

Demonstrações Financeiras

Visconde 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 Visconde 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 29 de janeiro 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, do Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao exercício findo apresentado.

A Diretoria

* * * * *

Visconde 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	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Visconde 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.

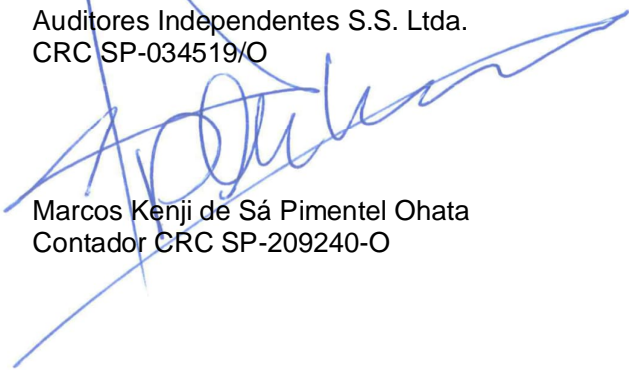
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 financeira 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 financeira, 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

Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

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

	Notas	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	9.945	6.976
Contas a receber	5	551	1.436
Tributos a recuperar	6	177	196
		<u>10.673</u>	<u>8.608</u>
Não circulante			
Partes relacionadas	7	3.254	2.604
Propriedades para investimento	8	-	159.310
		<u>3.254</u>	<u>161.914</u>
Total do Ativo		<u>13.927</u>	<u>170.522</u>
Circulante			
Fornecedores		253	22
Obrigações tributárias		59	63
Obrigações trabalhistas		-	14
Cédula de crédito imobiliário	9	-	248.350
Outras contas a pagar		-	54
Ações preferenciais resgatáveis	10	12.487	9.996
		<u>12.799</u>	<u>258.499</u>
Patrimonio Líquido (negativo)	11		
Capital social		87.253	87.253
Prejuízos acumulados		(86.125)	(175.230)
		<u>1.128</u>	<u>(87.977)</u>
Total do Passivo		<u>13.927</u>	<u>170.522</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Visconde 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	12	8.076	12.484
Custo dos serviços prestados	13	(1.615)	(1.615)
Lucro bruto		6.461	10.869
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	13	(5.016)	(3.004)
Provisão para redução ao valor recuperável	13	-	(3.407)
Despesas tributárias	13	(679)	(443)
Outras despesas e receitas	13	114.439	-
		108.744	(6.854)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	14	32	61
Despesas financeiras	14	(26.132)	(51.271)
		(26.100)	(51.210)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		89.105	(47.195)
Quantidades de ações ao final do exercício		87.252.658	87.252.658
Lucro (Prejuízo) básico e diluído do exercício		1,021.230	(0,540900)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Visconde 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>
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	89.105	(47.195)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>89.105</u>	<u>(47.195)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Visconde 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	87.253	(128.035)	(40.782)
Prejuízo do exercício		-	(47.195)	(47.195)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11	87.253	(175.230)	(87.977)
Lucro líquido do exercício		-	89.105	89.105
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11	87.253	(86.125)	1.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto

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		
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	89.105	(47.195)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciações	2.711	2.163
PIS e COFINS sobre a depreciação	(548)	(548)
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	23.237	48.141
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	2.490	1.984
Provisão (reversão) para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	(85.139)	4.397
Perda na cessão da propriedade para investimento	(29.300)	-
Variações dos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	885	(228)
Tributos a recuperar	19	(54)
Fornecedores	179	(108)
Obrigações tributárias	(4)	470
Obrigações trabalhistas	(14)	(136)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	3.620	8.886
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Partes relacionadas	(651)	(1.410)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(651)	(1.410)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	-	(1.275)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(1.275)
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	2.969	6.201
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.976	775
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	9.945	6.976
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	2.969	6.201

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

a. Objeto social

A Companhia foi constituída em 27 de junho de 2014 sob a denominação de Real Estate XIX Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 alterou a denominação para Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

A Companhia com sede em São Paulo - SP, tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a 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 são seus acionistas, detendo 50% das ações cada um.

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Rua Visconde de Inhaúma, 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, 64, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 2.126 (R\$ 249.891 em 31 de dezembro de 2022), e patrimônio líquido positivo de R\$ 1.128 (negativo de R\$ 87.977 em 31 de dezembro de 2022), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras (vide nota explicativa nº 9) em 2022, e também por conta do impacto das ações preferenciais que foram registradas como instrumentos financeiros (vide nota explicativa nº 10). Além disso, a Companhia gerou lucro de R\$ 89.105 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (e prejuízo de R\$ 47.195 em 31 de dezembro de 2022).

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

A Companhia após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário junto aos Credores, concluiu os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, uma vez que recebeu duas notificações, sendo a primeira notificação em 05 de maio de 2023 pela Virgo II Companhia de Securitização pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 244ª. Série da 2ª emissão totalizando o montante de R\$ 248.350 atualizados até 31 de julho de 2023, e a segunda em 29 de junho de 2023, onde a Companhia é notificada através do Ofício 0856/2023 do 7º Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, é intimada para o fim do cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos.

Dando continuidade ao tramite processual de execução dos imóveis, ocorreu o leilão em primeira chamada no dia 05 de janeiro de 2024 e segunda chamada no dia 10/01/2024, sem que houvesse interessados. Assim, a Companhia em 29 de janeiro de 2024, recebeu o termo de quitação e liberação formalizando a extinção das obrigações garantidas e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, dá mais plena, rasa e total quitação, conforme previsto no contrato de Alienação Fiduciária e art.27 § 5º, da Lei nº 9.154/97.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional--Continuação

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

A Diretoria também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações para os próximos doze meses, mesmo estando em discussões quanto a quitação da dívida junto ao Credor da CCI. Isto por motivo da gestão efetiva sobre o saldo do caixa apresentado em 31 de dezembro de 2022 para a manutenção das suas operações. A Companhia avalia que após concluída as negociações relativas as dívidas relacionadas às CCIs, o objetivo principal será a gestão de caixa para manter viável, novos projetos, e se necessário novos aportes serão realizados pelos controladores.

Como a atividade principal da Companhia foi encerrada em 2023, a Diretoria está avaliando possíveis aportes do fundo Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações para continuidade operacional da Companhia.

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 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 02 de dezembro de 2024.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(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, receitas 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 das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas de crédito esperadas e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

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

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

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

c) Propriedade para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear de acordo com a expectativa de vida útil das propriedades. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 8.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

d) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. A provisão para perdas de crédito esperadas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Diretoria para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

e) Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

A Diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

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

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

e) Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Custo amortizado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais, e; (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os ativos financeiros da Companhia compreendem o saldo de contas a receber decorrente da concessão. Os ativos financeiros são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros

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

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

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

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A 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.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

g) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela 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.

h) Cessão de crédito imobiliário

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

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

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

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

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

i) Ações preferenciais resgatáveis

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

j) Imposto de renda e contribuição social

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

k) 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.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	2023	2022
Bancos conta movimento	9.682	4.956
Aplicações financeiras	263	2.020
	<u>9.945</u>	<u>6.976</u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 Receber

São representados por:

	2023	2022
Contas a receber de aluguéis	551	613
Linearização de clientes	-	823
	<u>551</u>	<u>1.436</u>

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

6. Tributos a recuperar

São representadas pelos valores a seguir relacionados:

	2023	2022
IRPJ a compensar	26	22
CSLL a compensar	1	1
PIS a compensar	32	29
COFINS a compensar	108	135
IRRF a compensar	4	4
Outros valores a compensar	6	5
	<u>177</u>	<u>196</u>

7. Partes relacionadas

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
Mútuo a receber - São Bento	3.254	2.604
	<u>3.254</u>	<u>2.604</u>

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

Para as transações com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas mencionadas no quadro acima, a Diretoria elabora contratos de mútuo e as transações possuem remuneração de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês em moeda corrente nacional. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração para a Diretoria.

8. Propriedades para investimentos

	Saldo líquido em 2023	Saldo líquido em 2022
Terrenos	-	121.173
Edificações	-	123.277
Impairment	-	(85.140)
	<u>-</u>	<u>159.310</u>

Movimentação

Descrição	Taxa % a.a	Saldo líquido em 2022	Depreciação	Impairment	Baixa	Saldo líquido em 2023
					(i)	
Terreno	-	121.173	-	-	(121.173)	-
Edificações	1,50%	123.276	(2.163)	-	(121.114)	-
Impairment	-	(85.139)	-	(6.508)	91.647	-
Total		159.310	(2.163)	(6.508)	(150.640)	-

Descrição	Taxa % a.a	Saldo líquido em 2021	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 2022
Terreno	-	121.173	-	-	121.173
Edificações	1,50%	125.439	(2.163)	-	123.276
Impairment	-	(80.742)	-	(4.397)	(85.139)
Total		165.870	(2.163)	(4.397)	159.310

- (i) Em 2023, o imóvel foi cedido a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, ("Fiduciária") para a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária.

Refere-se a imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, nº 64, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. A Diretoria da Companhia avalia que o valor justo do imóvel é de R\$150.640. Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,50 % ao ano, uma taxa de desconto de 9,75% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação.

A propriedade para investimento foi dada em garantia conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis das Locações e de Seguros firmado com a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, referente a operação de securitização de créditos imobiliários conforme mencionado na (nota 01.b), a Companhia após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário junto aos Credores, em 29 de janeiro de 2024, concluiu os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, onde recebeu o termo de quitação das obrigações previstas no contrato acima mencionado.

9. Cédula de crédito imobiliário

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Circulante	-	248.350
Não circulante	-	-
	<u>-</u>	<u>248.350</u>

Movimentação

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022	Juros apropriados	Baixa	Saldo em 31/12/2023
CCI	200.209	48.141	248.350	23.237	(271.587)	-
Total	200.209	48.141	248.350	23.237	(271.587)	-

Em razão do descumprimento, pela companhia, das Obrigações Garantidas, iniciou-se o processo de excussão da Alienação Fiduciária nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, finalizado conforme averbações das consolidações das propriedades fiduciárias nas matrículas dos Imóveis do Visconde de Inhaúma Corporate, de nºs 46.751 a 46.756, 46.758 e 46.759 sob a Av.14; 46.762 sob a Av.15; 46.733, 46.735, 46.749, 46.750, 46.757, 46.760 e 46.761 sob a Av.17; 46.736, 46.738 a 46.740 sob o Av.18; 46.737 sob o Av.20; 46.734 sob o Av.22; 46.747 e 46.748 sob o Av.24 e 46.741 a 46.746 sob o Av.26

Tendo em vista a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária, foram consideradas extintas as Obrigações Garantidas, concedendo a companhia a mais plena, rasa e total quitação com relação às Obrigações Garantidas.

10. Ações Preferenciais Resgatáveis

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ações preferenciais resgatáveis	5.024	5.024
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	7.463	4.972
	<u>12.487</u>	<u>9.996</u>

Movimentação

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2022	Juros apropriados	Saldo em 31/12/2023
Ações	8.012	1.984	9.996	2.491	12.487
Total	8.012	1.984	9.996	2.491	12.487

Em 5 de maio de 2020, na sede social da Companhia, os acionistas aprovaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, aumento de capital da Companhia de R\$1,00 (um real) mediante a emissão de ação preferencial sem direito a voto, nominativa e sem valor nominal com prioridade no recebimento de dividendos fixos, da mesma classe daquela prevista no Artigo 5º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia ao preço de emissão de respectivamente de R\$1.000 (um milhão de reais).

Em 3 de agosto de 2020, na sede social da Companhia, os acionistas aprovaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, aumento de capital da Companhia de R\$1,00 (um real) mediante a emissão de ação preferencial sem direito a voto, nominativa e sem valor nominal com prioridade no recebimento de dividendos fixos, da mesma classe daquela prevista no Artigo 5º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia ao preço de emissão de respectivamente de R\$1.000 (um milhão de reais).

10. Ações Preferenciais Resgatáveis--Continuação

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

A cada ação preferencial ora emitida foi subscrita pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento e Participações, administrada pela Pátria Investimentos Ltda., já o acionista BRE/Alpha Multiestratégia – Fundo de Investimentos em Participações Investimentos do Exterior, administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda., renuncia ao seu direito de preferência no aumento de capital da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 o acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, detém 6 (seis) Ações Preferenciais Resgatáveis.

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

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

Para efeitos de registro contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), essa transação foi considerada como um instrumento financeiro (passivo). Portanto, o valor total de emissão foi registrado como passivo circulante, sendo R\$ 12.487 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 9.996 em 31 de dezembro de 2022), e atualizado a taxa de 25% ao ano.

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

11. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 87.253 representado por 87.252.654 ações ordinárias e 06 ações preferenciais.

Reserva legal

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

Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/1.976, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 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

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade (Nota explicativa nº 8). A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de aluguéis	8.899	13.788
(-) Impostos sobre a receita	(823)	(1.304)
	<u>8.076</u>	<u>12.484</u>

13. Despesas por natureza

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	991
Depreciação	(1.615)	(2.163)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	-	548
Condomínio	(2.596)	(2.272)
Auditoria, consultoria e assessoria	(930)	(92)
Contabilidade	(148)	(140)
Advocacia	(673)	(406)
Publicidade	-	(15)
IPTU	(679)	(443)
Reversão de impairment	85.139	(4.397)
Ganho na cessão da propriedade para investimento	29.300	-
Outras receitas e despesas operacionais	(669)	(80)
	<u>107.129</u>	<u>(8.469)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(1.615)	(1.615)
Despesas administrativas	(5.016)	(3.004)
Provisão para desvalorização de ativos	-	(3.407)
Despesas tributárias	(679)	(443)
Outras receitas operacionais, líquidas	114.439	-
	<u>107.129</u>	<u>(8.469)</u>

14. Resultado financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	15	20
Variação monetária ativa	19	38
Juros recebidos	-	6
(-) PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(2)	(3)
	<u>32</u>	<u>61</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(102)	(97)
Juros sobre empréstimos e financiamentos (CCI)	(23.237)	(48.141)
Descontos concedidos	(285)	(1.047)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(2.491)	(1.984)
Outras despesas financeiras	(17)	(2)
	<u>(26.132)</u>	<u>(51.271)</u>
	<u>(26.100)</u>	<u>(51.210)</u>

15. Instrumentos financeiros

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

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber de clientes, partes relacionadas e outros créditos

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

- Fornecedores e partes relacionadas

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

- Cédulas de créditos imobiliários

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

Classificação dos instrumentos financeiros

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

Ativo	Classificação	Notas	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	4	9.945	6.976
Contas a receber	Custo amortizado	5	551	1.436
Partes relacionadas	Custo amortizado	7	3.254	2.604
Total			13.750	11.016
Passivo	Classificação	Notas	2023	2022
Fornecedores	Custo amortizado		253	22
Cédula de créditos imobiliário	Custo amortizado	9	-	248.350
Total			253	248.372

16. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

I) Risco de mercado

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

II) Risco cambial e taxas de juros

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

III) Risco de crédito

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

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

IV) Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua 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 riscos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

18. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não se apurou imposto a pagar em razão do prejuízo fiscal 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.

19. 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 10 e integralmente aportadas no Capital Social da Companhia.