

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

RELATÓRIO DA DIRETORIA

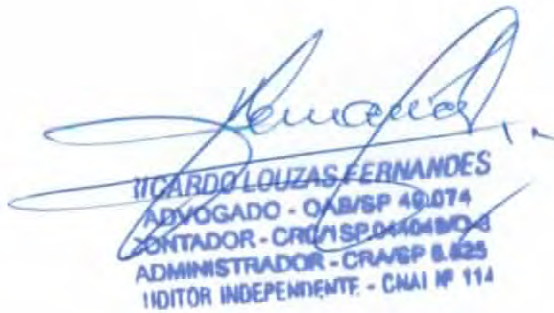
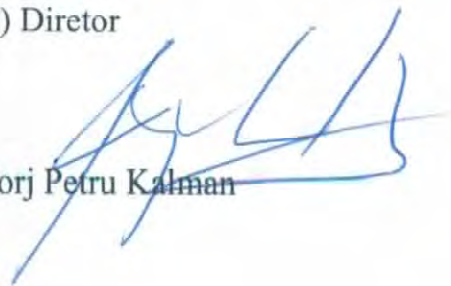
Senhores Acionistas

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 2022 e 2021, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

a) Diretor

Jorj Petru Kalman



RICARDO LOUZAS FERNANDES
ADVOGADO - OAB/SP 49.074
CONTADOR - CRC/SP 0410480-8
ADMINISTRADOR - CRA/SP 8.425
AUDITOR INDEPENDENTE - CMAI Nº 114

ATIPO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (EM REAIS)

<u>ATIVO</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>CIRCULANTE</u>	<u>2.239.583,28</u>	<u>2.614.981,95</u>	<u>CIRCULANTE</u>	<u>28.192.518,17</u>	<u>8.949.897,90</u>
<u>Disponibilidades</u>	<u>6.854,51</u>	<u>500,62</u>	<u>Exigibilidades Operacionais</u>	<u>41.238,75</u>	<u>315,97</u>
Caixa	6.854,51	500,62	Fornecedores	35.460,00	0,00
<u>Valores a Receber</u>	<u>403.618,99</u>	<u>785.371,55</u>	Encargos Tributários	249,15	315,97
Contas a Receber	402.230,13	783.982,69	Provisões Tributárias	5.529,60	0,00
Impostos a Recuperar	1.388,86	1.388,86	<u>Instituições Financeiras</u>	<u>28.151.279,42</u>	<u>8.949.581,93</u>
<u>Estoques Imobiliários</u>	<u>1.829.109,78</u>	<u>1.829.109,78</u>	Operações de Securitização	28.151.279,42	8.949.581,93
Imóveis para Comercialização	1.829.109,78	1.829.109,78	<u>NÃO CIRCULANTE</u>	<u>310.641,60</u>	<u>0,00</u>
<u>NÃO CIRCULANTE</u>	<u>18.684.127,15</u>	<u>7.047.437,41</u>	<u>Exigível a Longo Prazo</u>	<u>310.641,60</u>	<u>0,00</u>
<u>Investimentos</u>	<u>18.684.127,15</u>	<u>7.047.437,41</u>	Custos e Despesas Diferidas	310.641,60	0,00
Participações em Outras Sociedades	18.684.127,15	7.047.437,41	<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>-7.579.449,34</u>	<u>712.521,46</u>
<u>TOTAL DO ATIVO</u>	<u>20.923.710,43</u>	<u>9.662.419,36</u>	Capital Social	1.000,00	1.000,00
			Reserva Legal	0,00	200,00
			Lucros Retidos (art.202 §3º Lei 6404/76)	0,00	711.321,46
			Prejuízos Acumulados	-7.580.449,34	0,00
<u>TOTAL DO PASSIVO</u>	<u>20.923.710,43</u>	<u>9.662.419,36</u>			


 Jorj Petru Kalman
 Diretor


 Ricardo Louzas Fernandes
 Contador-CRC.15R.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 2022 E 2021 (EM REAIS)

CONTAS	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>RECEITA BRUTA</u>	<u>324.000,00</u>	<u>446.012,96</u>
RECEITAS C/LOCAÇÕES DE IMÓVEIS	324.000,00	446.012,96
<u>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</u>	<u>-11.826,00</u>	<u>-16.279,41</u>
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	-11.826,00	-16.279,41
<u>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</u>	<u>312.174,00</u>	<u>429.733,55</u>
<u>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</u>	<u>312.174,00</u>	<u>429.733,55</u>
<u>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS</u>	<u>-8.579.261,60</u>	<u>-1.058.274,47</u>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-123.326,02	0,00
DESPESAS FINANCEIRAS	-8.455.076,74	-1.056.423,99
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-858,84	-1.850,48
<u>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</u>	<u>-8.267.087,60</u>	<u>-628.540,92</u>
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA CSSL</u>	<u>-8.267.087,60</u>	<u>-628.540,92</u>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO PRESUMIDO	-9.331,20	-12.845,13
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PROVISÃO DO I.R.P.J.</u>	<u>-8.276.418,80</u>	<u>-641.386,05</u>
I.R.P.J. S/LUCRO PRESUMIDO	-15.552,00	-21.408,58
<u>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u>	<u>-8.291.970,80</u>	<u>-662.794,63</u>
<u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO</u>	<u>(8.291,97080)</u>	<u>(662,79463)</u>

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.044.049/O-8

ATTRO S/A

CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (EM REAIS)

	CAPITAL SOCIAL	LUCROS RETIDOS ART.202 §3º LEI 6404/76	RESERVA LEGAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAIS
SALDOS EM 31.12.2020	1.000,00	1.374.116,09	200,00	0,00	1.375.316,09
1. Prejuízo do Exercício				-662.794,63	-662.794,63
2. Amortização de Prejuízos		-662.794,63		662.794,63	0,00
SALDOS EM 31.12.2021	1.000,00	711.321,46	200,00	0,00	712.521,46
3. Prejuízo do Exercício				-8.291.970,80	-8.291.970,80
4. Amortização de Prejuízos		-711.321,46	-200,00	711.521,46	0,00
SALDOS EM 31.12.2022	1.000,00	0,00	0,00	-7.580.449,34	-7.579.449,34

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.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 2022 E 2021 (EM REAIS)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2022	2021
Prejuízo/Lucro Líquido do exercício	-8.291.970,80	-662.794,63
Ajustado por:		
Realização da parcelas de encargos financeiros da securitização	4.014.020,86	997.329,40
Apropriação de juros s/ contrato de securitização de crédito	4.350.928,75	
Parcs. De locação utilizadas na quitação de parc. Da securitização	-324.000,00	-446.012,96
Atribuição de despesas efetivadas em conta da securitização	89.958,33	55.460,25
Prejuízo Líquido do ajustado	-161.062,86	-56.017,94
Variações nas contas do ativo e passivo:		
Saldo de aportes para cobertura de fundos garantidores	381.752,56	370.901,40
Impostos a Recuperar	0,00	-1.388,86
Varição do saldo da Fornecedores a Pagar	35.460,00	0,00
Varição do saldo da conta Encargos e Provisões Tributários	-19.420,42	-43.845,11
Amortização parcial de operação de securitização	11.070.789,55	-2.054.743,60
Provisão para I.R.P.J. e C.S.L.L.	24.883,20	34.253,71
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>11.332.402,03</u>	<u>-1.750.840,40</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Baixa/Aquisição de participação societária em SCP	-11.326.048,14	1.734.056,39
Caixa líquido das atividades de Investimentos	<u>-11.326.048,14</u>	<u>1.734.056,39</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
VAR. LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	6.353,89	-16.784,01
Caixa e equivalente de caixa no início do período	500,62	17.284,63
Varição Líquida de caixa e equivalente de caixa	6.353,89	-16.784,01
Caixa e equivalente de caixa no final do período	6.854,51	500,62
 Jorj Petru Kalman Diretor	 Ricardo Louzas Fernandes Contador-CRC.15F.044-049/O-8	

ATTRO S/A

CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 – EM REAIS

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Attro S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 14/03/2011 e com prazo de duração indeterminado, com sede situada na 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 40% 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 2022 e 2021, 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\$ 8.291.970,80 parcialmente amortizado com saldo das contas de Lucros Retidos e Reservas Legais.

ATTRO S/A


CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRACOES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 – EM REAIS

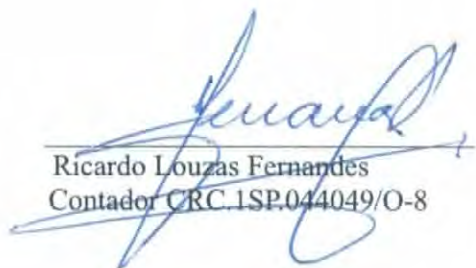
7 – OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

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 foi de R\$ 14.075.639,70. 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., 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 2022.



Jorj Petru Kalman
Diretor



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