



IMOBILIÁRIA MONDESIR S.A.

RIO DE JANEIRO - RJ

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2022
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.
Administradores e Acionistas da
Imobiliária Mondesir S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Opinião adversa

Examinamos as demonstrações contábeis da **Imobiliária Mondesir S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, devido à relevância dos assuntos descritos no item **Base para Opinião Adversa** e os efeitos que deles possam advir, as demonstrações contábeis acima mencionadas **não apresentam adequadamente**, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Imobiliária Mondesir S.A.** em 31 de dezembro de 2022, 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 adversa sobre as demonstrações contábeis

- a) Conforme nota explicativa nº 10, a participação de 99% da Companhia na VTL não está adequadamente evidenciada nas demonstrações contábeis. Adicionalmente, foi constatado que a Companhia não aplica o Método de Equivalência Patrimonial para o registro desse investimento, o que é mandatório para participações societárias com influência significativa.

Em 31/12/2022 o saldo do investimento e da equivalência patrimonial do exercício totalizam, respectivamente, (R\$ 8.699.587) e (R\$ 1.475.791). A ausência da aplicação do MEP resulta em uma inconsistência entre o valor contábil do investimento e o patrimônio líquido da investida, o que impacta diretamente as demonstrações contábeis da Companhia.

A Companhia mantém investimentos na Companhia DEXXOS avaliados pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP), totalizados em R\$ 44.923.996. Entretanto, a Companhia não detém influência significativa sobre a referida investida, conforme definido pelo CPC 18. De acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, tais ativos deveriam ser mensurados pelo valor justo ou, na ausência deste, pelo custo. Caso o investimento tivesse sido contabilizado conforme o CPC 48, o saldo da conta de Investimentos e o Resultado do Exercício sofreriam ajustes relevantes, os quais não foram mensurados pela administração.

- b) Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta saldos em contas do ativo e/ou passivo que não possuem a devida documentação comprobatória e/ou controle interno adequado. O valor líquido desses saldos totaliza R\$ 11.322.681.

JLCR

- c) Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou uma insuficiência de capital de giro, com seu passivo circulante excedendo o ativo circulante em R\$ 13.479.655. Essa disparidade indica que os recursos operacionais de curto prazo da Companhia são insuficientes para cobrir suas obrigações imediatas. Esse cenário representa um risco significativo para a liquidez, podendo limitar a capacidade da gestão de honrar compromissos financeiros e operacionais.

A Nota Explicativa n.º 12, revela que essa insuficiência operacional é decorrente de uma obrigação com a Santa Amélia Patrimonial Ltda. É importante destacar que a equipe de auditoria não recebeu a documentação de suporte necessária para validar a origem desse saldo.

- d) A Companhia adota o regime de caixa para o reconhecimento de suas receitas, em divergência com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e a Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros (CPC 00 R2), que exigem a aplicação do Regime de Competência.
- e) A Companhia não efetuou a estimativa de perdas para o saldo de contas a receber em aberto, o que diverge das práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 48).

Essas distorções, individual e conjuntamente, são relevantes, afetando de forma significativa a fidedignidade das demonstrações contábeis.

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 contábeis”. Somos independentes em relação a **Imobiliária Mondesir S.A.** 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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, não foram submetidas a uma auditoria independente e, portanto, não são objeto de opinião de auditoria.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessária para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

JLCR

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **Imobiliária Mondesir S.A.** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não teria nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da **Imobiliária Mondesir S.A.** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 **Imobiliária Mondesir S.A.**
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da **Imobiliária Mondesir S.A.** Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 **Imobiliária Mondesir S.A.** a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração da **Imobiliária Mondesir S.A**, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Rio de Janeiro– RJ, 01 de junho de 2026.

Jorge Luiz Calaza Rocha

JORGE LUIZ CALAZA ROCHA
CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/O-1
GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES
CRC - DF nº 000810/O - F - RJ