

Itatiaia
Investimentos
Imobiliários e
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	4
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório da Administração

Prezados Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório do auditor independente. No decorrer do exercício de 2022, a Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração de sua locação.

A Diretoria



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao acionista da
Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações 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

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Ênfase de encerramento das operações da Companhia

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 das demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi adotada na elaboração dessas demonstrações financeiras, em razão da intenção da administração de encerrar as atividades da Companhia, uma vez que a mesma não possui mais operação, e portanto, essas demonstrações financeiras foram elaboradas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 a 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 financeiras.

Como parte da 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 financeiras, 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

São Paulo, 13 de junho de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Camilla Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	793	2.078	Fornecedores	7	27	99
Tributos a recuperar	5	144	111	Obrigações tributárias	8	28	28
Total do ativo circulante		937	2.189	Outras contas a pagar	9	71	498
				Total do passivo circulante		126	625
Não circulante				Não circulante			
Propriedades para investimento	6	1.841	14.061	Dividendos a pagar	10.b	139	140
Imobilizado		4	4	Total do passivo não circulante		139	140
Total do ativo não circulante		1.845	14.065	Patrimônio líquido			
				Capital social integralizado	10	26.743	26.743
				Reservas de lucros	10	(24.226)	(11.254)
				Total do patrimônio líquido		2.517	15.489
Total do ativo		2.782	16.254	Total do passivo e do patrimônio líquido		2.782	16.254

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida		-	-
Custo dos serviços prestados	12	(465)	(466)
Lucro bruto		(465)	(466)
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	(634)	(3.673)
Provisão para redução ao valor recuperável	12	(11.755)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	12	-	1.032
Resultado operacional		(12.854)	(3.107)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	13	167	242
Despesas financeiras	13	(285)	(62)
		(118)	180
Resultados antes do imposto de renda e contribuição social		(12.972)	(2.927)
Imposto de renda e contribuição social	14	-	-
Prejuízos líquidos dos exercícios		(12.972)	(2.927)
Média ponderada de ações	11	26.743	26.743
Prejuízo por ação - R\$		(0,4851)	(0,1094)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízos dos Exercícios	<u>(12.972)</u>	<u>(2.927)</u>
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes total dos exercícios	<u>(12.972)</u>	<u>(2.927)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Capital social		Reservas de lucros	Prejuízos	Total
	Subscrito	a integralizar	Reserva legal	acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	27.243	(500)	726	(9.053)	18.416
Absorção de prejuízos	-	-	(726)	726	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(2.927)	(2.927)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	27.243	(500)	-	(11.254)	15.489
Prejuízo do exercício	-	-	-	(12.972)	(12.972)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	27.243	(500)	-	(24.226)	2.517

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021****(Em milhares de Reais - R\$)**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(12.972)	(2.927)
Ajuste:		
Depreciação	465	464
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	11.755	-
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Tributos a recuperar	(34)	386
Despesas antecipadas	-	(24)
Fornecedores	(72)	116
Obrigações tributárias	-	(25)
Obrigações trabalhistas	-	(43)
Antecipação de aluguel	-	(38)
Adiantamento de clientes	-	(319)
Outras contas a pagar	(427)	114
Caixa líquido (consumido) pelas atividades operacionais	<u>(1.285)</u>	<u>(2.296)</u>
(Redução) Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.285)</u>	<u>(2.296)</u>
No início dos exercícios	2.078	4.374
No fim dos exercícios	793	2.078
(Redução) Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.285)</u>	<u>(2.296)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 11 de novembro de 2010 sob a denominação de Real Estate IX Investimentos Imobiliários e Participações S.A., tendo a sua razão social alterada em 30 de abril de 2012 para a atual. A Companhia, com sede na cidade de São Paulo - SP, tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui como acionista controlador o Pátria Real Estate II - FIP.

A operação da Companhia consiste em desenvolver empreendimentos no sistema “*built-to-suit*” de acordo com especificações demandadas pelos eventuais clientes. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia era proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Presidente Dutra, km 315, com área total de 562.050 m², na cidade de Itatiaia - RJ. Este empreendimento foi desenvolvido em fases, sendo que as três primeiras fases já foram desenvolvidas. Em 21 de março de 2023 o empreendimento foi vendido, conforme nota explicativa n° 18.

Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 12.972 (R\$ 2.927 em 2021), vem apresentando fluxo operacional negativo de R\$ 1.285 (R\$ 2.296 em 2021) e a propriedade para investimento detida pela Companhia não possuía nenhum contrato vigente, logo não possuía receita decorrente de suas operações. Tendo em vista que o acionista controlador está em fase de desinvestimento e vendeu a propriedade para investimento detida pela Companhia em evento subsequente (vide nota explicativa n° 18), essas demonstrações financeiras não estão sendo preparadas com base no pressuposto de continuidade. Consequentemente, dado que não está gerando receita operacional, as suas despesas ordinárias estão sendo honradas com recursos próprios enquanto tais recursos perdurarem, e em caso de necessidade, a Companhia realizará chamadas de capital junto ao controlador. Desta forma, as demonstrações financeiras devem ser lidas neste contexto.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos técnicos, as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 13 de junho de 2023.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- **Nota explicativa nº 6** – teste de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: principais premissas consideradas na determinação do valor recuperável de propriedade para investimento, incluindo a recuperabilidade dos custos de desenvolvimento.
- **Nota explicativa nº 17** - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Apuração do resultado do exercício

As despesas e receitas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

São depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

d. Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido

e. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

f. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um terreno situado na cidade de Itatiaia – RJ, desenvolvido para um empreendimento industrial-logístico e não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada de 25 anos, levando em consideração as taxas de depreciação

aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

g. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado operacional.

(ii) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos

h. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR 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 despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

O Grupo desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo 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.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

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.

i. *Redução ao valor recuperável*

(i) *Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar “*impairment*” ou perda de seu valor recuperável e quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2022 a Administração identificou a necessidade de redução ao valor recuperável de sua propriedade para investimento, essa avaliação foi realizada com base no preço de venda praticado pela Companhia no evento subsequente, conforme nota explicativa nº 18, desta forma, uma provisão para perdas foi constituída.

j. *Imposto de renda e contribuição social*

Em 2022 e 2021 a Companhia adota o regime de tributação de lucro real. O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

k. *Capital social*

As ações ordinárias da Companhia são classificadas no patrimônio líquido (nota explicativa nº 10) e são classificadas em classes A e B. De acordo com o parágrafo 8º da cláusula 5ª do Estatuto Social da Companhia, as ações classe B são passíveis de resgate, sendo esse somente realizado para retirar as ações de circulação, com ou sem redução do capital.

I. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022. A Companhia adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras, porém não identificou nenhum impacto.

(ii) Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26)

As alterações, emitidas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações ao adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Devido esta norma está sujeita à desenvolvimentos futuros, a Companhia não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

A Companhia está monitorando de perto os desenvolvimentos futuros.

(iii) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32)

As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2023. Para arrendamentos e passivos de custos de desmontagem, os ativos e passivos fiscais diferidos associados precisarão ser reconhecidos desde o início do período comparativo mais antigo apresentado, com qualquer efeito cumulativo reconhecido como um ajuste no lucro acumulado ou outros componentes do patrimônio naquela data. Para todas as outras transações, as alterações se aplicam a transações que ocorrem após o início do período mais antigo apresentado.

(iv) Outras Normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Companhia:

- Contratos de Seguros;
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26); e
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos conta movimento	1	60
Aplicações financeiras	792	2.018
Total	<u>793</u>	<u>2.078</u>

Compostos por contas correntes e aplicação financeira no Banco Itaú S.A., com liquidez imediata, as operações são efetuadas com taxas que variam entre 93% à 100% (entre 93% a 100% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

5 Tributos a recuperar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRPJ e CSLL a recuperar	97	72
PIS e COFINS a compensar	11	11
IRRF a compensar	29	17
INSS sobre terceiros	7	10
Outros	-	1
Total	<u>144</u>	<u>111</u>

6 Propriedades para investimento

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>Depreciação</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Depreciação</u>	<u>Impairment</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos (a)	5.295	-	5.295	-	-	5.295
Edificações	9.230	(464)	8.766	(465)	-	8.301
Impairment (b)	-	-	-	-	(11.755)	(11.755)
Total	<u>14.525</u>	<u>(464)</u>	<u>14.061</u>	<u>(465)</u>	<u>(11.755)</u>	<u>1.841</u>

- (a) O referido imóvel acima está situado na Avenida Industrial Alda Bernardes Faria e Silva, 1.881, município de Itatiaia, estado do Rio de Janeiro e possui 579.626,71 m².
- (b) A Companhia realizou a avaliação do valor justo dos ativos com base no valor de venda da propriedade realizada, maiores detalhes vide nota nº 18.

7 Fornecedores

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Advogados	-	52
Contabilidade	-	13
Consultoria e Auditoria	20	-
Demais fornecedores	7	34
Total	<u>27</u>	<u>99</u>

8 Obrigações tributárias

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
INSS sobre terceiros a recolher	12	13
CSRF sobre terceiros a recolher	10	3
PIS e COFINS a recolher	-	1
IRPJ e CSLL a recolher	5	5
IRRF sobre terceiros a recolher	1	2
ISS sobre terceiros a recolher	-	4
Total	<u>28</u>	<u>28</u>

9 Outras contas a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU)	71	357
Outras contas a pagar	-	141
Total	71	498

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social subscrito é R\$ 27.243, representado por 5.461.723 ações ordinárias classe A e 21.781.309 ações ordinárias classe B, todas detidas pelo Pátria Real Estate II Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações, sendo integralizadas R\$ 26.743 e a integralizar R\$ 500.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alterações no capital social da Companhia.

b. Reserva de lucros

(i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/1976, até o limite de 20% do capital social.

(ii) Reserva de retenção de lucros

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital para a condução dos negócios, conforme proposta em orçamento previamente aprovado na assembleia geral. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não constituiu novas reservas pois apresentou prejuízo.

(iii) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/1976, 1% será distribuído como dividendo mínimo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de dividendos a pagar é de R\$ 139 (R\$ 140 em 2021) e não houve constituição no exercício devido aos prejuízos apurados.

11 Resultado por ação (em milhares)

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo atribuível aos acionistas	(12.972)	(2.927)
Número de ações ordinárias ponderado	26.743	26.743
Prejuízo por ação	(0,4851)	(0,1094)

12 Custo e despesas por natureza

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Depreciação	(465)	(464)
Despesas com pessoal	(4)	(3.107)
Seguros	-	(189)
Serviços de terceiros	(396)	(189)
Advogados	(219)	(190)
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	(11.755)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(16)	1.032
Total	<u>(12.854)</u>	<u>(3.107)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(465)	(466)
Despesas gerais e administrativas	(634)	(3.673)
Provisão para redução ao valor realizável da propriedade para investimento	(11.755)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	1.032
Total	<u>(12.854)</u>	<u>(3.107)</u>

13 Resultado financeiro

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	-	58
Outras receitas financeiras	167	184
Total receitas financeiras	<u>167</u>	<u>242</u>
Despesas financeiras		
Outras despesas financeiras	(285)	(62)
Total despesas financeiras	<u>(285)</u>	<u>(62)</u>
Total de resultado financeiro	<u>(118)</u>	<u>180</u>

14 Imposto de renda e contribuição social

As apurações dos tributos e respectivas conciliações são apresentadas separadamente conforme a seguir:

Apuração pelo lucro real em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes do IRPJ/CSLL	(12.972)	(2.927)
Alíquotas nominais vigentes	34%	34%
	<u>(4.410)</u>	<u>(995)</u>
Adições		
Outras adições e exclusões	20	(2)
Despesa se impairment de propriedades para investimento	3.997	-
Parcela não reconhecida de crédito tributário	393	997
	<u>-</u>	<u>-</u>
Despesa de IRPJ e CSLL		
Alíquota efetiva	0%	0%

A seguir demonstramos a composição dos prejuízos fiscais não reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo fiscal não reconhecido	(13.191)	(11.974)

15 Instrumentos financeiros

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

Todas as operações com instrumentos financeiros estão integralmente registradas e, de acordo com a avaliação da Administração, não há outras classificações possíveis para os instrumentos financeiros da Companhia, além da seguinte classificação: Custo amortizado.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:

Classificação de acordo com o CPC 48	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	792	2.018
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Fornecedores	27	99

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não efetuou qualquer operação relacionada a instrumentos financeiros derivativos.

(iii) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

16 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

(i) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações, que podem afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. As aplicações financeiras substancialmente estão concentradas em operações compromissadas indexadas ao CDI que minimiza riscos de oscilação nos preços.

Risco de taxas de juros

As flutuações das taxas de juros, como, por exemplo, o CDI, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações financeiras da Companhia em decorrência de aumento ou redução nos saldos dos instrumentos financeiros.

A Companhia preparou uma sensibilidade para demonstrar o impacto das variações nas taxas de juros das aplicações financeiras:

Ativos financeiros	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (nota explicativa nº4)	792	2.018

A Administração efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados decréscimos ativos de 25% e 50%, conforme apresentada abaixo. A análise assume que todas as outras variáveis permaneceriam constantes.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados considerando as taxas CDI de 13,65% em 31 de dezembro de 2022 (9,15% em 2021) obtidas através do *website* Portal de Finanças:

Exposição patrimonial	Exposição (R\$)	Risco	Data-base	Cenários de variações nas taxas de juros					
				Taxa de juros efetiva	Provável	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	792	CDI	31/12/2022	13,65%	108	81	54	135	162
Aplicações financeiras	2.018	CDI	31/12/2021	9,15%	185	138	92	231	277

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela diretoria da Companhia.

Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia considera o risco de sofrer perdas em caixa e equivalentes muito baixo pois opera com instituições financeiras que possuem *ratings* elevados, desta forma, não registra provisões

para redução ao valor recuperável destes ativos pois os valores registrados não apresentam variações significativas em comparação com seus valores de mercado.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. O objetivo da Companhia ao administrar a liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração. É notório que até a entrada de operação dos empreendimentos no sistema BTS “*Built-To-Suit*” de acordo com especificações demandadas pelos eventuais clientes para quem os imóveis posteriormente serão locados, os valores apresentados em caixa e equivalentes de caixa e utilizados para capital de giro da Companhia são provenientes de integralizações de capital dos acionistas.

17 Contingências

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia era parte passiva em um processo judicial de natureza civil, envolvendo riscos de perda classificado pela Administração e seus consultores jurídicos como possível, no montante de R\$ 800 (R\$ 800 em 2021).

18 Eventos subsequentes

Em 31 de março de 2023, conforme escritura de compra e venda celebrado junto a terceiros, a Companhia concluiu o processo de venda dos imóveis, que, em conjunto, compõem as áreas designadas “Galpão 300”, “Galpão 400”, “Galpão 500” e “Terreno Dutra”, pelo valor de R\$ 1.841.