

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 31.12.2022 e 31.12.2021 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 2022 E 2021

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/21</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	17.096	4.138
Contas a receber	2.019	-
Estoque	-	4.987
Créditos tributários	199	181
	<u>19.314</u>	<u>9.306</u>
Ativo não circulante		
Propriedades para investimento	372.212	346.313
	<u>372.212</u>	<u>346.313</u>
Total do ativo	<u>391.526</u>	<u>355.619</u>
	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/21</u>
Passivo circulante		
Fornecedores	17	37
Dividendos a pagar	4.203	-
Tributos a recolher	875	16
Outros débitos	21.827	16.670
	<u>26.922</u>	<u>16.723</u>
Passivo não circulante		
Tributos diferidos	19.897	16.029
Provisão para contingências	8	14
	<u>19.905</u>	<u>16.043</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	332.089	332.089
Reservas	12.610	-
Prejuízos acumulados	-	(9.236)
	<u>344.699</u>	<u>322.853</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>391.526</u>	<u>355.619</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E DE 2021

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/21</u>
Receita bruta operacional		
Receita de locação de imóveis	24.228	-
Tributos sobre receita	(884)	-
Lucro bruto	<u>23.344</u>	<u>-</u>
Despesas operacionais		
Administrativas	(1.654)	(1.119)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10.033	(15.161)
Total despesas operacionais	<u>8.379</u>	<u>(16.280)</u>
Resultado financeiro, líquido	1.222	124
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>32.945</u>	<u>(16.156)</u>
Tributos sobre o lucro - corrente	(3.028)	(48)
Tributos sobre o lucro - diferido	(3.868)	(1.842)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	<u>26.049</u>	<u>(18.046)</u>
Lucro/(prejuízo) por ação (em R\$)	<u>0,0784</u>	<u>(0,0546)</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$)

	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/21</u>
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	26.049	(18.046)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	26.049	(18.046)
Resultado abrangente atribuído aos acionistas:	26.049	(18.046)
	<u>26.049</u>	<u>(18.046)</u>

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Expresso em milhares de reais)

	Reservas				Prejuízo acumulado	Total
	Capital social	Legal	Investimentos	Estatutária		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	326.089	-	-	-	8.810	334.899
Aumento de capital, conforme AGE de 19 de abril de 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
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	26.049	26.049
Destinação do lucro:						
Constituição de reservas	-	840	5.885	5.885	(12.610)	-
Dividendos	-	-	-	-	(4.203)	(4.203)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	332.089	840	5.885	5.885	-	344.699

PTR14 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021

(Expresso em milhares de reais)

	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/21</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro/(Prejuízo) antes do IR e CSLL	32.945	(16.156)
Ajustes por:		
Provisão para contingências	(6)	14
Ajuste a valor de mercado de propriedades destinadas a renda	(10.689)	(6.103)
Reversão de provisão para perda	(4.692)	4.692
Provisão para baixa de ativo	5.148	16.558
	<u>22.706</u>	<u>(995)</u>
(Aumento)/diminuição nas contas a receber	(2.019)	-
Aumento/(diminuição) nos fornecedores	(20)	37
Aumento/(diminuição) nos tributos a recolher	78	3
Aumento/(diminuição) de outros ativos e passivos circulantes e não circulantes	(9)	121
Imposto de renda e contribuição social - pagos	(2.247)	(36)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>18.489</u>	<u>(870)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento	(5.531)	(6.555)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(5.531)</u>	<u>(6.555)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	-	6.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>6.000</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>12.958</u>	<u>(1.425)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.138	5.563
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	17.096	4.138

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 2022 e 2021, foram auditadas por RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, CRC 2SP-030.002/O-7, e a versão completa encontra-se disponível na sede da Companhia para a apreciação.

Luiz Alves Filho – Presidente

Salvador Liporace – Diretor Executivo

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