

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

Ativo	Notas	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e disponível de caixa	5	1.179.584	199.193	Fornecedores e contas a pagar	11	9.058	9.058
Contas a receber	6	2.243.393	2.146.722	Obrigações fiscais e trabalhistas		119.113	223.762
Adiantamentos e despesas antecipadas	7	546.910	745.510	Partes relacionadas a pagar	12	13.515.291	13.520.940
Imposto a recuperar		2.684	-	Dividendos a pagar		705.717	214.783
Outros créditos reclassificados		65.760	65.886	Outras obrigações	13	3.168.806	3.179.872
Total do circulante		4.038.331	3.157.311	Total do circulante		17.517.985	17.148.415
Não circulante				Não circulante			
Partes relacionadas	8	7.147.709	5.728.492	Partes relacionadas a pagar	12	803	803
Estoque	9	1.043.222	1.043.222	Outras obrigações	13	52.759	32.435
Realizável a longo prazo		200.363	183.035	Total do não circulante		53.562	33.238
Investimentos	10	44.924.076	36.083.065	Patrimônio líquido			
Total do não circulante		53.315.370	43.037.814	Capital social	14 (a)	4.685.295	4.685.295
				Reservas	14 (b)	35.096.859	24.328.177
				Total do patrimônio líquido		39.782.154	29.013.472
Total do ativo		57.353.701	46.195.125	Total do passivo e patrimônio líquido		57.353.701	46.195.125

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	Notas	2022	2021
Receita líquida	15	1.071.066	2.571.242
(-) Custo	16	(8.402)	(13.055)
Lucro bruto		1.062.665	2.558.187
Despesas com pessoal		(134.920)	(68.863)
Despesas administrativas	17	(770.211)	(501.905)
Equivalência patrimonial		11.586.448	16.886.773
Outras receitas e despesas		(120.558)	(44.816)
Lucro operacional		11.623.423	18.829.376
Receitas financeiras		192	-
Despesas financeiras		(52.237)	(23.697)
Resultado financeiro líquido	18	(52.045)	(23.697)
Resultado antes da provisão de IRPJ e CSLL		11.571.378	18.805.679
Provisão de imposto de renda e contribuição social		(96.979)	(136.528)
Lucro líquido do exercício		11.474.399	18.669.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	Capital Social	Legal	Reservas de Lucros	Estatutária	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	<u>4.685.295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.869.614</u>	<u>10.554.909</u>
Ajuste de exercícios anteriores					4.195	4.195
Lucro líquido do exercício					18.669.151	18.669.151
Constituição de reserva		933.458	22.760.582	634.137	(24.328.177)	-
Dividendos					(214.783)	(214.783)
Em 31 de dezembro de 2021	<u>4.685.295</u>	<u>933.458</u>	<u>22.760.582</u>	<u>634.137</u>	<u>-</u>	<u>29.013.472</u>
Lucro líquido do exercício					11.474.399	11.474.399
Constituição de reserva		3.601	8.720.989	2.044.092	(10.768.682)	-
Dividendos					(705.717)	(705.717)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>4.685.295</u>	<u>937.059</u>	<u>31.481.571</u>	<u>2.678.229</u>	<u>-</u>	<u>39.782.153</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais (centavos omitidos)

	2022	2021
Fluxos de caixa de atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	11.474.399	18.669.151
Ajustes de exercícios anteriores	-	4.195
(Aumento)/Redução do contas a receber	(96.671)	(82.072)
(Aumento)/Redução do estoque	-	643
(Aumento)/Redução dos tributos a recuperar	(2.684)	-
(Aumento)/Redução dos adiantamentos e despesas antecipadas	198.600	(207.475)
(Aumento)/Redução de partes relacionadas	(1.419.216)	(544.839)
Aumento/(Redução) dos outros créditos	126	(65.886)
Aumento/(Redução) de realizável a longo prazo	(17.328)	(17.102)
Aumento/(Redução) das obrigações fiscais e trabalhistas	(104.649)	(104.182)
Aumento/(Redução) dos dividendos a pagar	490.934	214.783
Aumento/(Redução) das outras obrigações	9.258	(118.361)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	10.532.768	17.748.855
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aumento/(Redução) dos investimentos	(8.841.011)	(14.879.343)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(8.841.011)	(14.879.343)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos	(705.717)	(214.783)
Aumento/(Redução) das partes relacionadas a pagar	(5.649)	(2.561.290)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(711.366)	(2.776.073)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	980.390	93.439
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	199.194	105.755
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.179.584	199.194

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

1. Contexto operacional

IMOBILIÁRIA MONDESIR S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro com prazo de duração indeterminado, podendo, a critério da Diretoria, abrir e fechar filiais, escritórios, depósitos e quaisquer estabelecimentos no país ou no exterior.

A Companhia tem por objeto social a administração e locação de imóveis próprios, podendo ainda, participar de outras sociedades, como sócia ou acionista, investindo em Companhias independentemente do ramo de atividades em que atuem.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir ativos financeiros, entre outros, mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis em conformidade com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota “4”.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, e estão apresentadas ao custo histórico com base de valor, exceto alguns ativos e passivos ao valor realizável ou ao valor justo indicado de outra forma.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

2.1. Apuração de resultado

O resultado é apurado segundo o regime de competência entre os exercícios.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

2.2. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas são demonstradas a seguir:

2.2.1 Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros.

(a) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob as categorias ao valor justo por meio do resultado e recebíveis. A classificação depende da finalidade para qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Recebíveis são os ativos não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data da emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem o “caixa e equivalentes de caixa”, “contas a receber” e “outros créditos”.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ativos financeiros classificados como títulos disponíveis para negociação referem-se as aplicações financeiras.

(b) Reconhecimento e mensuração

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ativos mensurados ao custo amortizado são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida no resultado quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são apresentados na demonstração do resultado (receitas financeiras) no exercício em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

(c) *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

(d) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha somente financeiros mensurados a custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores e outros passivos.

(e) Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(f) Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre as partes conhecidas, em condições normais do mercado. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações contábeis e as alterações são contabilizadas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

2.4. Contas a receber

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existe uma evidência objetiva de que não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

2.5. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração, excluindo custos de financiamentos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil.

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

Os ganhos e as perdas em alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.6. Fornecedores e contas pagar

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

2.7. Capital social

Ações são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidas como dedução do patrimônio líquido.

2.8. Provisões para perdas por *impairment* em ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados anualmente para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo (ou a unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Esse último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa – “UGC”), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *redução*, com exceção do

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

2.9. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.10. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, perdas nos instrumentos financeiros derivativos. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgado, na data do balanço.

A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Em 2022, a Companhia apurou imposto de renda e contribuição social, sendo seu regime de apuração fiscal optado para o período o lucro presumido.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

3. Normas e interpretações novas e revisadas e emitidas:

▪ **Janeiros 2024**

- ✓ Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (Alterações ao IFRS 16);
- ✓ Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (Alterações ao IAS 1);
- ✓ Passivos não circulantes com cláusulas contratuais (Alterações ao IAS 1);
- ✓ Acordos de financiamento de fornecedores (Alterações ao IAS 7 e IFRS 7);

▪ **Janeiro 2025**

- ✓ Falta de permutabilidade (alteração à IAS 21);

▪ **Janeiro 2026**

- ✓ Alteração de Classificação e Alteração de Instrumentos Financeiros (Alteração ao IFRS 9 e IFRS 7);
- ✓ Melhorais Anuais à contabilidade IFRS – volume 11;

▪ **Janeiro 2027**

- ✓ IFRS 18 - Apresentação e Divulgação em demonstrações contábeis;
- ✓ IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública Divulgação;

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Considerando a natureza e a complexidade das operações da Companhia, na opinião da administração, as estimativas contábeis e julgamentos feitos no curso da preparação dessas demonstrações contábeis não são difíceis, subjetivas o complexas em um grau que requeressem sua descrição como críticas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos finais disponíveis, nas contas correntes de livre movimentação, com titularidade em nome do Imobiliária Mondesir S.A., sob o CNPJ: 42.267.534/0001-29 que representam as efetivas disponibilidades em 31/12/2022.

	2022	2021
Caixa movimento	2.837	2.837
Bancos conta movimento	1.088.748	196.357
Aplicação financeira	88.000	-
	1.179.584	199.193

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

6. Contas a receber

Referem-se aos valores a receber de locatários, cuja composição com base em 31 de dezembro é a seguinte:

	2022	2021
Aluguéis	1.700.095	1.679.405
Outros	543.298	467.317
	2.243.393	2.146.722

7. Adiantamentos

	2022	2021
Adiantamento a funcionários	5.199	5.123
Adiantamento de férias	11.711	3.532
Adiantamento (Pedro L. de Souza Palhares)	-	206.855
Adiantamento a terceiros (Yvone V. K. de Menezes)	530.000	530.000
	546.910	745.510

O saldo registrado em "Adiantamentos a Terceiros" refere-se substancialmente a repasses de recursos efetuados à Sra. Yvone V. K. de Menezes, para aquisição de ações da GPC Participações S.A.

O referido montante teve origem no exercício de 2014, a pedido dos diretores Paulo Cesar Peixoto de Castro Palhares e Emílio Salgado Filho. A Administração informa que, até a presente data, não foram apresentados ou localizados contratos, instrumentos de mútuo ou documentos de suporte que formalizem as condições da operação, tais como prazos de vencimento, incidência de encargos financeiros ou garantias oferecidas.

Devido à antiguidade do saldo e à ausência de documentação suporte, a Companhia mantém o valor registrado pelo custo histórico.

8. Partes relacionadas a receber

	2022	2021
VTL Valorizadora Territorial	7.147.709	5.728.493
	7.147.709	5.728.493

9. Estoque

O estoque da Companhia é composto, em sua totalidade, por imóveis destinados exclusivamente à locação.

	2022	2021
Imóveis Praia do Flamengo	4.833	4.833
Imóveis Barão do Flamengo	41.522	41.522
Imóveis Voluntários da Pátria	27.668	27.668
Imóveis Rua do Passeio	910.714	910.714
Imóveis Av. Atlântica	40.383	40.383
Imóveis Rua das Marrecas	18.098	18.098
Imóveis Araruama	4	4
	1.043.222	1.043.222

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

10. Investimentos

a) Posição dos investimentos em 31 de dezembro

	2022	2021
DEXXOS Participações ON	44.821.504	36.000.663
DEXXOS Participações PN	102.492	82.321
VTL Valorizadora Territorial	77	77
GPC Química	3	3
Coop. Agro P. B. Mansa	11	11
Coop. Regional Fronteira Sul	1.036	1.036
Coop. Lat. De Lorena e Piquete	873	873
(-) Ajuste de perda de investimentos	(8.196)	(8.196)
Investimento por incentivos fiscais	6.276	6.276
	44.924.076	36.083.065

b) Movimentação dos investimentos no exercício

DEXXOS Participações ON	2022	2021
Participação em controladas e coligadas	36.000.663	21.159.689
Ajuste	4.372	-
Pagamento de dividendos	(2.743.206)	(2.011.859)
MEP	11.559.674	16.852.834
	44.821.504	36.000.663

DEXXOS Participações PN	2022	2021
Participação em controladas e coligadas	82.321	48.385
Pagamento de dividendos	(6.602)	(2.512)
MEP	26.773	36.448
	102.492	82.321

A VTL Valorizadora Territorial Ltda., na qual a Companhia detém 99,99% de participação, é parte passiva em processo de execução de título extrajudicial (Processo nº 1014048-79.2021.8.26.0011), movido pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP.

O referido processo, com valor da causa atualizado em R\$ 32.428.132, fundamenta-se em instrumento particular de transação garantido por alienação fiduciária de ativo imobiliário de propriedade da investida (Imóvel matrícula nº 38.375 do CRI de Lorena–SP).

Considerando o estágio atual da execução e a avaliação dos assessores jurídicos, o risco de perda foi classificado como provável. Dessa forma, existe um risco material de perda da propriedade do imóvel acima mencionado para a satisfação da dívida junto ao exequente.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

11. Fornecedores

A Companhia possuía saldo de fornecedores a pagar, em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 9.058 (2021: R\$ 9.058).

12. Partes relacionadas

CURTO	2022	2021
Santa Amélia Patrimonial	13.462.475	13.418.306
Proprietários pessoa física e jurídica	-	49.819
Ana Beatriz P. Chagas Teles	52.816	52.816
	13.515.291	13.520.940
LONGO	2022	2021
Columbos Participações	803	803
	803	803

13. Outras obrigações

CURTO	2022	2021
CEDAE	3.164.444	3.164.444
Outras contas a pagar	4.362	15.428
	3.168.806	3.179.872
LONGO	2022	2021
Poupança de locatários	52.759	32.435
	52.759	32.435

O saldo de **R\$ 3.164.444** foi obtido em um processo judicial contra a **CEDAE** e deveria ter sido repassado aos locatários. No entanto, o repasse não foi concluído, pois os beneficiários não compareceram para a retirada dos valores.

14. Capital social e reservas

(a) Capital social

O capital social, total subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional é de R\$ 4.685.295 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais), representado por 4.685.295 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal.

(b) Reserva legal e de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder 20% do capital social. A reserva legal tem por fim proteger a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo. O valor da reserva legal em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 937.059.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

A reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, destinado a pagar os dividendos propostos pela administração da Companhia para ser deliberado na Assembleia Geral dos acionistas.

15. Receitas

Receitas de aluguéis

Referem-se aos valores faturados até 31 de dezembro de 2022, deduzidos dos valores cancelados e descontados:

	2022	2021
Receita de aluguel	1.111.920	989.524
Bens e serviços	-	1.680.000
(-) Dedução	(40.853)	(98.282)
	1.071.066	2.571.242

16. Custo

	2022	2021
Taxa de administração	(8.409)	(12.412)
Outros	8	(643)
	(8.402)	(13.055)

17. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Aluguel e condomínio	(389.227)	(222.752)
Serviços prestados	(138.344)	(143.612)
Energia elétrica	(4.965)	(4.749)
Judiciais e legais	(102.934)	(38.754)
Tributárias	(110.511)	(82.077)
Outras	(24.231)	(9.961)
	(770.211)	(501.905)

18. Resultado financeiro

	2022	2021
Outras	192	-
Despesas bancárias	(603)	(1.636)
Juros e multas	(51.634)	-
Descontos concedidos	-	(22.061)
	(52.045)	(23.697)

19. Contingências

A Companhia é parte em processos judiciais de natureza cível, decorrentes do curso normal de suas operações.

IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Em reais (centavos omitidos)

Com base na análise da administração e na opinião de seus assessores jurídicos, todos os processos em andamento foram classificados como perda possível, não havendo, portanto, constituição de provisão contábil, em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade.

O valor estimado das demandas em 31/12/2022 é de aproximadamente R\$ 34.183.

A administração acompanha periodicamente a evolução do processo e manterá atualizados os registros contábeis e as divulgações, de acordo com eventuais mudanças na avaliação de risco ou no valor estimado.

20. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas para emissão pela Administração em 01 de junho de 2026.
