

**ATTRO S/A**  
**CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33**  
**COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO**

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**

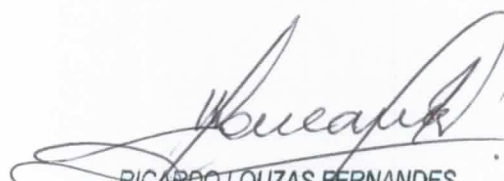
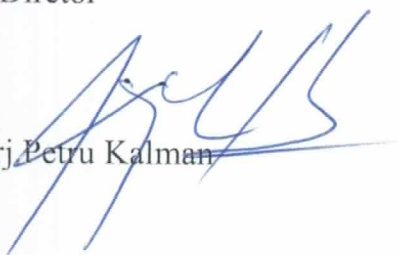
**Senhores Acionistas**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 31 de dezembro de 2023.

a) Diretor

Jorj Petru Kalman





**RICARDO LOUZAS FERNANDES**  
 ADVOGADO - OAB/SP 49.074  
 CONTADOR - CRC/1SP.044049/O-8  
 ADMINISTRADOR - CRA/SP-8.525  
 AUDITOR INDEPENDENTE - CNAI 114  
 PERITO CONTÁBIL - CNPC 5.287

ATRO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM REAIS)**

<u>ATIVO</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>PASSIVO</u>	
<u>CIRCULANTE</u>				<u>CIRCULANTE</u>	
	<u>2.319.197,30</u>	<u>2.239.583,28</u>		<u>29.808.661,53</u>	<u>28.192.518,17</u>
<u>Disponibilidades</u>					
Caixa	1.118,23	6.854,51		47.530,82	41.238,75
	1.118,23	6.854,51		35.460,00	35.460,00
<u>Valores a Receber</u>				1.865,83	249,15
Contas a Receber	488.969,29	403.618,99		10.204,99	5.529,60
Impostos a Recuperar	487.580,43	402.230,13			
	1.388,86	1.388,86			
<u>Estoques Imobiliários</u>				29.761.130,71	28.151.279,42
Imóveis para Comercialização	1.829.109,78	1.829.109,78		29.761.130,71	28.151.279,42
	1.829.109,78	1.829.109,78			
<u>NÃO CIRCULANTE</u>				310.641,60	310.641,60
<u>Investimentos</u>				310.641,60	310.641,60
Participações em Outras Sociedades	16.954.687,26	18.684.127,15		310.641,60	310.641,60
	16.954.687,26	18.684.127,15			
				-10.845.418,57	-7.579.449,34
				1.000,00	1.000,00
				0,00	0,00
				0,00	0,00
				-10.846.418,57	-7.580.449,34
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>19.273.884,56</b>	<b>20.923.710,43</b>		<b>19.273.884,56</b>	<b>20.923.710,43</b>
 Jorj Petru Kalman Diretor				 Ricardo Luiz Fernandes Contador-CRC: SP.044-049/O-8	

**ATTRO S/A**  
**CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM REAIS)**

CONTAS	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>RECEITA BRUTA</u></b>	<b><u>573.510,48</u></b>	<b><u>324.000,00</u></b>
RECEITAS C/LOCAÇÕES DE IMÓVEIS	573.510,48	324.000,00
<b><u>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</u></b>	<b><u>-20.933,16</u></b>	<b><u>-11.826,00</u></b>
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	-20.933,16	-11.826,00
<b><u>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</u></b>	<b><u>552.577,32</u></b>	<b><u>312.174,00</u></b>
<b><u>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</u></b>	<b><u>552.577,32</u></b>	<b><u>312.174,00</u></b>
<b><u>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS</u></b>	<b><u>-3.774.500,97</u></b>	<b><u>-8.579.261,60</u></b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-46.299,47	-123.326,02
DESPESAS FINANCEIRAS	-3.727.474,07	-8.455.076,74
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-727,43	-858,84
<b><u>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</u></b>	<b><u>-3.221.923,65</u></b>	<b><u>-8.267.087,60</u></b>
<b><u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA CSSL</u></b>	<b><u>-3.221.923,65</u></b>	<b><u>-8.267.087,60</u></b>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO PRESUMIDO	-16.517,09	-9.331,20
<b><u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PROVISÃO DO I.R.P.J.</u></b>	<b><u>-3.238.440,74</u></b>	<b><u>-8.276.418,80</u></b>
I.R.P.J. S/LUCRO PRESUMIDO	-27.528,49	-15.552,00
<b><u>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u></b>	<b><u>-3.265.969,23</u></b>	<b><u>-8.291.970,80</u></b>
<b><u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO</u></b>	<b><u>(3.265,96923)</u></b>	<b><u>(8.291,97080)</u></b>

Jorj Petru Kalman  
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes  
Contador-CRC.1SP.044-049/O-8

AITRO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM REAIS)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>LUCROS RETIDOS ART.202 §3º LEI 6404/76</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>PREJUÍZOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAIS</u>
<b>SALDOS EM 31.12.2021</b>	1.000,00	711.321,46	200,00	0,00	712.521,46
1. Prejuízo do Exercício				-8.291.970,80	-8.291.970,80
2. Amortização de Prejuízos		-711.321,46	-200,00	711.521,46	0,00
<b>SALDOS EM 31.12.2022</b>	1.000,00	0,00	0,00	-7.580.449,34	-7.579.449,34
3. Prejuízo do Exercício				-3.265.969,23	-3.265.969,23
<b>SALDOS EM 31.12.2023</b>	1.000,00	0,00	0,00	-10.846.418,57	-10.845.418,57

Jorj Petru Kalman  
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes  
Contador-CRC TSP-044-049/O-8

**ATTRO S/A**

**CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS**

**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM REAIS)**

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2023	2022
Prejuízo/Lucro Líquido do exercício	-3.265.969,23	-8.291.970,80
<b>Ajustado por:</b>		
Realização da parcelas de encargos financeiros da securitização	0,00	4.014.020,86
Apropriação de juros s/ contrato de securitização de crédito	3.712.147,89	4.350.928,75
Parcs. De locação utilizadas na quitação de parc. Da securitização	-573.510,48	-324.000,00
Atribuição de despesas efetivadas em conta da securitização	59.298,32	89.958,33
<b>Prejuízo Líquido do ajustado</b>	<b>-68.033,50</b>	<b>-161.062,86</b>
<b>Variações nas contas do ativo e passivo:</b>		
Saldo de aportes para cobertura de fundos garantidores	428.861,86	381.752,56
Variação do saldo da Fornecedores a Pagar	0,00	35.460,00
Variação do saldo da conta Encargos e Provisões Tributários	-37.753,51	-19.420,42
Amortização parcial de operação de securitização	-2.102.296,60	11.070.789,55
Provisão para I.R.P.J. e C.S.L.L.	44.045,58	24.883,20
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>-1.735.176,17</b>	<b>11.332.402,03</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Baixa/Aquisição de participação societária em SCP	1.729.439,89	-11.326.048,14
<b>Caixa líquido das atividades de Investimentos</b>	<b>1.729.439,89</b>	<b>-11.326.048,14</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VAR. LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>-5.736,28</b>	<b>6.353,89</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	6.854,51	500,62
Variação Líquida de caixa e equivalente de caixa	-5.736,28	6.353,89
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>1.118,23</b>	<b>6.854,51</b>
<p>Jorj Petru Kalman Diretor</p> <p align="right">Ricardo Louzas Fernandes Contador-CRC 1SP.044-049/O-8</p>		

**1 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A Aratt S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 17/02/2011 e com prazo de duração indeterminado, com sede sita a Avenida Angélica, nº. 2248 – 13º andar, no bairro da Consolação, cidade e estado de São Paulo. A empresa tem por finalidade a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra, a venda e administração de ativos e imóveis próprios, a locação e cessão de uso, outras operações relativas à incorporação imobiliária e a contratação com terceiros de construção civil de qualquer tipo.

**2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As Demonstrações Contábeis referem-se à entidade individual e foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com observância às disposições contidas na Lei 6.404/1976 e alterações, revogações e complementações posteriores, decorrentes das Leis 11.638/2007 e 11.941/2009. Norteia-se ainda, pelos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados em Resoluções emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, notadamente a Resolução CFC nº. 1255/09 que aprovou a NBC T 19.41 Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas renomeada para NBC TG 1000 através da Resolução CFC nº 1329/2011. Deixamos de apresentar a Demonstração do Resultado Abrangente e a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido conforme nos é facultado pelos itens 3.18 e 3.19 da seção 3 da referida Norma Técnica.

**3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

A – Ativo Circulante/Disponibilidades: Representando o saldo de numerários em caixa, está registrado pelo valor de realização;

B – Ativo Circulante/Valores a Receber: Registro dos valores retidos pela True Securitizadora S/A decorrente de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 7º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, a título de cobertura de despesas e fundos de reservas e liquidez, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 20 de junho de 2022;

C – Ativo Circulante/Estoques Imobiliários: Representado pela participação de 20% nas unidades do tipo lajes corporativas, compostas pelos conjuntos A, B, C e D do 1º ao 10º pavimentos da Torre A – Subcondomínio Empresarial integrante do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use sito a rua Henri Dunant 792. Estão registradas pelo custo de participação nos custos de construção incorridos;

D – Ativo não Circulante/Investimentos: Registro do investimento em participação societária em sociedade em conta de participação na qualidade de sócio oculto, denominada SCP Empreendimento Joaquim Eugenio de Lima, constituída para desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos termos do contrato firmado;

E – Passivo Circulante/Exigibilidades Operacionais: Registro do saldo da conta de Encargos e Provisões Tributárias a Recolher.

F – Passivo Circulante/Instituições Financeiras: Registro dos valores contratuais decorrentes de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 7º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, firmado com a empresa True Securitizadora S/A, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 22 de junho de 2022.

A operação está registrada pelo valor expresso em contrato, ajustado a valor presente;

G – Despesas e Receitas: Reconhecidas pelo regime de competência.

**4 – ASPECTOS TRIBUTÁRIOS**

A empresa optou para os exercícios de 2023 e 2022, pela apuração do Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social Sobre o Lucro da Pessoa Jurídica com base no lucro presumido, conforme previsto na legislação vigente.

**5 – CAPITAL SOCIAL**

O capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 1.000,00 (mil reais) dividido em 1000 (um mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada ação. É representado em 100% por acionistas residentes no país.

**6 – RESULTADO DO EXERCÍCIO**

Foi apurado no presente exercício, prejuízo no valor de R\$ 3.265.969,23, que se espera seja amortizado pela geração de resultados positivos futuros.

ARATT S/A

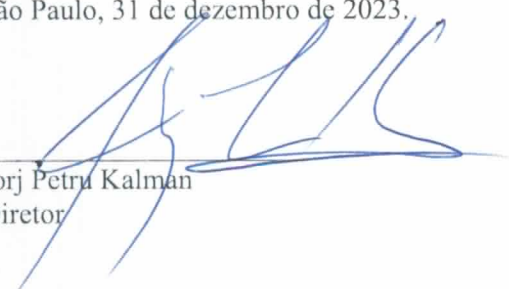
CNPJ/MF. 13.372.181/0001-29

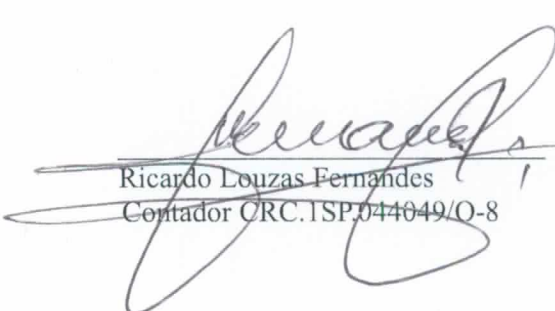
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 – EM REAIS

7 – OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

Para alavancagem dos negócios da empresa, foi contratado junto a True Securitizadora S/A, em 20 de junho de 2022, uma operação de antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de locação de imóveis, correspondente a um período de 10 anos, mediante instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças. O valor nominal dos Créditos Imobiliários a vencer após a data de cessão, na data do encerramento deste período contábil, é de R\$ 14.880.565,35. Sobre os créditos decorrentes da cessão, a True Securitizadora S/A promoveu a emissão de cédulas de créditos imobiliários nos termos da Lei 10.931/2004 através de colocação pública pela Oliveira Trust DTVM S/A, com juros remuneratórios de 7,75% a.a. + variação positiva acumulada do IPCA, com o primeiro pagamento iniciando em 15.07.2022. A operação possui a garantia através da alienação fiduciária dos imóveis objetos desta negociação.

São Paulo, 31 de dezembro de 2023.

  
Jorj Petra Kalman  
Diretor

  
Ricardo Louzas Fernandes  
Contador CRC.1SP.044049/O-8