

São Bento 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 DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
São Bento Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da São Bento 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 9, em 5 de maio de 2023, devido à inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 245ª Série da 2ª emissão, no montante de R\$133.700 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\$76.375 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, nessa data, apresentou patrimônio líquido negativo e capital circulante negativo de R\$292.231 mil e R\$369.594 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.

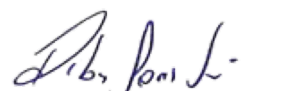
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

SÃO BENTO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2022	2021		Nota explicativa	2022	2021
							(Representado)
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.765	45	Fornecedores		173	185
Contas a receber	5	424	729	Obrigações tributárias		2	2
Outros ativos		70	-	Cédula de crédito imobiliário	9	133.700	108.051
Total do ativo circulante		<u>3.259</u>	<u>774</u>	Ações preferenciais resgatáveis	10	238.978	191.752
				TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		<u>372.853</u>	<u>299.990</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Tributos a recuperar	6	1.962	4.378	Partes relacionadas	7	2.706	1.826
Propriedade para investimento	8	78.100	80.800	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>2.706</u>	<u>1.826</u>
Imobilizado		7	8				
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		<u>80.069</u>	<u>85.186</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	11		
				Capital social		58.712	58.712
				Prejuízos acumulados		(350.943)	(274.568)
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		<u>(292.231)</u>	<u>(215.856)</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>83.328</u></u>	<u><u>85.960</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		<u><u>83.328</u></u>	<u><u>85.960</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SÃO BENTO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES 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	1.075	1.137
Custo dos serviços prestados	13	<u>(1.276)</u>	<u>(1.276)</u>
LUCRO BRUTO		(201)	(139)
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais administrativas	13	(2.715)	(3.175)
Provisão para redução ao valor recuperável	13	(1.010)	(34.710)
Despesas tributárias	13	(1.334)	(1.208)
Outras receitas operacionais, líquidas	13	<u>920</u>	<u>-</u>
RESULTADO OPERACIONAL		<u>(4.340)</u>	<u>(39.232)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	14	1.038	67
Despesas financeiras	14	<u>(73.073)</u>	<u>(48.285)</u>
		(72.035)	(48.218)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(76.375)</u>	<u>(87.450)</u>
Quantidade de ações		58.800.075	58.800.075
Prejuízos básico e diluído por ação - R\$		(1,30)	(1,49)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SÃO BENTO 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(76.375)	(87.450)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(76.375)</u>	<u>(87.450)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO BENTO 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 Subscrito	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11	58.712	-	(187.118)	(128.406)
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis		-	218	-	218
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis		-	(218)	-	(218)
Prejuízo do exercício		-	-	(87.450)	(87.450)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11	<u>58.712</u>	<u>-</u>	<u>(274.568)</u>	<u>(215.856)</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(76.375)	(76.375)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	11	<u>58.712</u>	<u>-</u>	<u>(350.943)</u>	<u>(292.231)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO BENTO 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
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(76.375)	(87.450)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciação de propriedade para investimento	8 e 13	1.690	1.690
Depreciação de imobilizado	13	1	1
PIS e COFINS sobre a depreciação	13	(414)	(414)
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	9 e 14	25.649	9.320
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	10 e 14	47.226	38.488
Provisão (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	13	-	125
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	8 e 13	1.010	34.710
Variações dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	5	305	36
Adiantamento e fornecedores		-	97
Tributos a recuperar	6	2.416	102
Outros créditos		(70)	48
Fornecedores		(12)	163
Obrigações tributárias		414	412
Outras contas a pagar		-	(86)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		1.840	(2.758)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Partes relacionadas	7	-	1.143
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		-	1.143
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Partes relacionadas	7	880	1.706
Emissão de ações preferencias	10	-	218
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	9	-	(340)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		880	1.584
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		2.720	(31)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	45	76
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	2.765	45
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		2.720	(31)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO BENTO 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 XX Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 alterou sua denominação para São Bento Investimentos Imobiliários e Participações S.A.. A Companhia tem sede na cidade de 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. Ainda, a Companhia, juntamente com a Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A., Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. constituem o Portfolio Rio Prime ("Rio Prime"), que tem como acionistas os FIPs, na proporção acima mencionada.

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Rua São Bento, 1, 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"), o qual previa que o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações realizaria aportes de capital na Companhia no montante total de R\$ 85.932, através da assinatura do compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição"), a serem aportados para atender as obrigações de manutenção das empresas da Companhia, em contrapartida da renegociação dos termos das CCIs. No 1T/21 a totalidade dos aportes previstos no ESA já havia sido aportada.

Com o advento da pandemia no país a partir do 1 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 CCI's 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 2T21, o elevado patamar de 46%. Adicionalmente, tal situação foi mais uma vez agravada no 3T21, 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 2,79% reflexo por conta da rescisão da unidade 302.

Em 31 de dezembro de 2022 apresenta capital circulante líquido negativo e patrimônio líquido negativo de R\$ 369.594 e R\$ 292.231 em 2022 (R\$299.216 em e R\$215.856 em 2021), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras (vide nota explicativa nº 9) e sobre impacto das ações preferencias que são registradas contabilmente como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 10), que são oriundas dos aportes do sócio Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações, estando devidamente atualizadas com juros no passivo da Companhia. Além disso, a Companhia gerou prejuízos de R\$ 76.375 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$87.450 mil 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) primeira notificação em 05 de maio de 2023 pela Virgo II Companhia de Securitização pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 245ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$133.700 atualizado até 31 de julho de 2023;
- (ii) segunda notificação em 29 de junho de 2023, onde a Companhia é notificada através do Ofício 0857/2023 do 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, é intimada para o fim do cumprimento das 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 20 de fevereiro de 2024, o 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 para 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 do 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 perda 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 7.

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 perda de crédito esperadas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas ao valor recuperável na realização dos seus ativos.

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).

- Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

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 desvalorização, 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 mandatário das ações a critério de seus titulares. As ações resgatáveis são mensuradas utilizando o método da taxa de juros efetivos.

j) 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.

k) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou a partir de 2019, o regime de tributação com base no lucro real, sendo o imposto de renda calculado com base na alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

l) 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 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 do Grupo em períodos futuros.

m) 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	197.198	102.792	299.990
Cédula de crédito imobiliário	5.259	102.792	108.051
Total do passivo não circulante	104.618	(102.792)	1.826
Cédula de crédito imobiliário	102.792	(102.792)	-

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2022	2021
Bancos conta movimento	2.495	39
Aplicações financeiras	270	6
Total	2.765	45

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas de aproximadamente 98% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER

São representados por:

Descrição	2022	2021
Contas a receber de aluguéis	424	1.608
Linearização de clientes	-	(879)
Total	424	729

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGPM, 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. TRIBUTOS A RECUPERAR

Os créditos relativos a imposto de renda e contribuição social referem-se as antecipações realizadas nos exercícios findos de 2022 e de 2021 e que podem ser compensados com os demais tributos administrados pela Receita Federal do Brasil.

Descrição	2022	2021
IRPJ a compensar	179	1.511
CSLL a compensar	37	305
PIS a compensar	313	266
COFINS a compensar	1.415	1.208
IRRF a compensar	13	897
Outros valores a compensar	5	191
Total	<u>1.962</u>	<u>4.378</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Passivo	2022	2021
Descrição		
Mútuo a pagar – Visconde	2.604	1.194
Mútuo a pagar - Américas	102	102
Mútuo a pagar - Península	-	530
Total	<u>2.706</u>	<u>1.826</u>

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

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.

8. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

Descrição	Custo	Depreciação	Saldo líquido	Saldo líquido
			em 31/12/2022	em 31/12/2021
Terreno	91.498	-	91.498	91.498
Edificações	111.974	(19.091)	92.883	94.574
Provisão para desvalorização (<i>impairment</i>)	(106.281)	-	(106.281)	(105.272)
Total	<u>97.191</u>	<u>(19.091)</u>	<u>78.100</u>	<u>80.800</u>

Movimentação

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em 31/12/2021	Depreciação	Saldo em 31/12/2022
Terreno	-	91.498		91.498
Edificações	1,50%	94.573	(1.690)	92.883
Provisão para desvalorização (<i>impairment</i>)	-	(105.271)		(106.281)
Total		<u>80.800</u>	<u>(1.690)</u>	<u>78.100</u>

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em		Impairment	Saldo em
		31/12/2020	Depreciação		31/12/2021
Terreno	-	91.498	-	-	91.498
Edificações	1,50%	96.263	(1.690)	-	94.573
Provisão para desvalorização (<i>impairment</i>)	-	(70.561)	-	(34.710)	(105.271)
Total		117.200	(1.690)	(34.710)	80.800

Refere-se a imóvel situado na Rua São Bento, nº 1, município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A Administração da Companhia avalia que o valor justo do imóvel em 2022 é de R\$78.100 (R\$80.800 em 31 de dezembro de 2021).

O valor justo foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização (“cap rate”) de 8,50 % ao ano, uma taxa de desconto de 10,75% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação.

Com o auxílio de especialistas contratados e com base na sua experiência na gestão e administração de propriedades para investimento, a Administração da Companhia revisou a vida útil das propriedades para investimento, cuja revisão resultou na continuidade em relação ao ano anterior em sua taxa de depreciação de 1,50%. Tal permanência foi baseado nas características da propriedade, tais como idade aparente, vida útil remanescente dos ativos depreciáveis, entre outras informações disponíveis e confiáveis, julgadas pela Administração como razoáveis para elaboração dessas demonstrações financeiras.

A propriedade para investimento foi dada em garantia conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis das Locações e de Seguros firmado com a Virgo II Companhia de Securitização, referente a operação de securitização de créditos imobiliários e conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário junto aos Credores, em 29 de janeiro de 2024, concluiu os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, onde recebeu o termo de quitação das obrigações previstas no contrato acima mencionado.

9. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Descrição	31/12/2021	
	31/12/2022	(reapresentado)
Circulante	133.700	102.792
Total	133.700	108.051

Movimentação em 2022

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Juros pagos	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2021	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022
CCB	99.071	(340)	9.320	108.051	25.649	133.700
Total	99.071	(340)	9.320	108.051	25.649	133.700

A Administração efetuou operação estruturada de securitização de créditos imobiliários no montante de R\$152.000. 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% ao ano; (b) fevereiro de 2020 até janeiro de 2023 (inclusive), TR + 8,7% ao ano; (c) fevereiro 2023 até dezembro 2034, TR + 10,3% ao ano. 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\$25.649 (R\$9.320 em 2021), conforme nota explicativa nº 14.

Em 5 de maio de 2023, onde a Companhia foi notificada pela Virgo II Companhia de Securitização pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da CRI da 245ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$133.700 (atualizado até 31 de julho de 2023) e em 29 de junho de 2023, a Companhia recebeu a 2ª notificação através do Ofício 0857/2023 do 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro onde é intimada para o fim do cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos. Dado este fato, o saldo devedor total da dívida foi classificado para curto prazo.

Assim, após longo processo, em 20 fevereiro de 2024 a Companhia concluiu o processo de excussão da alienação fiduciária, onde foi expedido o 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 apresentado na nota explicativa 1.

10. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATÁVEIS

Descrição	2022	2021
Ações preferenciais resgatáveis Pátria - FIII	93.629	93.411
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis Pátria - FIII	145.349	98.341
Total	<u>238.978</u>	<u>191.752</u>

Movimentação

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adições	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2021	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022
Ações	153.046	218	38.488	191.752	47.226	238.978
Total	<u>153.046</u>	<u>218</u>	<u>38.488</u>	<u>191.752</u>	<u>47.226</u>	<u>238.978</u>

Em 2021 e em 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, por meio de 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\$218 e de R\$11.283.

A 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 neste aumento de capital da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 o acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, detém 3 (três) 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 integralizado acumulado é de R\$93.629 (R\$93.629 em 2021) foi registrado como passivo circulante e atualizado a taxa de 25% ao ano (R\$ 145.348 em 2022 e R\$ 98.123 em 2021) conforme estipulada em ATA AGE, totalizando R\$238.977 no exercício corrente (R\$191.752 em 2021).

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o capital social subscrito é de R\$ 58.712 representado por 58.712.609 ações ordinárias além de 3 (três) ações preferenciais.

Em janeiro de 2020 a Administração aprovou a redução de capital social subscrito não integralizado, no valor de R\$975, mediante ao cancelamento de 974.556 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas pendentes de integralização.

b) 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve constituição de reserva legal, em razão dos prejuízos apurados nos respectivos anos.

c) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada período 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 em razão dos prejuízos apurados nos respectivos anos.

12. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	2022	2021
Receita de aluguéis	1.185	1.253
(-) Impostos sobre a receita	(110)	(116)
Total	<u>1.075</u>	<u>1.137</u>

13. DESPESAS POR NATUREZA

Descrição	2022	2021
Redução ao valor recuperável (<i>impairment</i>)	(1.010)	(34.710)
Depreciação	(1.690)	(1.690)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	414	414
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	(125)
Ocupação e utilidades	(1.970)	(1.991)
Consultoria e assessoria	(7)	(15)
Contabilidade	(260)	(113)
Outros serviços	(69)	(158)
Advogados	(338)	(170)
Auditoria	(35)	(32)
Agente fiduciário	(8)	(16)
Marketing	(14)	(88)
Impostos e taxas	(1.334)	(1.208)
Outras receitas e despesas operacionais	906	(467)
Total	<u>(5.415)</u>	<u>(40.369)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(1.276)	(1.276)
Despesas gerais administrativas	(2.715)	(3.175)
Provisão para desvalorização	(1.010)	(34.710)
Despesas tributárias	(1.334)	(1.208)
Outras receitas operacionais, líquidas	920	-
Total	<u>(5.415)</u>	<u>(40.369)</u>

14. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

Descrição	2022	2021
Varição monetária ativa	947	70
(-) PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(51)	(3)
Rendimento sobre aplicação financeira	2	-
Outras receitas financeiras	140	-
Total	<u>1.038</u>	<u>67</u>
Descrição	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas bancárias	(98)	(87)
Descontos concedidos	(14)	(121)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(47.226)	(38.488)
Juros financeiros sobre cédulas de crédito imobiliário	(25.649)	(9.320)
Outras despesas financeiras	(86)	(269)
Total	<u>(73.073)</u>	<u>(48.285)</u>
Total de resultado financeiro	<u>(72.035)</u>	<u>(48.218)</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 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.

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, partes relacionadas 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 e partes relacionadas

Decorrem diretamente das operações da Companhia 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 2021:

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

<u>Ativo</u>	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber	Custo amortizado	5	424	729
<u>Passivo</u>	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores	Custo amortizado	-	173	185
Partes relacionadas	Custo amortizado	7	2.706	1.826
Cédulas de créditos imobiliários	Custo amortizado	9	133.700	108.051
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	10	238.978	191.752

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. A Companhia está exposta com as seguintes taxas estruturadas: a partir de junho de 2018: (a) junho de 2018 até janeiro de 2020 (inclusive), TR + 7,5% ao ano; (b) fevereiro de 2020 até janeiro de 2023 (inclusive), TR + 8,7% ao ano; (c) fevereiro 2023 até dezembro 2034, TR + 10,3% ao ano, conforme nota explicativa nº 9.

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.

18. SEGUROS

A Companhia mantém cobertura de seguros visando cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 05 de maio de 2023, a Companhia foi notificada pela Virgo II Companhia de Securitização pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 245ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$ R\$133.700 (atualizado até 31 de julho de 2023).

Em 29 de junho de 2023, a Companhia recebeu a 2ª notificação através do Ofício 0857/2023 do 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro onde é intimada para o fim do cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos. Assim, a Companhia aguarda os próximos passos para a excussão do imóvel que deverá seguir os seguintes fatos: (i) registro da averbação da escritura em nome da Virgo com o pagamento do Imposto sobre transmissão de bens imóveis; e (ii) realização do Leilão do imóvel.

Em 20 de fevereiro de 2024, a Companhia recebeu via notificação extrajudicial notificação do credor com o termo de quitação e liberação formalização a extinção das obrigações garantida e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, da mais plena, rasa e total quitação e assim concluiu-se o processo de quitação da alienação fiduciária, mencionado nas notas explicativas 1 e 9.

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 29.356.304 ações para o Pátria Real Estate III Fundo de Investimento em Participações. Destas ações transferidas, 3 eram preferenciais. Em 18 de janeiro, por meio de AGE, foi aprovada a conversão da totalidade das ações preferenciais (3 ações) em ordinárias, pelo mesmo valor nominal.
