

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

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

A Diretoria

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da Península 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 descritos 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 às demonstrações financeiras, em 5 de maio de 2023, devido à inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 246ª. Série da 2ª emissão, no montante de R\$131.523, a Companhia foi notificada para executar o pagamento total da dívida a título de principal e juros pela Virgo II Companhia de Securitização na referida data, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação. A Administração da Companhia seguiu com as cláusulas previstas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no sentido de haver a quitação recíproca da dívida pela dação da propriedade para investimento. Adicionalmente, conforme apresentado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, a Companhia gerou prejuízos de R\$72.476 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, nessa data, apresentou patrimônio líquido negativo e capital circulante negativo de R\$127.789 mil e R\$215.500 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 de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e 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 - CFC, 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

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Nota Explicativa	2022	2021 (representado)
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.798	114	Fornecedores		27	29
Contas a receber	5	3.728	3.492	Obrigações tributárias		52	59
Outras contas a receber		72	-	Cédula de crédito imobiliário	9	131.523	104.615
Tributos a recuperar	7	937	-	Outras contas a pagar		157	90
Total do ativo circulante		<u>6.535</u>	<u>3.606</u>	Ações preferenciais resgatáveis	6 e 10	89.706	71.953
				Partes relacionadas	6	<u>570</u>	<u>1.386</u>
				Total do passivo circulante		<u>222.035</u>	<u>178.132</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas	6	66	596	Imposto predial a pagar		-	1.758
Tributos a recuperar	7	-	986	Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>1.758</u>
Propriedades para investimentos	8	<u>87.645</u>	<u>119.390</u>				
Total do ativo não circulante		<u>87.711</u>	<u>120.972</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	11		
				Capital social		43.848	43.848
				Prejuízos acumulados		<u>(171.637)</u>	<u>(99.160)</u>
				Total do patrimônio líquido (negativo)		<u>(127.789)</u>	<u>(55.312)</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>94.246</u></u>	<u><u>124.578</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		<u><u>94.246</u></u>	<u><u>124.578</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA 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	8.640	8.164
Custo dos serviços prestados	13	(968)	(968)
LUCRO BRUTO		<u>7.672</u>	<u>7.196</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas com Pessoal	13	(394)	-
Despesas gerais e administrativas	13	(3.837)	(580)
Provisão para redução ao valor recuperável	13	(30.455)	(27.086)
RESULTADO OPERACIONAL		<u>(27.014)</u>	<u>(20.470)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	14	205	32
Despesas financeiras	14	(45.667)	(22.780)
		<u>(45.462)</u>	<u>(22.748)</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(72.476)</u>	<u>(43.218)</u>
Média ponderada das ações		43.848.006	43.848.006
Prejuízos básico e diluído por ação - R\$		(1,6529)	(0,9856)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES 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>
RESULTADO DO EXERCÍCIO	(72.476)	(43.218)
Outras resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(72.476)</u>	<u>(43.218)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES 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	11	43.848	-	(55.942)	(12.094)
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis		-	6	-	6
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis		-	(6)	-	(6)
Prejuízo do exercício		-	-	(43.218)	(43.218)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11	<u>43.848</u>	<u>-</u>	<u>(99.160)</u>	<u>(55.312)</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(72.477)	(72.477)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	11	<u>43.848</u>	<u>-</u>	<u>(171.637)</u>	<u>(127.789)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA 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		(72.476)	(43.218)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações	13	1.290	1.929
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	9	26.908	7.770
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	14	17.753	14.601
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	13	385	(4.150)
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	13	30.455	27.086
Variações dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	5	(693)	2.875
Adiantamentos a fornecedores		-	374
Tributos a recuperar	7	48	(349)
Despesas antecipadas		-	14
Fornecedores		(2)	10
Obrigações tributárias		(7)	(584)
Outras contas a pagar	10	(1.691)	18
Adiantamentos de clientes		-	(76)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>1.970</u>	<u>6.300</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Partes relacionadas	6	<u>530</u>	<u>(596)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>530</u>	<u>(596)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	9	-	(5.856)
Partes relacionadas	6	(816)	92
Emissão de ações preferencias	10	-	6
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(816)</u>	<u>(5.758)</u>
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>1.684</u></u>	<u><u>(54)</u></u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	114	168
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	1.798	114
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>1.684</u></u>	<u><u>(54)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Rua João Cabral M. Neto, nº 400, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta patrimônio líquido negativo e capital circulante líquido negativo de R\$127.789 e R\$215.500, respectivamente (R\$55.312 e R\$174.526 em 31 de dezembro 2021), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras (vide nota explicativa nº 9) e sobre o impacto das ações preferenciais que foram registradas como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 17). Além disso, a Companhia gerou prejuízos de R\$72.476 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$43.218 em 31 de dezembro de 2021).

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

Em dezembro de 2013 a vacância média no estado (escritórios A/A+) era de 12%, aumentando constantemente até outubro de 2017, quando atingiu 43,6%.

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

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

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

No ano de 2018, com uma aparente retomada do setor de lajes corporativas do Rio de Janeiro o os FIPs firmaram, junto ao principal credor da Companhia, um Equity Support Agreement ("ESA"), o qual previa que o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações realizaria aportes de capital na Companhia no montante total de R\$32.360, através 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 1T/21 a totalidade dos aportes previstos no ESA já havia sido aportada.

Com o advento da pandemia no país a partir do 1T/20, ocorreu não só o fim abrupto do ciclo de recuperação dos níveis de ocupação dos espaços corporativos, como também o expressivo aumento nos níveis de inadimplência dos inquilinos, agravando significativamente a situação de caixa do Rio Prime.

Em 5 de maio de 2023 devido à inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 246ª. Série da 2ª emissão, no montante de R\$131.523 (atualizados até 31 de julho de 2023), a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo II Companhia de Securitização (“Virgo”), sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros que na data totalizava o referido montante, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação.

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

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

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

Desta forma essas demonstrações financeiras foram elaboradas levando em consideração o pressuposto de continuidade operacional. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção 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 de vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações e a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e propriedades para investimento.

Os valores justos 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 probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional 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 equivalentes de caixa

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

c) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

d) Propriedades para investimento

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

e) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação ativa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

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

- Custo amortizado

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes).

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 financeiros

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

- a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo.
- b) Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para reconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.

- c) Contratos de garantia financeira.
- d) Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado.
- e) A contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual se aplica o CPC 15. Essa contraprestação contingente deve ser mensurada subsequentemente ao valor justo com as alterações reconhecidas no resultado.

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

h) Passivos circulante e não circulante

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 construtiva como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

i) Cessão de crédito imobiliário

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

- (i) Se o controle financeiro de administração e gestão sobre os recebíveis cedidos remanesce com a Companhia - como evidências desse controle podem ser citados, entre outros, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta corrente ou na conta de cobrança da entidade.
- (ii) Se a Companhia retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa).
- (iii) Se a Companhia retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos - por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade.
- (iv) Se a entidade cria obrigação contratual ou não formalizada, fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.

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

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

j) Ações preferenciais resgatáveis

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

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

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

l) Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 (CSLL) e considerando a compensação de prejuízos fiscais e base negativa da CS limitada a 30% do lucro real, do exercício.

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

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

- Alteração ao IAS 16/CPC 27 "Ativo Imobilizado": a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Alteração ao IAS 37/CPC25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- Alteração ao IFRS 3/CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
 - (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
 - (ii) IFRS 16/CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

- (iii) IFRS 1/CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- (iv) IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

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

IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

A Companhia e suas controladas não adotaram as novas normas a serem aplicadas a partir de 1º de 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.

n) Reclassificação para melhor apresentação das demonstrações financeiras

Em função dos fatos mencionados na nota explicativa nº 1, 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		
	Anteriorment e apresentado	Ajustes	Reapresentado
Total do passivo circulante	78.230	99.902	178.132
Cédula de crédito imobiliário	4.713	99.902	104.615
Total do passivo não circulante	101.660	(99.902)	1.758
Cédula de crédito imobiliário	99.902	(99.902)	-

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	-	8
Aplicações financeiras	1.798	106
Total	1.798	114

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

5. CONTAS A RECEBER

São representados por:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Valores a receber de clientes	4.601	3.980
Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)	(873)	(488)
Total	3.728	3.492

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(488)	(4.638)
Constituição da PECLD	(577)	(488)
Reversão da PECLD	192	4.638
Total	(873)	(488)

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação da inflação, sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

6. PARTES RELACIONADAS

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

Ativo

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Mútuo a receber - Américas	66	66
Mútuo a receber - São Bento	-	530
Total	<u>66</u>	<u>596</u>

Passivo

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ações preferenciais resgatáveis - FI Pátria (nota explicativa nº10)	89.706	71.953
Mútuo a pagar - Américas	570	1.036
Mútuo a pagar - São Bento	-	-
Mútuo a pagar - Real Estate XXIV	-	350
Outras contas a pagar	-	-
Total	<u>90.276</u>	<u>73.339</u>

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

7. TRIBUTOS A RECUPERAR

São representados pelos valores a seguir relacionados:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS a recuperar	90	111
COFINS a recuperar	446	533
IRRF a recuperar	310	262
CSLL a recuperar	63	54
IRPJ a recuperar	21	20
Outros impostos a recuperar	7	6
Total	<u>937</u>	<u>986</u>
Circulante	937	-
Não Circulante	-	986

8. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	Custo	Depreciação	Saldo	Saldo
			líquido em 31/12/2022	líquido em 31/12/2021
Terreno	72.818	-	72.818	72.818
Edificações	29.508	(14.681)	14.827	46.572
Total	102.326	(14.681)	87.645	119.390

Movimento

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em			Saldo líquido			Saldo líquido		
		31/12/2020	Depreciações	"Impairment"	em 31/12/2021	Depreciações	"Impairment"	em 31/12/2022		
Terreno	-	72.818	-	-	72.818	-	-	72.818		
Edificações	1,50%	74.948	(1.290)	(27.086)	46.572	(1.290)	(30.455)	14.827		
Total		147.766	(1.290)	(27.086)	119.390	(1.290)	(30.455)	87.645		

Refere-se a imóvel situado na Rua João Cabral M. Neto, nº 400, 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\$92.305 (R\$119.390 em 2021). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5% ao ano, uma taxa de desconto de 10% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação.

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, conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em 05 de maio de 2023, a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo II Companhia de Securitização, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 246ª. Série da 2ª, desta forma, a Companhia seguirá as medidas previstas nos contratos para que sejam concluídas as negociações no sentido de haver a quitação recíproca dos imóveis.

9. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
		(reapresentado)
Circulante	131.523	104.615
Não circulante	-	-
Total	131.523	104.615

Movimentação em 2022:

Descrição	Saldo em		Juros		Saldo em		Juros		Saldo em
	31/12/2020	Juros pagos	apropriados	31/12/2021	Juros pagos	apropriados	31/12/2022		
CCB	102.701	(5.856)	7.770	104.615	-	26.908	131.523		
Total	102.701	(5.856)	7.770	104.615	-	26.908	131.523		

A Administração efetuou operação de securitização de créditos imobiliários no montante de R\$112.000. O pagamento será 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\$26.908 (R\$7.770 em 2021).

Conforme apresentado na Nota explicativa 1, em 05 de maio de 2023, a Companhia foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 246ª. Série da 2ª. Desta forma, considerando o não pagamento da dívida e o estágio avançado do processo de excussão da alienação fiduciária, espera-se haver a quitação recíproca da dívida pela alienação dos imóveis ao credor.

10. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATÁVEIS

Em 2019 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\$2.297 e de R\$3.288.

As ações preferenciais emitidas foram subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento e Participações, administrada pela Pátria Investimentos Ltda., já o acionista BRE/Alpha Multiestratégia - Fundo de Investimentos em Participações Investimentos do Exterior, administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda., renuncia ao seu direito de preferência no aumento desse aporte de capital da Companhia.

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.

Em 31 de dezembro o acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, detém 5 (cinco) ações Preferenciais Resgatáveis.

Para efeitos de registro contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), essa transação foi considerada como um instrumento financeiro (passivo). Portanto, o valor total integralizado até 31 de dezembro de 2022 de R\$89.706 (R\$71.953 em 31 de dezembro de 2021) e está registrado como passivo circulante e atualizado a taxa de 25% ao ano.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$43.848 representado por 43.848.006 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e 05 ações preferencias, sem direito a voto, nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

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

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, tampouco constituição de reserva legal, visto que a Companhia apurou prejuízo no encerramento dos exercícios.

12. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	2022	2021
Receita de aluguéis	9.606	9.677
Tributos sobre a receita	(885)	(964)
Descontos concedidos	(41)	(462)
Descontos incondicionais	(41)	(87)
Total	<u>8.640</u>	<u>8.164</u>

13. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Redução ao valor recuperável ("impairment") (nota explicativa nº 8)	(30.455)	(27.086)
Reversão (provisão) para perdas de créditos esperados	(385)	4.150
Depreciações	(1.290)	(1.290)
Crédito de PIS e COFINS sobre depreciação	322	322
Despesas com pessoal	(394)	-
Ocupações e utilidades	(1.712)	(1.432)
Serviços prestados por terceiros	(1.298)	(764)
Publicidade	(15)	(28)
Impostos e taxas	(601)	(1.011)
Outras receitas e despesas	174	(1.495)
Total	<u>(35.654)</u>	<u>(28.634)</u>
Classificados como:	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Custo dos serviços prestados	(968)	(968)
Despesas com pessoal	(394)	-
Despesas gerais e administrativas	(3.837)	(580)
Provisão para redução ao valor recuperável	(30.455)	(27.086)
Total	<u>(35.654)</u>	<u>(28.634)</u>

14. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Variação monetária	44	13
Impostos sobre receitas financeiras	(10)	(2)
Juros recebidos	135	20
Outras receitas	36	1
Total de receitas financeiras	<u>205</u>	<u>32</u>
Despesas bancárias	(79)	(369)
Juros sobre empréstimo e financiamento ("CCI")	(26.908)	(7.770)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(17.753)	(14.601)
Outras despesas	(927)	(40)
Total de despesas financeiras	<u>(45.667)</u>	<u>(22.780)</u>
Total do resultado financeiro	<u>(45.462)</u>	<u>(22.748)</u>

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O regime tributário adotado pela Companhia em 2022 e de 2021 foi pelo Lucro Real onde apresenta prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social na data do balanço. A decisão da administração quanto ao não reconhecimento do ativo fiscal diferido está baseada na ausência de expectativa de realização futura.

16. PROVISÃO PARA RISCOS

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte figurando como polo passivo em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber de clientes e outros créditos

Decorrem diretamente das operações da 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

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

- Empréstimos e financiamentos

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

Classificação dos instrumentos financeiros

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

	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ativo</u>				
Contas a receber	Custo amortizado	5	3.800	3.492
Partes relacionadas	Custo amortizado	6	66	596
			<u>5.664</u>	<u>4.202</u>
<u>Passivo</u>				
Fornecedores	Custo amortizado	-	27	29
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	10	89.706	71.953
Partes relacionadas	Custo amortizado	6	570	1.386
Cédula de crédito imobiliário	Custo amortizado	9	131.523	104.615
			<u>221.826</u>	<u>177.983</u>

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

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 de Crédito

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

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

III) Risco de Liquidez

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

18. CONTINGÊNCIAS

A Companhia está envolvida em processos cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” perda. Em 31 de dezembro de 2022, o valor estimado de perda possível de natureza cível é de R\$565.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme apresentado na nota explicativa nº1, em 05 de maio de 2023 devido a inadimplência das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário da operação de CRI da 246ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$131.523 atualizados até 31 de julho de 2023, foi notificada do vencimento antecipado da dívida pela Virgo II Companhia de Securitização, sendo solicitado o pagamento total da dívida à título de principal e juros que na data totalizava o referido montante, sob pena da adoção das medidas legais cabíveis, incluindo a excussão das garantias da operação, independentemente de novo aviso ou notificação. A Companhia aguarda a atualização da matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis com a averbação da escritura em nome da Contraparte, pagamento do Imposto sobre transmissão de bens imóveis e Leilão.

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 21.924003 ações para o Pátria Real Estate III Fundo de Investimento em Participações. Destas ações transferidas, 5 eram preferenciais. Em 18 de janeiro, por meio de AGE, foi aprovada a conversão da totalidade das ações preferenciais (5 ações) em ordinárias, pelo mesmo valor nominal.