

Real Estate XV 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 Companhia concentrou seus esforços no desenvolvimento de projeto imobiliário de um edifício de escritórios corporativos no terreno de sua propriedade, além da demolição das antigas edificações existentes no mesmo.

A Diretoria.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Real Estate XV 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 Real Estate XV 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 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, a qual indica que a Companhia se encontra em fase pré-operacional e depende de recursos dos controladores para a manutenção de suas atividades. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas 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 esse respeito.

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.

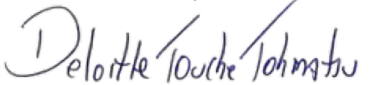
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- 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 XV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2022	2021
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa		-	25	Fornecedores		80	8
Total do ativo circulante		-	25	Obrigações tributárias		9	4
NÃO CIRCULANTE				Total do passivo circulante			
Propriedade para investimento	4	6.900	16.400			89	12
Total do ativo não circulante		6.900	16.400	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5		
				Capital social subscrito		45.896	45.896
				Capital social a integralizar		(4.918)	(4.538)
				Ágio na subscrição de ações		1.010	-
				Prejuízos acumulados		(35.177)	(24.945)
				Total do patrimônio líquido		6.811	16.413
TOTAL DO ATIVO		6.900	16.425	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.900	16.425

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2022	2021
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Despesas gerais e administrativas	6	(644)	(584)
Redução ao valor de realização de propriedade para investimento	6	(9.500)	(20.428)
Despesas tributárias	6	<u>(88)</u>	<u>(52)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(10.232)</u>	<u>(21.064)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		<u>-</u>	<u>(4)</u>
		-	(4)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(10.232)</u>	<u>(21.068)</u>
Quantidade de ações		1.222.236	1.222.231
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		<u>(8,37154)</u>	<u>(17,23733)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XV 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>2022</u>	<u>2021</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(10.232)	(21.068)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(10.232)</u>	<u>(21.068)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XV 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	Capital social		Ágio na subscrição de ações	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	5	45.896	(5.205)	-	(3.877)	36.814
Integralização de capital		-	667	-	-	667
Prejuízo do exercício		-	-	-	(21.068)	(21.068)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	5	45.896	(4.538)	-	(24.945)	16.413
Ágio na subscrição de ações		-	(380)	1.010	-	630
Prejuízo do exercício		-	-	-	(10.232)	(10.232)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	5	<u>45.896</u>	<u>(4.918)</u>	<u>1.010</u>	<u>(35.177)</u>	<u>6.811</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(10.232)	(21.068)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Redução ao valor líquido de propriedade para investimento	4	9.500	20.428
Variações nos ativos e passivos operacionais:			
Impostos a recuperar		-	2
Fornecedores		72	4
Obrigações tributárias		5	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(655)</u>	<u>(634)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Adições em propriedade para investimento	4	<u>-</u>	<u>(12)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>-</u>	<u>(12)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Integralização de capital		<u>630</u>	<u>667</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		630	667
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>(25)</u></u>	<u><u>21</u></u>
Saldo no início do exercício		25	4
Saldo no fim do exercício		-	25
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>(25)</u></u>	<u><u>21</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XV 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 4 de fevereiro de 2013 sob a denominação de Real Estate XV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”). A Companhia tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. O fundo Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações é o seu maior acionista, detendo 90% das ações.

A operação da Companhia consiste em desenvolver empreendimentos imobiliários para locação. Atualmente a empresa possui um imóvel na cidade do Rio de Janeiro, conforme descrito na nota explicativa nº 4. As antigas edificações existentes no terreno foram demolidas e a Companhia aguarda a liberação pela Prefeitura das licenças necessárias para a construção de um edifício de escritórios corporativos. Em paralelo, a Companhia continua prospectando potenciais inquilinos para ocupação do empreendimento e até o presente momento não existe previsão para locação, por se tratar de um BTS (“Built-To-Suit”). Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$89 (positivo de R\$13 em 31 de dezembro de 2021). Além disso, a Companhia gerou prejuízos de R\$10.232 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$21.068 mil em 2021).

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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pela quando indicado de outra forma, 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.

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 7 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, e o valor justo das propriedades de investimento.

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

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 4.

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. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

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 à qual se aplica o 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) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela Administração, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. 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.

h) 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.

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 do Grupo em períodos futuros.

4. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	2022	2021
Terreno	<u>6.900</u>	<u>16.400</u>
Total	<u>6.900</u>	<u>16.400</u>

Refere-se ao terreno situado na Rua Santa Maria, 47 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O valor do imóvel está acrescido dos custos de taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo avaliado por especialistas independentes pelo método comparativo direto é de R\$6.900 (R\$16.400 em 31 de dezembro de 2021).

A avaliação do terreno está amparada por laudo de avaliação elaborada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o qual foi contratada para realização de avaliação imobiliária do ativo, utilizando o método comparativo direto para determinação do valor de mercado do terreno.

Movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	2021	"Impairment"	2022
Terreno	<u>16.400</u>	<u>(9.500)</u>	<u>6.900</u>
Total	<u>16.400</u>	<u>(9.500)</u>	<u>6.900</u>

Movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	2020	Adição	"Impairment"	2021
Terreno	32.891	-	(16.491)	16.400
Obras em andamento	<u>3.925</u>	<u>12</u>	<u>(3.937)</u>	-
Total	<u>36.816</u>	<u>12</u>	<u>(20.428)</u>	<u>16.400</u>

5. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social subscrito é de R\$45.896 representado por 1.222.236 ações, sendo 1.100.009 ações ordinárias e 122.226 ações preferenciais da classe A e 1 ação preferencial da classe B, nominativas e sem valor nominal, as ações preferenciais não possuem direito a voto e tem prioridade no reembolso do capital social no caso de liquidação da Companhia.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 25 de maio de 2021 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$1 (um real) destinado ao capital social e R\$600 (quinhentos e noventa e nove mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 1º de abril de 2022 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$1 (um real) destinado ao capital social e R\$180 (quinhentos e noventa e nove mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 6 de outubro de 2022 foi deliberado e aprovado o aumento de capital de duas novas ações sendo R\$1 (um real) destinado ao capital social e R\$230 (quinhentos e noventa e nove mil) destinado à reserva de ágio na subscrição de ações.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve constituição da reserva legal em razão dos prejuízos apurados pela Companhia.

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. A Companhia não apurou lucro nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve distribuição de dividendos.

6. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2022	2021
Redução ao valor recuperável ("impairment") (i)	(9.500)	(20.428)
Impostos e taxas	(88)	(52)
Consultoria e assessoria	(60)	(12)
Serviços de contabilidade	(46)	(45)
Publicidade	(4)	(71)
Advocacia	(108)	(107)
Auditoria	(23)	(22)
Segurança e vigilância	(330)	(313)
Outras despesas	(73)	(14)
Total	<u>(10.232)</u>	<u>(21.064)</u>
Classificados como:		
Despesas gerais e administrativas	(644)	(584)
Provisão para desvalorização de ativos	(9.500)	(20.428)
Despesas tributárias	(88)	(52)
Total	<u>(10.232)</u>	<u>(21.064)</u>

(i) Refere-se à provisão para desvalorização do empreendimento situado à Rua Santa Maria, 47 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

7. PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas as Empresas do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não há saldos com parte relacionadas e não houve remuneração para a Administração.

8. PROVISÃO PARA RISCOS

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não tem conhecimento de ser parte em ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

9. EVENTOS SUBSEQUENTES

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