

# **Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2022  
e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## 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 dos auditores independentes. Durante o exercício de 2022, a Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração da sua locação.

A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Real Estate XXIV 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, 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 Companhia 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 - CFC, 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.

### *Concentração das operações*

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, as operações da Companhia ocorrem com dois clientes, sendo reguladas por contrato com duração prevista entre dezembro de 2022 e dezembro de 2027.

### **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 esse respeito.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## **Responsabilidades da Administração e da governança 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 e 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 detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 a 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, 7 de julho de 2023

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.188	13.801	Fornecedores	9	51	183
Contas a receber	5	972	930	Obrigações tributárias	10	595	521
Tributos a recuperar		401	110	Obrigações com acionistas	11	-	5.300
Despesas antecipadas		67	95	Outras contas a pagar		-	71
Total do ativo circulante		<u>3.628</u>	<u>14.936</u>	Dividendos a pagar		2.500	72
				Total do passivo circulante		<u>3.146</u>	<u>6.147</u>
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12		
Contas a receber	5	1.358	-	Capital social integralizado		86.442	86.442
Partes relacionadas	6	-	955	Reserva legal		688	492
Imobilizado	8	4.709	5.824	Reservas de lucros		8.465	7.670
Propriedades para investimento	7	89.046	79.036	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>95.595</u>	<u>94.604</u>
Total do ativo não circulante		<u>95.113</u>	<u>85.815</u>				
TOTAL DO ATIVO		<u><u>98.741</u></u>	<u><u>100.751</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>98.741</u></u>	<u><u>100.751</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	2022	2021
RECEITA LÍQUIDA	13	9.220	11.023
Custo dos serviços prestados	14	<u>(1.840)</u>	<u>(724)</u>
LUCRO BRUTO		<u>7.380</u>	<u>10.299</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	14	(2.695)	(1.814)
Outras receitas operacionais, líquidas	14	<u>48</u>	<u>175</u>
		<u>(2.647)</u>	<u>(1.639)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	15	562	416
Despesas financeiras	15	<u>(120)</u>	<u>(146)</u>
		442	270
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>5.175</u>	<u>8.930</u>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	17	<u>(1.256)</u>	<u>(1.343)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		3.919	7.587
Quantidade de ações		86.441.500	88.033.281
Lucros básico e diluído por ação - R\$		<u>0,045</u>	<u>0,086</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
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>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3.919	7.587
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>3.919</u>	<u>7.587</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Reservas de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Capital social Subscrito	Reserva Legal	Retenção de lucros		
REDUÇÃO DE CAPITAL	12 a)	(8.300)	-	-	-	(8.300)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.587	7.587
Destinação do resultado do exercício:						
Constituição de reserva legal	12 b)	-	379	-	(379)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios	12 c)	-	-	(72)	-	(72)
Constituição de reserva de retenção de lucros	12 d)	-	-	7.208	(7.208)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>86.442</u>	<u>492</u>	<u>7.670</u>	<u>-</u>	<u>94.604</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.919	3.919
Destinação do resultado do exercício:						
Constituição de reserva legal	12 b)	-	196	-	(196)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios	12 c)	-	-	-	(37)	(37)
Dividendos propostos de exercícios anteriores	12 c)	-	-	(2.891)	-	(2.891)
Constituição de reserva de retenção de lucros	12 d)	-	-	3.686	(3.686)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>86.442</u>	<u>688</u>	<u>8.465</u>	<u>-</u>	<u>95.595</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido do exercício	3.919	7.587
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	1.840	1.840
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(1.400)	(48)
Tributos a recuperar	(291)	(60)
Despesas antecipadas	26	(59)
Fornecedores	(132)	178
Obrigações tributárias	1.281	1.285
Outras contas a pagar	(70)	71
Adiantamento de clientes	-	(192)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>5.173</u>	<u>10.602</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(1.207)</u>	<u>(1.285)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>3.966</u>	<u>9.317</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Mútuo com partes relacionadas	955	-
Adições de propriedades para investimentos	<u>(10.734)</u>	<u>(995)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(9.779)</u>	<u>(995)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Redução de capital	(5.300)	(3.000)
Pagamento de dividendos	<u>(500)</u>	<u>-</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(5.800)</u>	<u>(3.000)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<u>(11.613)</u>	<u>5.322</u>
No início do exercício	13.801	8.479
No fim do exercício	2.188	13.801
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<u>(11.613)</u>	<u>5.322</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia foi constituída em 11 de novembro de 2014 sob a denominação de CMNPAR Ninetyfive Participações S.A, em 30 de agosto de 2016, teve a sua razão social alterada para a atual Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A., entretanto iniciou suas operações em 30 de setembro de 2016. A Companhia com sede em 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, com sede em São Paulo. O Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações ("FIP") é o acionista majoritário, detendo 99,99% das ações.

O FIP, como acionista majoritário da Companhia, se comprometeu, mediante assinatura de compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição") em 1º de setembro de 2016, a realizar aportes de capital para atender as obrigações de manutenção da Companhia no montante de até R\$150.000.

A Companhia é proprietária de um imóvel, na cidade de Nova Santa Rita, estado do Rio Grande do Sul. O ativo foi desenvolvido nos últimos anos e consiste em dois galpões refrigerados, estes galpões estão locados para duas empresas.

Durante o exercício de 2022, a Real Estate XXIV Investimentos e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração de sua locação, conforme descrito na nota explicativa nº 7.

#### 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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pela reavaliação de determinadas propriedades e instrumentos financeiros mensurados aos seus valores reavaliados ou seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

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.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A administração também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações e cumprir com as suas obrigações. Desta forma essas demonstrações financeiras foram elaboradas levando em consideração o pressuposto de continuidade operacional. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 07 de julho de 2023.

#### Uso de estimativas e julgamentos

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. As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão perda estimada para crédito de liquidação duvidosa e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

#### a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

#### b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

#### c) Propriedade para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear de acordo com a expectativa de vida útil das propriedades. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 7.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

d) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

e) Instrumentos financeiros

Ativos 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) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (“impairment”). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

(ii) Custo amortizado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais, e; (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os ativos financeiros da Companhia compreendem o saldo de contas a receber decorrente da concessão. Os ativos financeiros são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

### Passivos financeiros

A Companhia classifica todos os passivos financeiros como mensurados subsequentemente ao custo amortizado, exceto por:

- a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo.
- b) Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para reconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- c) Contratos de garantia financeira.
- d) Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado.
- e) A contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios a qual se aplica o pronunciamento técnico CPC 15. Essa contraprestação contingente deve ser mensurada subsequentemente ao valor justo com as alterações reconhecidas no resultado.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

- f) Avaliação do 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 “impairment” ou perda de seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

- g) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia vem adotando o regime de tributação com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, aplica-se sobre a receita bruta auferida o coeficiente fixado pela legislação vigente de 32% aplicável a receitas de aluguel. O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano. A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

- h) Resultado por ação

A Companhia efetua os cálculos do resultado por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação.

O resultado básico por ação é calculado pela divisão do prejuízo do exercício pela média ponderada da quantidade de ações emitidas.

i) IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- Alteração ao IAS 16/CPC 27 "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/CPC25 "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/CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
  - (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
  - (ii) IFRS 16/CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
  - (iii) IFRS 1/CPC 37 "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.
  - (iv) IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações mencionadas acima, também não tiveram impactos materiais ou relevantes para a Companhia.

IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

A Companhia e suas controladas não adotaram as novas normas a serem aplicadas a partir de 1 janeiro de 2023, conforme abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações na IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2022	2021
Bancos conta movimento	314	678
Aplicações financeiras	1.874	13.123
Total	<u>2.188</u>	<u>13.801</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as operações compromissadas possuem liquidez imediata e as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER

Descrição	2022	2021
Contas a receber aluguéis	633	930
Linearização - BRF	1.697	-
Total	<u>2.330</u>	<u>930</u>
Circulante	972	-
Não circulante	1.358	-

Correspondem, substancialmente, aos valores a receber de clientes pela locação de imóveis. Os aluguéis a receber são contabilizados com base no contrato.

6. PARTES RELACIONADAS

Descrição	2022	2021
Mútuo a receber - Península	-	350
Mútuo a receber - Américas	-	105
Mútuo a receber - Visconde	-	500
Total	<u>-</u>	<u>955</u>

São consideradas partes relacionadas as empresas integrantes do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares. As partes relacionadas quitaram o saldo a receber que estava em aberto em 31 de dezembro de 2021.

## 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

## a) Composição dos saldos

Descrição	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido- 2022	Saldo líquido- 2021
Terreno	16.685	-	16.685	16.685
Edificações	54.060	(4.013)	50.047	50.770
Obras em andamento	22.314	-	22.314	11.581
<b>Total</b>	<b>93.059</b>	<b>(4.013)</b>	<b>89.046</b>	<b>79.036</b>

Movimentação dos saldos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Taxa % a.a.	2021	Adição	Depreciação	2022
Terreno	-	16.685	-	-	16.685
Edificações	1,30%	50.770	-	(724)	50.046
Obras em andamento	-	11.581	10.734	-	22.315
<b>Total</b>		<b>79.036</b>	<b>10.734</b>	<b>(724)</b>	<b>89.046</b>

Movimentação dos saldos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	Taxa % a.a.	2020	Adição	Depreciação	2021
Terreno	-	16.685	-	-	16.685
Edificações	1,30%	51.494	-	(724)	50.770
Obras em andamento	-	10.586	995	-	11.581
<b>Total</b>		<b>78.765</b>	<b>995</b>	<b>(724)</b>	<b>79.036</b>

Refere-se ao imóvel situado na cidade de Nova Santa Rita, Estado de Rio Grande do Sul. O valor do imóvel está acrescido dos custos de taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. O Pátria Investimentos Ltda., como investidor imobiliário e gestor do FIP, avalia que o valor justo do imóvel no exercício de 2022 é de R\$129.300 (R\$132.000 em 31 de dezembro 2021). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8 %, uma taxa de desconto de 10% ao ano e um período de desconto igual a 10 anos.

O terreno possui uma área total de 188.876 (m2), com uma área construída de 19.820 (m2).

Em 2022 seus dois locatários, representam um total de 18.517(m2), ou 96% da área utilizada, com capacidade prevista de 38.159 posições de pallets. Os contratos de locação têm prazo de duração entre dezembro de 2021 a janeiro de 2027.

## 8. IMOBILIZADO

Descrição	Custo	Depreciação	Saldo	Saldo
			líquido em 31/12/2022	líquido em 31/12/2021
Máquinas e equipamentos	9.905	(5.693)	4.212	5.202
Móveis e utensílios	81	(48)	33	41
Instalações	1.167	(703)	464	581
Total	<u>11.153</u>	<u>(6.444)</u>	<u>4.709</u>	<u>5.824</u>

Na compra do imóvel em 2016, a Companhia adquiriu também o ativo imobilizado, constituído principalmente por máquinas, sistemas centrais e equipamentos frigoríficos.

Movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em	Depreciação	Saldo
		31/12/2021		líquido em 31/12/2022
Máquinas e equipamentos	10,00%	5.204	(991)	4.213
Móveis e utensílios	10,00%	40	(8)	32
Instalações	10,00%	580	(117)	463
Total		<u>5.824</u>	<u>(1.116)</u>	<u>4.709</u>

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em	Depreciação	Saldo
		31/12/2020		líquido em 31/12/2021
Máquinas e equipamentos	10,00%	6.195	(991)	5.204
Móveis e utensílios	10,00%	48	(8)	40
Instalações	10,00%	697	(117)	580
Total		<u>6.940</u>	<u>(1.116)</u>	<u>5.824</u>

## 9. FORNECEDORES

Representa o valor a pagar com fornecedores R\$51 em 31 de dezembro de 2022 (R\$183 em 31 de dezembro de 2021), proveniente das obras das propriedades para investimento, não existem valores em aberto com fornecedores de longa data.

## 10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Descrição	2022	2021
COFINS a recolher	34	28
PIS a recolher	7	6
IRPJ a recolher	278	255
CSLL a recolher	102	94
IRRF terceiros a recolher	2	3
CSRF terceiros a recolher	7	14
ISS terceiros a recolher	13	6
INSS terceiros a recolher	151	115
Total	<u>595</u>	<u>521</u>

## 11. OBRIGAÇÕES COM ACIONISTAS

Descrição	2021	2020
Redução de capital a pagar	-	5.300
Total	<u>-</u>	<u>5.300</u>

Em 31 de dezembro de 2021, foi realizado a redução do capital social subscrito no montante de R\$8.300 por ser excessivo em relação as atividades constantes em seu objeto social, sendo pago R\$3.000 em 2021 e R\$5.300 em 2022.

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito é de R\$86.442, representado por 86.441.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal

## b) Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. No ano de 2022 foi constituída uma reserva legal no valor de R\$196 (R\$379 em 2021). O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2022 é de R\$688.

## c) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram constituídos o montante de R\$ 2.928, sendo 37 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$2.891 referente a reserva de lucros acumulados. (R\$72 em 2021). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram pagos o montante de R\$500.

## d) Reserva de retenção de lucros

O Estatuto Social prevê que o saldo remanescente após às destinações do exercício deverá permanecer na reserva de retenção de lucros enquanto aguarda pela definição pela Administração quanto ao seu uso.

## 13. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade (nota explicativa nº 7). A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

Descrição	2022	2021
Receita de aluguéis	9.569	11.441
(-) Impostos sobre a receita	(349)	(418)
Total	<u>9.220</u>	<u>11.023</u>

## 14. CUSTOS E DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Descrição	2022	2021
Depreciação	(1.840)	(1.840)
Segurança e vigilância	(918)	-
Consultoria	(31)	(183)
Contabilidade	(76)	(70)
Auditoria	(23)	(22)
Seguros diversos	(106)	(83)
Advogados	(437)	(256)
Publicidade	(13)	(75)
Condomínio	(384)	195
Assessoria	(18)	-
Outras receitas e despesas	(641)	(29)
Total	<u>(4.487)</u>	<u>(2.363)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(1.840)	(724)
Despesas gerais e administrativas	(2.695)	(1.814)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	48	175
Total	<u>(4.487)</u>	<u>(2.593)</u>

## 15. RESULTADO FINANCEIRO

Descrição	2022	2021
Rendimento de aplicação financeira	549	359
Juros sobre mútuos	-	57
Varição Monetária Ativa	13	-
Total	<u>562</u>	<u>416</u>
Despesas bancárias	(105)	(84)
IOF	(9)	(8)
Multas e juros pagos	(6)	(41)
Outras despesas financeiras	-	(13)
Total	<u>(120)</u>	<u>(146)</u>
Total de resultado financeiro	<u>442</u>	<u>270</u>

## 16. PROVISÃO PARA RISCOS

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

## 17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	2022	2021
Receitas operacionais em regime de caixa	10.007	11.441
Receitas operacionais	562	359
Percentual de presunção - IRPJ/CSLL	32%	32%
Base de cálculo IRPJ	3.764	4.020
Imposto de renda - 15%	(565)	(603)
Adicional de imposto de renda - 10%	(352)	(378)
Contribuição social - 9%	(339)	(362)
Total IRPJ e CSLL	<u>(1.256)</u>	<u>(1.343)</u>

## 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber

Decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.

- Fornecedores

Decorrem diretamente das operações da Companhia e de suas controladas e são classificados como passivos financeiros pelo custo amortizado.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	<u>Classificação</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ativo</u>				
Caixas e equivalentes de caixa	Custo amortizado	4	2.188	13.801
Contas a receber	Custo amortizado	5	2.330	930
			<u>4.518</u>	<u>14.731</u>
<u>Passivo</u>				
Fornecedores	Custo amortizado	9	51	183
			<u>51</u>	<u>183</u>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos:

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas suas operações, que 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 no mercado imobiliário - irão 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.

l) 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. Os saldos de contas a receber de clientes são apresentados nas demonstrações financeiras líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, estimada pela Companhia com base em análise individual, considerando o ambiente econômico atual.

A Companhia adotou a política de somente negociar com contrapartes confiáveis e de obter garantia adequada, quando apropriado, como meio de reduzir o risco de prejuízo financeiro devido à inadimplência. A Companhia utiliza outras informações financeiras disponíveis ao público e seus registros para a classificação de crédito de seus principais clientes e fornecedores. A exposição da Companhia e o crédito de suas contrapartes são continuamente monitorados, e o valor global das transações concluídas é distribuído entre as contrapartes aprovadas.

## II) Risco de Liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração, e mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

## 19. SEGUROS

A Companhia mantém cobertura de seguros visando cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tinha as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<u>Categoria</u>	<u>2022</u>	<u>Vigência</u>
Seguro empresarial	48.474	30/07/2023
Responsabilidade civil	10.000	30/07/2023

## 20. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM O CAIXA

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a seguinte operação não envolvendo caixa, portanto, esta não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Redução de capital	<u>-</u>	<u>5.300</u>

## 21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não temos conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes que, em nosso entendimento, requeiram divulgação.