conta de passivo controlando o diferimento correspondente a apropriação da receita conforme o fluxo de recebimentos.

i) 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.

j) Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia adotou o regime de tributação com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, são calculados nas alíquotas de 15% acrescida de adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 mil (IRPJ) e 9% sobre o lucro tributável (CSSL) e considerando a compensação de prejuízos fiscais e base negativa da CS limitada a 30% do lucro real, do exercício.

k) 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 não adotou 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 IAS 28 (alterações)	Vendas ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulante ou não circulante	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferidos 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 do Grupo em períodos futuros.

l) 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:

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021

	Impactos da retificação de erros		
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Total do passivo circulante	18.006	191.965	209.971
Cédula de crédito imobiliário	8.244	191.965	200.209
Total do passivo não circulante	191.965	(191.965)	-
Cédula de crédito imobiliário	191.965	(191.965)	-

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	2022	2021
Bancos conta movimento	4.956	765
Aplicações financeiras	2.020	10
Total	6.976	775

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% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER

São representados por:

Descrição	2022	2021
Contas a receber de aluguéis	1.436	2.199
Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)	-	(991)
Total	1.436	1.208

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

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(991)	-
Constituição da PECLD	-	(991)
Reversão da PECLD	991	-
Saldo final	-	(991)

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGPM e outros índices inflacionários conforme renegociações efetuadas, sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

6. TRIBUTOS A RECUPERAR

São representadas pelos valores a seguir relacionados:

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
IRPJ a compensar	22	46
CSLL a compensar	1	1
PIS a compensar	29	16
COFINS a compensar	135	75
IRRF a compensar	4	-
Outros valores a compensar	5	5
Total	196	143

7. PARTES RELACIONADAS

<u>Ativo</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Descrição:</u>		
Mútuo a receber - São Bento	2.604	1.194
Total	2.604	1.194
<u>Passivo</u>		
<u>Descrição:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mútuo a pagar – Américas	-	775
Mútuo a pagar – Real Estate XXIV	-	500
Total	-	1.275

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

Para as transações com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas mencionadas no quadro acima, a administração elabora contratos de mútuo e as transações possuem remuneração de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês em moeda corrente nacional.

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

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

<u>Descrição</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação</u>	<u>Saldo líquido em 31/12/2022</u>	<u>Saldo líquido em 31/12/2021</u>
Terrenos	121.173	-	121.173	121.173
Edificações	148.101	(24.824)	123.277	125.439
<i>Impairment</i>	(80.742)	(4.398)	(85.140)	(80.742)
Total	188.532	(29.222)	159.310	165.870

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em 31/12/2020	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 31/12/2021	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 31/12/2022
Terreno	-	121.173	-	-	121.173	-	-	121.173
Edificações	1,50%	127.602	(2.163)	-	125.439	(2.163)	-	123.276
Impairment	-	(40.355)	-	(40.387)	(80.742)	-	(4.397)	(85.139)
Total		<u>208.420</u>	<u>(2.163)</u>	<u>(40.387)</u>	<u>165.870</u>	<u>(2.163)</u>	<u>(4.397)</u>	<u>159.310</u>

Refere-se a imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, nº 64, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. A administração da Companhia avalia que o valor justo do imóvel é de R\$159.310 (R\$165.870 em 2021). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,50 % ao ano, uma taxa de desconto de 9,75% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação.

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 05 de maio de 2023, a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo. Em 29 de janeiro de 2024, concluíram-se os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, por meio da outorga de termo de quitação das obrigações previstas no referido contrato.

9. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Descrição	2022	2021 (reapresentado)
Circulante	248.350	200.209
Não circulante	-	-
Total	<u>248.350</u>	<u>200.209</u>

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Juros pagos	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2021	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022
CCI	190.805	(6.789)	16.193	200.209	48.141	248.350
Total	<u>190.805</u>	<u>(6.789)</u>	<u>16.193</u>	<u>200.209</u>	<u>48.141</u>	<u>248.350</u>

A Administração efetuou operação estruturada de securitização de créditos imobiliários no montante de R\$175.000. O pagamento deve ser realizado no prazo de 180 meses, com taxas de juros assim estruturada a partir de junho de 2018: a) junho 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 findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$48.141 (R\$16.193 em 2021), conforme nota explicativa nº 14.

10. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATÁVEIS

Descrição	2022	2021
Ações preferenciais resgatáveis	5.024	5.024
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	4.972	2.988
Total	<u>9.996</u>	<u>8.012</u>

Movimentação

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adição	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2021	Adição	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022
Ações	6.396	9	1.607	8.012	-	1.984	9.996
Total	6.396	9	1.607	8.012	-	1.984	9.996

Em 5 de maio de 2020, na sede social da Companhia, os acionistas aprovaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, aumento de capital da Companhia de R\$1,00 (um real) mediante a emissão de ação preferencial 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 de R\$1.000 (um milhão de reais).

Em 3 de agosto de 2020, na sede social da Companhia, os acionistas aprovaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, aumento de capital da Companhia de R\$1,00 (um real) mediante a emissão de ação preferencial 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 de R\$1.000 (um milhão de reais).

A cada ação preferencial ora emitida foi subscrita 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., renuncia ao seu direito de preferência no aumento de capital da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 o acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, detém 6 (seis) 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: (ii) automática após o pagamento da totalidade dos dividendos fixos.

Para efeitos societários, o valor total da emissão foi alocado parte como capital social integralizado.

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 de emissão foi registrado como passivo circulante, sendo R\$9.996 em 31 de dezembro de 2022 (R\$8.012 em 31 de dezembro de 2021), e atualizado a taxa de 25% ao ano.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$87.253 representado por 87.252.654 ações ordinárias e 06 ações preferenciais.

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 (Nota explicativa nº 8). A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de aluguéis	13.788	12.712
Outras receitas operacionais	-	6
Descontos incondicionais	-	(49)
(-) Impostos sobre a receita	(1.304)	(1.171)
Total	<u>12.484</u>	<u>11.498</u>

13. DESPESAS POR NATUREZA

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redução ao valor recuperável (<i>impairment</i>) (i)	(4.397)	(40.387)
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	991	(991)
Depreciação	(2.163)	(2.163)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	548	548
Condomínio	(2.272)	(1.708)
Auditoria, consultoria e assessoria	(92)	(200)
Contabilidade	(140)	(119)
Advocacia	(406)	(164)
Publicidade	(15)	(87)
IPTU	(443)	(502)
Agente fiduciário	-	(3)
Outras despesas	(80)	(1.321)
Total	<u>(8.469)</u>	<u>(47.097)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(1.615)	(1.615)
Despesas administrativas	(3.004)	(4.593)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos	(3.407)	(40.387)
Despesas tributárias	(443)	(502)
Total	<u>(8.469)</u>	<u>(47.097)</u>

(i) Refere se ao valor da provisão para redução ao valor recuperável “impairment”, da propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 8.

14. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

Descrição	2022	2021
Rendimento de aplicação financeira	20	2
Variação monetária ativa	38	9
Juros recebidos	6	575
(-) PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(3)	(1)
Total	<u>61</u>	<u>585</u>

Descrição	2022	2021
Despesas bancárias	(97)	(82)
Juros sobre empréstimos e financiamentos (CCI)	(48.141)	(16.193)
Descontos concedidos	(1.047)	(513)
Multas e juros pagos	-	(303)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(1.984)	(1.607)
Outras despesas financeiras	(2)	(71)
Total	<u>(51.271)</u>	<u>(18.769)</u>

15. 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, partes relacionadas e outros créditos

Decorrem diretamente das operações da Sociedade, 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 e partes relacionadas

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

- Cédulas de créditos imobiliários

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>Ativo</u>	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber	Custo amortizado	5	1.436	1.208
Partes relacionadas	Custo amortizado	6	2.604	1.194
<u>Passivo</u>	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores	Custo amortizado		22	184
Partes relacionadas	Custo amortizado	6	-	1.275
Cédula de créditos imobiliário	Custo amortizado	8	248.350	200.209
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	9	9.996	8.012

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

16. 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.

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 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.

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.

17. 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.

18. 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 findos em 31 de dezembro de 2022 e de 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.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 05 de maio de 2023, a Companhia foi notificada pela Virgo pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 244ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$248.350 (atualizados até 31 de julho de 2023). Em 29 de junho de 2023, a Companhia recebeu a 2ª notificação através do Ofício 0856/2023 do 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro no qual é intimada para cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos

Foi firmado pela Virgo, em 29 de janeiro de 2024, termo de quitação e liberação formalizando a extinção das obrigações garantidas e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, da mais plena, rasa e total quitação, conforme previsto no contrato de Alienação Fiduciária, mencionado nas notas explicativas 1 e 8.

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 43.626.329 ações para o Pátria Real Estate III Fundo de Investimento em Participações. Destas ações transferidas, 6 eram preferenciais. Em 18 de janeiro, por meio de AGE, foi aprovada a conversão da totalidade das ações preferenciais (6 ações) em ordinárias, pelo mesmo valor nominal.