

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 23.168.429/0001-98

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., os balanços encerrados em 31.12.2021 e 31.12.2020 e demais demonstrações legais. Colocamo-nos à inteira disposição para os esclarecimentos julgados necessários. A DIRETORIA.

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 E 2020

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4.138	5.563
Estoque	4.987	-
Créditos tributários	181	191
	<u>9.306</u>	<u>5.754</u>
Ativo não circulante		
Investimentos	346.313	343.334
	<u>346.313</u>	<u>343.334</u>
Total do ativo	<u>355.619</u>	<u>349.088</u>
	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Passivo circulante		
Fornecedores	37	-
Tributos a recolher	16	2
Outros débitos	16.670	-
	<u>16.723</u>	<u>2</u>
Passivo não circulante		
Tributos diferidos	16.029	14.187
Provisão para contingências	14	-
	<u>16.043</u>	<u>14.187</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	332.089	326.089
Lucros/Prejuízos acumulados	(9.236)	8.810
	<u>322.853</u>	<u>334.899</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>355.619</u>	<u>349.088</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 E DE 2020

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Despesas operacionais		
Administrativas	(1.119)	(189)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(15.161)	36.358
Total despesas operacionais	(16.280)	36.169
Resultado financeiro, líquido	124	70
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.156)	36.239
Tributos sobre o lucro - corrente	(48)	(18)
Tributos sobre o lucro - diferido	(1.842)	(9.115)
Prejuízo/(lucro) líquido do exercício	(18.046)	27.106
Prejuízo/(lucro) por ação (em R\$)	<u>(0,1208)</u>	<u>0,1867</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Prejuízo/(lucro) líquido do exercício	(18.046)	27.106
Ajuste a valor de mercado de imóveis destinados a renda	-	-
Resultado abrangente total	(18.046)	27.106
 Resultado abrangente atribuído aos acionistas:	 (18.046)	 27.106
	<u>(18.046)</u>	<u>27.106</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Expresso em milhares de reais)

	Capital social			Total
	Subscrito	A integralizar	Lucros/Prejuízos acumulados	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	295.575	(14.096)	(18.296)	263.183
Aumento de capital, conforme AGE de 04/03/2020	30.514	(30.514)	-	-
Integralização de capital	-	44.610	-	44.610
Lucro líquido do exercício	-	-	27.106	27.106
Saldo em 31 de dezembro de 2020	326.089	-	8.810	334.899
Aumento de capital, conforme AGE de 19/04/2021	6.000	-	-	6.000
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(18.046)	(18.046)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	332.089	-	(9.236)	322.853

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 E 2020

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/(lucro) antes do IR e CSLL	(16.156)	36.239
Ajustes por:		
Provisão para contingências	14	-
Ajuste a valor de mercado de propriedades destinadas a renda	(6.103)	(36.359)
Provisão para perda	4.692	-
Provisão de valores a pagar	16.558	-
	<u>(995)</u>	<u>(120)</u>
Aumento/(diminuição) de outros ativos e passivos circulantes e não circulantes	121	(1)
Aumento/(diminuição) nos fornecedores	37	(3.738)
Aumento/(diminuição) nos tributos a recolher	3	(368)
Imposto de renda e contribuição social - pagos	(36)	(26)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(870)</u>	<u>(4.253)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Gastos com obras	(6.555)	(42.124)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(6.555)</u>	<u>(42.124)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	-	14.096
Aumento de capital	6.000	30.514
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>6.000</u>	<u>44.610</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.425)</u>	<u>(1.767)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.563	7.330
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.138	5.563

1. Informações sobre a Sociedade: A **PTR14 Investimentos Imobiliários S.A.**, doravante denominada como "Companhia" é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede social localizada na Avenida das Américas, nº 4.200 – bloco 5 – sala 501, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.640-102. Suas atividades preponderantes são: compra, venda e locação de imóveis próprios, participação em outras Companhias e a administração condominial de imóveis próprios ou de terceiros.

2. Políticas contábeis: **(i)** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidos pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), introduzidos no Brasil por meio do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e suas interpretações técnicas ("ICPC") e orientações ("OCPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **(ii)** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a "moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação; **(iii)** As informações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas normas exigem que a preparação das informações financeiras com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nos julgamentos, premissas e estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados; **(iv)** Os passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

3. Relatório dos auditores independentes: As demonstrações financeiras, encerradas em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram auditadas por RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, CRC 2SP-030.002/O-7 "S" RJ, e a versão completa encontra-se disponível na sede da Companhia para a apreciação.

Luiz Alves Filho – Presidente

Talita Ferreira Verdan – Contadora - CRC-RJ 097129/O-0