



CAPITÃO ANTÔNIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2022

Com o relatório dos auditores independentes

CAPITÃO ANTÔNIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2022

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Quotistas da
Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE 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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Continuidade operacional

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a Companhia concluiu a fase de aquisição dos lotes necessários utilizando os recursos captados e encontra-se atualmente na fase pré-construção do empreendimento imobiliário, buscando captar recursos adicionais para o início das obras. Até o momento, a Companhia não gerou receita operacional, resultando em prejuízos que dependerão do início da operação para serem revertidos. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 práticas 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 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 manter 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP031004/O-6



Diego Del Mastro Monteiro
Contador – CRC-1SP302957/O-3



Fábio Debiaze Pino
Contador- CRC1SP 251154/O-9

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.Balço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.890	1.022	Fornecedores		98	211
Imóveis a comercializar	5	158.105	138.231	Obrigações sociais e fiscais	7	88	57
Tributos a recuperar		1	3	Credores para imóveis compromissados	8	1.505	14.101
Outros créditos	6	1.068	1.119	Financiamentos imobiliários	11	48.270	-
		163.064	140.375			49.961	14.369
				Não circulante			
				Obrigações com sócios	9	5.177	-
				Obrigações com SCP's	10	14.335	-
				Financiamentos imobiliários	11	-	48.130
						19.512	48.130
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12	95.047	79.152
				Prejuízos acumulados		(1.456)	(1.276)
						93.591	77.876
Total do ativo		163.064	140.375	Total do passivo e do patrimônio líquido		163.064	140.375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(524)	(343)
Outras receitas		110	15
Resultado operacional		<u>(414)</u>	<u>(328)</u>
Resultado financeiro líquido	15	355	79
Resultado do exercício antes dos impostos		<u>(59)</u>	<u>(249)</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(121)	(17)
Prejuízo do exercício		<u>(180)</u>	<u>(266)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prejuízo do exercício	(180)	(266)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(180)</u></u>	<u><u>(266)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimento SPE S.A.Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais (R\$)

	<u>Capital social subscrito</u>	<u>(-) Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10	-	(1.010)	(1.000)
Prejuízo do exercício	-	-	(266)	(266)
Aumento de capital social	158.903	(79.761)	-	79.142
Saldos em 31 de dezembro de 2021	158.913	(79.761)	(1.276)	77.876
Prejuízo do exercício	-	-	(180)	(180)
Redução de capital integralizado	(27.368)	14.212	-	(13.156)
Integralização de capital subscrito	-	29.051	-	29.051
Saldos em 31 de dezembro de 2022	131.545	(36.498)	(1.456)	93.591

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(59)	(249)
Ativos e passivos operacionais		
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	(19.874)	(37.134)
(Aumento) redução em outros créditos	51	593
(Aumento) redução em tributos a recuperar	2	(1)
(Redução) aumento em fornecedores	(113)	135
(Redução) aumento em obrigações sociais e fiscais	31	37
(Redução) aumento em credores para imóveis compromissados	(12.596)	4.091
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(32.558)	(32.528)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(121)	(17)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(32.679)	(32.545)
Das atividades de financiamento (com acionistas e com terceiros)		
Aportes recebidos de Sociedade em Conta de Participação (SCPs)	14.335	50.700
Aportes pagos para Sociedade em Conta de Participação (SCPs)	-	(110.000)
Retirada de ações – obrigações com sócios	5.177	-
Financiamentos imobiliários	140	13.270
Aumento/integralização de capital social	29.051	79.142
Redução de capital integralizado	(13.156)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	35.547	33.112
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.868	567
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1.022	455
No final do exercício	3.890	1.022
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.868	567

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A. (“Companhia”), com sede em São Paulo – SP, foi constituída em 31 de janeiro de 2018.

A Companhia tem por único objeto a incorporação e a administração de um empreendimento imobiliário comercial, no terreno situado na Rua Capitão Antônio Rosa nº 406/416, no bairro Pinheiros, CEP 01443-10, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no cadastro da Prefeitura municipal de São Paulo sob o nº 015.040.00069-2, por conta própria ou de terceiros, nos termos da Lei 4.591/69 e demais normas aplicáveis.

A Companhia finalizou a fase de aquisições dos lotes necessários com as captações já recebidas e, atualmente, está na fase pré construção do empreendimento imobiliário, captando recursos adicionais para o início das obras, previsto para o segundo semestre de 2023, não obtendo até o momento nenhuma receita da operação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

A administração declara que revisou, discutiu e concorda com estas demonstrações financeiras, autorizando sua conclusão em 20 de abril de 2023.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. 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 periodicamente, num período não superior a um ano. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

2.3 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é a moeda do principal ambiente econômico no qual a entidade opera. As principais fontes geradoras de caixa e despesas são originadas em R\$ (reais), desta forma considera-se como moeda funcional a moeda local (reais).

Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o IFRS 9 / CPC 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

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

- é mantido dentro de um modelo de negócio 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 ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por aplicações financeiras com remuneração atrelada à variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (Nota 4), mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, 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.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados pelos credores para imóveis compromissados (Nota 8), obrigações com sócios (Nota 9), obrigações com SCP's (nota 10) e financiamentos imobiliários (Nota 11), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

3.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A apuração dos resultados da incorporação imobiliária será reconhecida conforme determinação do CPC 47 e da orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC, sobre o reconhecimento de receitas.

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47 e na orientação técnica OCPC 04, levando em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais.

Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia segue as orientações do CPC 47 e da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da Administração tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, e não estão sujeitas a um risco significativo de mudança de valor. São avaliados pelo custo, acrescidos dos rendimentos que não ultrapassam seus respectivos valores de mercado e possuem vencimentos inferiores a 90 dias, sem prazos fixados para resgate, com liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Compostos pelo custo dos terrenos e gastos com materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Compostos pelo custo dos terrenos e gastos com materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Após conclusão das obras, os custos são apropriados proporcionalmente à cada unidade, em contas individuais e calculado com base no total de metros quadrados, que corresponderá a somatória das áreas úteis e comuns de cada propriedade. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo de imóveis vendidos". O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamentos de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo dos andamentos de obra do empreendimento.

3.5. Redução ao valor recuperável de ativos

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 deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Não houve constituição de estimativa para redução ao valor recuperável de ativos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

3.6. Fornecedores

São registrados pelo valor nominal dos títulos representativos de tais passivos, acrescido das variações cambiais, quando aplicável, incorridas até a data do balanço.

3.7. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da entidade e seu custo ou valor possa ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido quando a entidade 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.

3.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data das demonstrações financeiras. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de imposto 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 a autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia está enquadrada no lucro presumido e optará pela obtenção do Regime Especial de Tributação – RET aplicável às incorporadoras imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

O RET é calculado com base na alíquota de 4% sobre a receita de incorporação e venda de imóveis, dividindo-se em 1,71% de COFINS, 0,37% de PIS, 1,26% IRPJ e 0,66% de CSLL.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes das receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência.

3.9. Ajustes a valor presente

A Companhia analisou suas contas de ativos e passivos de curto e longo prazo, com relação a valores realizáveis no futuro, prazos de liquidação, vencimento e possíveis taxas de desconto e verificou que qualquer ajuste a valor presente seria irrelevante. Portanto, não houve impacto dessa natureza nas demonstrações financeiras.

3.10. Provisão para contingências

A provisão para contingências relacionadas a riscos tributários, cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo essa a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos.

3.11. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:

- **Alteração ao IAS 16 / NBC TG 27 (R4) – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37 / NBC TG 25 (R2) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 / NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / NBC TG 37 (R5) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- **IFRS 41 / NBC TG 29 (R2) – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

A administração da Companhia avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – Insurance Contracts:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – Income Taxes:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração da Companhia avaliou as novas normas e revisões emitidas, mas ainda não vigentes e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa	9	9
Conta corrente	31	608
Aplicações financeiras de liquidação imediata (a)	3.850	405
	<u>3.890</u>	<u>1.022</u>

(a) Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos se referem a aplicação financeira no Banco Itaú com liquidez imediata, podendo ser resgatada a qualquer tempo sem prejuízo de valor.

5. Imóveis a comercializar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custo total dos terrenos	103.866	103.866
Custo incorrido	34.444	23.291
Correção contratual	5.355	4.605
Encargos financeiros (a)	12.095	4.124
Comissões sobre aquisições	2.345	2.345
	<u>158.105</u>	<u>138.231</u>

(a) A Companhia tomou recursos emprestados especificamente com o propósito de compra dos terrenos, e determinou o montante dos custos dos empréstimos elegíveis à capitalização como sendo aqueles efetivamente incorridos sobre tais empréstimos durante o período.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

6. Outros créditos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fundo de reserva (a)	937	937
Fundo de despesa (a)	117	164
Adiantamento a fornecedores	14	18
	<u>1.068</u>	<u>1.119</u>

(a) Referem-se a fundos de reserva e de despesas retidos, relacionados à operação de empréstimo – Cédula de Crédito Bancário (CCB).

7. Obrigações sociais e fiscais

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PCC sobre serviços de terceiros	37	44
IRRF sobre serviços de terceiros	12	10
IRPJ a pagar	22	-
CSLL a pagar	17	2
Outros	-	1
	<u>88</u>	<u>57</u>

8. Credores para imóveis compromissados

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos a pagar	1.505	14.101
	<u>1.505</u>	<u>14.101</u>

Refere-se aos valores a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para construção do empreendimento. Os referidos montantes são atualizados conforme Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M). A movimentação significativa ao longo do exercício é em decorrência da captação de recursos para liquidação dos saldos a pagar referente a compra dos terrenos, além de nenhuma nova aquisição ocorrida em 2022.

9. Obrigações com sócios

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sócios a pagar – Resgate de ações	5.177	-
	<u>5.177</u>	<u>-</u>

Refere-se à obrigação gerada a partir do resgate de 27.368 ações durante o exercício, onde parte já foi liquidada junto à sócia Super Capitão, restando o montante a ser pago até o final do exercício de 2023.

10. Obrigações com SCP's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CM Corporate – Aporte de SCP	14.335	-
	<u>14.335</u>	<u>-</u>

Saldo referente a aportes de SCP, onde parte foi realizada mediante recursos financeiros, e parte foi paga diretamente aos sócios, de forma a abater a dívida da Capitão Antônio Rosa com relação ao resgate de ações realizado em 2022 (vide nota explicativa nº 9).

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

11. Financiamentos imobiliários

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Financiamento a pagar	48.270	48.130
	<u>48.270</u>	<u>48.130</u>
Circulante	48.270	-
Não circulante	-	48.130

Refere-se a Cédula de Crédito Bancário da Companhia Hipotecária Piratini – CHP. O contrato foi assinado em julho de 2020, tendo seu vencimento inicial em 724 dias a contar da data de emissão. Em 2022 o vencimento foi prorrogado para julho de 2023. Sobre a operação incidem juros de 7,5% a.a. ou 5% a.a. acrescidos à variação do CDI, dos dois o maior.

Movimentação do financiamento imobiliário em 2022

	<u>R\$ mil</u>
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2021	48.130
Liberações	-
Juros e correções	7.971
Amortizações de juros e correções	(7.831)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	48.270

Movimentação do financiamento imobiliário em 2021

	<u>R\$ mil</u>
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2020	34.860
Liberações	13.270
Juros e correções	4.215
Amortizações de juros e correções	(4.215)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	48.130

12. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado equivale ao montante de R\$ 95.047, representado por 95.047 ações (R\$ 79.152, representado por 75.192 ações em 31 de dezembro de 2021) com valor nominal R\$ 1 cada, sendo assim distribuídas:

	<u>31 de dezembro de 2022</u>		<u>31 de dezembro de 2021</u>	
	<u>Quotas</u>	<u>Percentual (%)</u>	<u>Quotas</u>	<u>Percentual (%)</u>
Sócios				
NK 089 Empreendimentos e Participações S.A.	109.650	83,36%	109.650	69,00%
(-) Total a integralizar	(30.425)		(54.534)	
Super Capitão Antônio Rosa Participações Ltda.	21.895	16,64%	49.263	31,00%
(-) Total a integralizar	(6.073)		(25.227)	
	<u>95.047</u>	<u>100,00%</u>	<u>79.152</u>	<u>100,00%</u>

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

A movimentação do capital social durante o exercício de 2022 no montante de R\$ 15.895, foi oriunda do resgate de 27.368 ações mediante Atas de Assembleia Geral realizadas, das quais 13.156 estavam subscritas e integralizadas, e 14.212 estavam pendentes de integralização. Além disso, houve a integralização do montante de 29.051, até então registrado como “capital a integralizar”, sendo 24.109 pela Super Capitão Antônio Rosa Participações Ltda., e 4.942 pela NK 089 Empreendimentos e Participações S.A.

13. Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não possuía processos ou assuntos que requerem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais com probabilidade de perda provável ou de probabilidade possível a ser divulgada em nota explicativa.

14. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Marketing	(433)	-
Assessoria contábil	(36)	(22)
Assessoria jurídica	(19)	(215)
Outras despesas gerais	(36)	(106)
	(524)	(343)

15. Resultado financeiro líquido

	2022	2021
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	312	58
Juros ativos	47	33
	359	91
Despesas financeiras		
IOF sobre rendimentos	-	(9)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
Juros e encargos financeiros	(2)	(1)
	(4)	(12)
	355	79

16. Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento da Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; - desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional; - padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

17. Cobertura de seguros

Os valores segurados são determinados e contratados em bases técnicas que se estimam suficientes para proteção de responsabilidade civil. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

18. Eventos subsequentes

Mediante novos aportes financeiros realizados em abril de 2023 pelos acionistas da SPE, houve a liquidação total da dívida em aberto, de forma antecipada ao vencimento, referente ao financiamento imobiliário com saldo de R\$ 48.270 em 31 de dezembro de 2022, apresentado na nota explicativa nº 11. Além disso, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram demais fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

* * * * *