

Demonstrações Financeiras

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração

Prezados Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do relatório do auditor independente. Durante o exercício de 2023, a Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Companhia") concentrou seus esforços na reestruturação da dívida que detém com os credores das Cédulas de Crédito Imobiliário.

Para o exercício de 2023, a Diretoria aguardou os desdobramentos dos contratos de alienação fiduciária, que foram concluídos em 02 de junho de 2024. Nesta data, foi emitido o termo de quitação fiduciária, tendo em vista a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária, o que resultou na extinção das obrigações garantidas e, conseqüentemente, na extinção da própria alienação fiduciária.

Relacionamento com os auditores independentes

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto na Resolução 80/22, revisamos, discutimos e concordamos que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, da Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao exercício findo apresentado.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 29 de maio de 2024, com modificação por abstenção de opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações e o relatório do auditor

A Diretoria 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 individuais e consolidadas 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 este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção

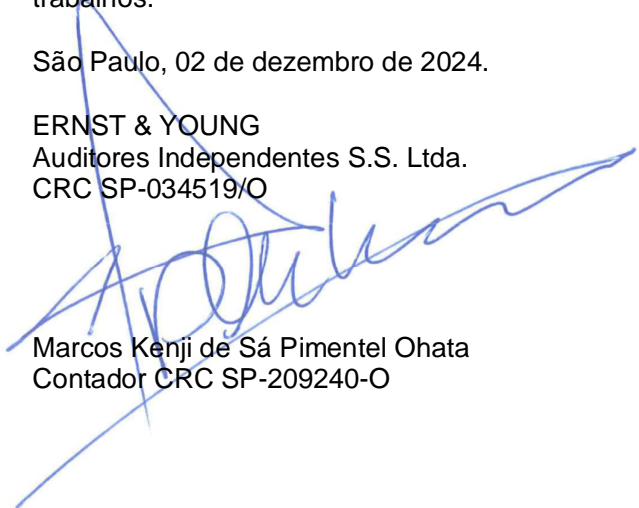
de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

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



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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

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

	Nota	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	6.423	8.018
Contas a receber	5	1.327	897
Tributos a recuperar		119	119
Outros créditos		5	22
Total do ativo circulante		<u>7.874</u>	<u>9.056</u>
Não circulante			
Partes relacionadas	10	672	672
Propriedades para investimento	6	62.350	67.050
Total do ativo não circulante		<u>63.022</u>	<u>67.722</u>
Total do Ativo		<u>70.896</u>	<u>76.778</u>
Circulante			
Fornecedores		118	89
Cédula de crédito imobiliário	7	99.312	90.817
Obrigações tributárias		57	272
Partes relacionadas	10	66	66
Retenções contratuais	8	1.073	675
Ações preferenciais resgatáveis	9	6.699	5.362
Total do passivo circulante		<u>107.325</u>	<u>97.281</u>
Passivo a descoberto			
Capital social	11	48.794	48.794
Prejuízos acumulados		(85.223)	(69.297)
Total do passivo a descoberto		<u>(36.429)</u>	<u>(20.503)</u>
Total passivo e passivo a descoberto		<u>70.896</u>	<u>76.778</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	2023	2022
Receita líquida operacional	12	3.404	5.236
Custo dos serviços prestados	13	(670)	(670)
Lucro bruto		2.734	4.566
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(3.775)	(1.529)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos	13	(3.812)	(182)
Despesas tributárias	13	(1.058)	(363)
Outras receitas operacionais, líquidas	13	-	2.660
		(5.911)	5.152
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	14	12	31
Despesas financeiras	14	(10.027)	(22.109)
		(10.015)	(22.078)
Prejuízo do exercício		(15.926)	(16.926)
Quantidade de ações		48.793.786	48.793.786
Prejuízos básico e diluído por ação - R\$		(0,326)	(0,347)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(15.926)	(16.926)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(15.926)</u>	<u>(16.926)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11	48.794	(52.371)	(3.577)
Prejuízo do exercício		-	(16.926)	(16.926)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11	48.794	(69.297)	(20.503)
Prejuízo do exercício		-	(15.926)	(15.926)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11	48.794	(85.223)	(36.429)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(15.926)	(16.926)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações (líquido de PIS e COFINS – Nota 13)	670	670
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	8.495	20.668
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	1.337	1.065
Provisão (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	(91)	182
Provisão para redução ao valor recuperável da propriedade para investimento	3.812	182
Variações dos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(339)	506
Tributos a recuperar	-	(92)
Outros créditos	17	(22)
Fornecedores	29	(15)
Obrigações tributárias	3	408
Retenções contratuais	398	-
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades operacionais	(1.595)	6.626
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Partes relacionadas	-	1.241
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	-	1.241
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	-	(105)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(105)
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(1.595)	7.762
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.018	256
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6.423	8.018
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(1.595)	7.762

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

a. Objeto social

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

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Avenida das Américas, no. 3.443, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área locável de 12.107m².

b. Plano de reestruturação financeira e aumento de liquidez da Companhia

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido e patrimônio líquido negativo de R\$ 99.451 e R\$ 36.429 (R\$ 88.225 e R\$ 20.503 em 2022), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras reclassificadas para o passivo circulante devido ao vencimento antecipado da dívida (vide nota explicativa nº 7) e sobre o impacto das ações preferenciais que foram registradas como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 16). Além disso, a Companhia gerou prejuízos de R\$ 15.926 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 16.926 mil em 2022).

A taxa de vacância (escritórios A/A+) no estado do Rio de Janeiro nos anos de 2023 e 2022, foram respectivamente, em torno de 31,9% e 29,4%, sendo que no caso da Companhia, a taxa em 2023 foi de 38,4% e em 2022 foi de 27,2%.

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

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

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional--Continuação

b. Plano de reestruturação financeira e aumento de liquidez da Companhia--Continuação

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 Diretoria também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade as suas operações durante os próximos doze meses, dado que em 02 de junho de 2024, houve o processo de quitação da dívida por meio da alienação dos imóveis, 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 2023, que permite a manutenção das suas operações durante o referido prazo. Após o processo de quitação da dívida, ocorrido em 02 de junho de 2024, a Companhia seguirá gerenciando e coletando os créditos de aluguéis do período que o imóvel era de propriedade da Companhia.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo e das propriedades para investimentos que são avaliadas pelo valor recuperável no final de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

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

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 02 de dezembro de 2024.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

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

Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

A provisão para perdas de crédito esperadas é apresentada como redução das contas a receber e é constituída em montante considerado suficiente pela Diretoria para fazer face a eventuais perdas na realização das contas a receber decorrentes de suas atividades, considerando os riscos envolvidos. A Companhia constitui mensalmente a provisão para perdas de crédito esperadas analisando os valores mensais dos recebíveis e as respectivos valores em aberto. Vide nota explicativa nº 5.

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais

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

a) Apuração do resultado do exercício

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

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação

c) Ativos circulante e não circulante

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

d) Propriedades para investimento

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

e) Instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

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

Custo amortizado

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar "impairment" ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação

g) Passivos financeiros

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

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

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

h) Passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela Diretoria, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação

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

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

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

j) Ações preferenciais resgatáveis

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

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

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação

l) Imposto de renda e contribuição social

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

m) Pronunciamentos novos e revisados

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

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

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

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

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

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

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

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Itaú S.A.	6.392	4.046
Operações compromissadas - Bradesco	31	3.972
	<u>6.423</u>	<u>8.018</u>

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as operações compromissadas possuem liquidez imediata e as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receberContas a receber

São representados por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas a receber aluguéis	1.418	1.079
Provisão para risco de perda	(91)	(182)
Circulante	<u>1.327</u>	<u>897</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	(182)	-
(Constituição)/reversão	91	(182)
Saldo final	<u>(91)</u>	<u>(182)</u>

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

6. Propriedades para investimentos

Descrição	Custo	Depreciação/ Impairment	Saldo líquido em 2023	Saldo líquido em 2022
Terreno	48.170	-	48.170	48.170
Edificações	58.875	(44.695)	14.179	18.880
	107.045	(44.695)	62.350	67.050

Movimentação das propriedades para investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo líquido em 2021	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 2022	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 2023
Terreno	-	48.170	-	-	48.170	-	-	48.170
Edificações	1,50%	19.950	(888)	(182)	18.880	(888)	(3.812)	14.180
Total		68.120	(888)	(182)	67.050	(888)	(3.812)	62.350

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

A Companhia contrata uma empresa especializada independente para realizar a avaliação do valor justo do imóvel. Em 2022 o valor justo apurado foi de R\$ 62.350 (R\$ 67.050 em 2022). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5% ao ano, uma taxa de desconto de 10% ao ano, e um fluxo de caixa descontado de 10 anos.

A propriedade para investimento foi dada em garantia para a Virgo, no âmbito da operação de securitização de créditos imobiliários. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1.b, 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 247ª. Série da 2ª. Desta forma, considerando o não pagamento da dívida e o estágio avançado do processo de excussão da alienação fiduciária, espera-se haver a quitação recíproca da dívida pela alienação dos imóveis ao credor.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

7. Cédula de crédito imobiliário

a) Composição dos saldos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Circulante	<u>99.312</u>	90.817
	<u>99.312</u>	<u>90.817</u>

b) Movimentação dos saldos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	Saldo em 2021	Juros pagos	Juros apropriados	Saldo em 2022	Juros pagos	Juros apropriados	Saldo em 2023
CCI	70.149	-	20.668	90.817	-	8.495	99.312
Total	70.149	-	20.668	90.817	-	8.495	99.312

c) Cronograma de vencimento das Cédulas de Crédito Imobiliário

Vencimentos	2023	2022
2021	605	605
2022	(605)	(605)
2023	8.276	90.817
2024 e posteriores	91.036	-
Total	99.312	90.817

A Diretoria efetuou operação estruturada de securitização de créditos no montante de R\$61.000 para o respectivo bem. O pagamento deve ser realizado no prazo de 180 meses, com taxas de juros assim estruturada: a partir de maio de 2018 até janeiro de 2020 (inclusive), TR + 7,5%; b) fevereiro de 2020 até janeiro de 2023 (inclusive), TR + 8,7%; c) fevereiro 2023 até dezembro 2034, TR + 10,3%. Foi concedido um prazo de carência de pagamento do principal por 36 meses, o pagamento estava previsto para início em junho de 2021, porém, devido aos reflexos da pandemia e vacância existente no imóvel, neste período a Companhia não conseguiu realizar pagamentos. A Diretoria segue realizando esforços para diminuição da vacância e redução dos custos operacionais. O total de despesas com juros e atualização monetária no exercício de 2023 foi de R\$ 8.496 (R\$ 20.668 em 31 de dezembro de 2022).

8. Retenção contratuais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito caução (i)	1.065	675
Outras Contas	8	-
	<u>1.073</u>	<u>675</u>

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

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

9. Ações preferenciais resgatáveis

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Ações preferenciais resgatáveis	2.750	2.750	
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	3.949	2.612	
	6.699	5.362	

	<u>Saldo em 2022</u>	<u>Atualização Juros</u>	<u>Saldo em 2023</u>
Ações preferenciais resgatáveis	2.750	-	2.750
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	2.612	1.337	3.949
	5.362	1.337	6.699

Os acionistas aprovaram, por meio de Assembleia Geral Extraordinária - AGE, o aumento de capital da Companhia em R\$1,00 (um real) em cada Assembleia, mediante a emissão de novas ações preferenciais sem direito a voto, nominativa e sem valor nominal com prioridade no recebimento de dividendos fixos, da mesma classe daquela prevista no Artigo 5º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia ao preço de emissão de respectivamente. As ações preferenciais ora emitidas foram subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento e Participações, administrada pela Pátria Investimentos Ltda., já o acionista BRE/Alpha Multiestratégia – Fundo de Investimentos em Participações Investimentos do Exterior, administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda., renunciou ao seu direito de preferência neste aumento de capital da Companhia.

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

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

Para efeitos de registro contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), essa transação foi considerada como um instrumento financeiro (passivo). Portanto, o valor total integralizado acumulado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$2.750 (R\$2.750 em 31 de dezembro de 2022) foi registrado como passivo circulante e atualizado a taxa de 25% ao ano, conforme estipulada em ATA da AGE, totalizando R\$ 6.699 no exercício corrente (R\$ 5.362 em 31 de dezembro de 2022).

Conforme, mencionado na nota de eventos subsequentes, o montante foi convertido em capital social em ações ordinárias.

10. Partes relacionadas

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

<u>Ativo</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mútuo a receber - Península	570	570
Mútuo a receber - São Bento	102	102
	672	672

<u>Passivo</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mútuo a pagar - Visconde	66	66
	66	66

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

10. Partes relacionadas--Continuação

A Companhia apresenta a pagar um saldo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 6.765 (R\$ 5.428 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$66 (R\$ 66 em 31 de dezembro de 2022) com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e Real Estate XXIV Investimentos e Participações S.A. e R\$ 6.699 referente a emissão de ações preferenciais subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, conforme mencionado na nota explicativa nº 9.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve remuneração para a Diretoria.

11. Passivo a descoberto

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$48.794. O total de ações é representado por 48.793.793, sendo 48.793.786 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, e 7 (sete) ações preferenciais sem direito a voto, nominativas e sem valor nominal.

Reserva legal

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

Dividendos distribuídos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve distribuição de dividendos, tampouco a provisão da reserva legal, visto que a Companhia apurou prejuízo nos respectivos períodos.

12. Receita líquida operacional

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de aluguéis	3.750	6.041
(-) Impostos sobre a receita	(346)	805)
	<u>3.404</u>	<u>5.236</u>

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

13. Custos e despesas operacionais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redução ao valor recuperável (<i>impairment</i>) (i)	(3.812)	(182)
Reversão (provisão) para perdas de créditos esperados	91	(182)
Depreciação	(888)	(888)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	218	218
Impostos e taxas	(1.058)	(363)
Consultoria e assessoria	(835)	(33)
Serviços de contabilidade	(124)	(111)
Publicidade	-	(13)
Advocacia	(693)	(341)
Auditoria	(32)	(28)
Condomínio	(1.759)	(599)
Segurança e vigilância	(52)	(54)
Serviços administrativos	(90)	-
Serviços de administração patrimonial	(24)	(3)
Agenciamento, corretagem ou intermediação	(252)	(160)
Rescisão contratual	-	2.660
Outras receitas e despesas	(5)	(5)
	(9.315)	(84)
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(670)	(670)
Despesas gerais e administrativas	(3.775)	(1.529)
Provisão para desvalorização de ativos	(3.812)	(182)
Despesas tributárias	(1.058)	(363)
Outras receitas e despesas operacionais	-	2.660
	(9.315)	(84)

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

14. Resultado financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Receitas financeira</u>		
Rendimento de aplicação financeira	11	13
Variação monetária ativa	2	3
Descontos obtidos	-	18
(-) PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(1)	(2)
	12	31
<u>Despesas financeira</u>		
Despesas bancárias	(103)	(98)
Juros sobre empréstimos e financiamentos (CCI)	(8.495)	(20.668)
Descontos concedidos	(89)	(258)
Multas e juros pagos	(4)	(24)
Amortização de juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(1.337)	(1.065)
Outras despesas financeiras	-	4
	(10.027)	(22.109)
	(10.015)	(22.078)

15. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022. Nos exercícios de 2023 e 2022, 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 Diretoria quanto ao não reconhecimento do ativo fiscal diferido está baseada na ausência de expectativa de geração de lucro tributável futuro.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

16. Instrumentos financeiros

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

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber de clientes e outros créditos

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

- Fornecedores

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

- Empréstimos e financiamentos

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

Classificação dos instrumentos financeiros

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

Ativo	Classificação	Notas	2023	2022
Caixas e equivalentes de caixa	Custo amortizado	4	6.423	8.018
Contas a receber	Custo amortizado	5	1.327	897
Outros créditos	Custo amortizado	-	5	22
Partes relacionadas	Custo amortizado	-	672	672
			8.427	9.609
Passivo	Classificação	Notas	2023	2022
Fornecedores	Custo amortizado	-	118	89
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	9	6.699	5.362
Cédula de crédito imobiliário	Custo amortizado	7	99.312	90.817
Partes relacionadas	Custo amortizado	-	66	66
			106.195	96.334

16. Instrumentos financeiros--Continuação

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

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

Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

I) Risco de mercado

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

II) Risco cambial e taxas de juros

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

III) Risco de crédito

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

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

IV) Risco de liquidez

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

17. Provisão para demandas judiciais

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 de acordo com os assessores jurídicos, a Companhia é parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

18. Eventos subsequentes

Conversão de ações preferenciais

Em 18 de janeiro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas deliberaram a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da companhia em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para cada 1 (uma) ação preferencial e a sua implementação pelos administradores da Companhia, com a consequente alteração dos Capítulos II e IV do Estatuto Social da Companhia. Nessa liquidação foram convertidas as ações preferenciais resgatáveis, mencionadas na nota explicativa nº 9 e integralmente aportadas no Capital Social da Companhia.

Excussão de garantia de alienação fiduciária

Em 02 de junho de 2024, a Virgo II Companhia de Securitização inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, emitiu o termo de quitação fiduciária em garantia, tendo em vista a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária, considerando extintas as Obrigações Garantidas, ficando extinta a Alienação Fiduciária em razão do processo de excussão da Alienação Fiduciária. Consequentemente, nesta data, a propriedade para investimento apresentado na Nota explicativa 6, foi integralmente baixada, a titularidade e a posse foram transferidas a favor dos credores da Cédula de crédito imobiliário apresentado na Nota Explicativa 7, não restando obrigações adicionais, ou complementares para a Companhia.