

**Figueira Investimentos Ltda.**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

**Figueira Investimentos Ltda.**

**Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstrações Financeiras	5
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

## **Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras**

Aos  
Sócios Quotistas Controladores e Administradores  
**Figueira Investimentos Ltda.**  
Niterói- RJ

### **1. Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Figueira Investimentos Ltda. (“Empresa”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações dos resultados do exercício e dos resultados abrangentes, 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 Figueira Investimentos Ltda. 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.

### **2. Base para opinião sobre as demonstrações financeiras**

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras.

### **3. Outros assuntos**

#### **Valores do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2021**

As demonstrações financeiras da Empresa, como apresentadas anteriormente, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram auditadas por outros auditores, nem mesmo por nós. Todavia, revisamos os saldos iniciais do balanço patrimonial (ativos, passivos e o patrimônio líquido) dessa data para fins de nossa opinião de auditoria sem restrição quanto ao escopo dos nossos exames de auditoria nas demonstrações financeiras da Empresa do exercício corrente findo em 31 de dezembro de 2022.

#### **4. Responsabilidade 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 da Empresa, continuar operando, divulgando quando aplicável, os assuntos relacionados a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

#### **5. Responsabilidade 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 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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 Empresa 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, 30 de agosto de 2023.



Luiz Claudio Fontes  
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.002/O-7 "S" RJ



## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Demonstração dos Resultados

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

	Notas	Exercícios Findos	
		31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Receita operacional líquida	19	49.319	39.816
Custo dos imóveis vendidos	-	(2.993)	(3.490)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>46.326</b>	<b>36.326</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>			
(Despesa) gerais e administrativas	20	(7.838)	(7.072)
Ganho (perda) de equivalência patrimonial na SPTA Holding em Transporte Aquaviário Ltda. (controlada em conjunto)	9	28.124	(11.901)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquido	-	-	45
<b>Total das Receitas (Despesas) Operacionais</b>		<b>20.286</b>	<b>(18.928)</b>
<b>(Prejuízo) Operacional, Exceto Resultado Financeiro</b>		<b>66.612</b>	<b>17.398</b>
<b>Resultado Financeiro, Líquido</b>	21	<b>(2.930)</b>	<b>(3.548)</b>
<b>Lucros antes dos Impostos (IRPJ e CSLL)</b>		<b>63.682</b>	<b>13.850</b>
<b>(Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes</b>	15	<b>(5.241)</b>	<b>(2.413)</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>58.441</b>	<b>11.437</b>
<b>Número de Ações do Capital Social Subscrito e Integralizado</b>		<b>30.251.462</b>	<b>30.251.462</b>
<b>Lucro por Quota- Expresso em Reais com Centavos (R\$)</b>		<b>1.93</b>	<b>0.38</b>

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

**FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**  
**Demonstração dos Resultados Abrangentes**

**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	<b>Exercícios Findos</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021-Não Auditadas</b>
Lucro líquido do exercício	58.441	11.437
Outros Resultados Abrangentes	-	-
<b>Total dos Resultados (Prejuízos) Abrangentes</b>	<b>58.441</b>	<b>11.437</b>

**As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.**

**FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**  
**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	<b>Capital Social Subscrito e Integralizado</b>	<b>Lucros (Prejuízos) Acumulados</b>	<b>Reserva de Lucros por Retenção de Lucros</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>30.251</b>	(9.658)	-	<b>20.593</b>
Lucro líquido do exercício	-	11.437	-	11.437
Transferência do lucros remanescentes no final do exercício para reserva de lucros	-	(1.779)	1.779	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 Não Auditados</b>	<b>30.251</b>	-	<b>1.779</b>	<b>32.030</b>
Lucro líquido do exercício	-	58.441	-	58.441
Dividendos distribuídos (R\$1,17 por quota do capital social)	-	(35.238)	-	(35.238)
Transferência do lucros remanescentes no final do exercício para reserva de lucros	-	(23.203)	23.203	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>30.251</b>	-	<b>24.982</b>	<b>55.233</b>

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	58.441	11.437
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa:</b>		
Provisionamento de despesas de juros sobre empréstimo a pagar por emissão de CRI	3.883	4.000
Provisionamento de despesas de Impostos (IRPJ e CSLL) correntes	5.241	2.413
Despesa de amortização sobre as propriedades para investimento e imobilizado	2.039	2.020
Baixa por perdas de Contas a receber de Barcas S.A.	1.670	-
Aquaviário Ltda. (controlada em conjunto)	(28.124)	11.901
<b>Lucro do Exercício Ajustado</b>	<b>43.150</b>	<b>31.771</b>
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais</b>		
(Aquisição) resgates do Fundo de reserva vinculado ao empréstimo por emissão de CRI	70.000	(70.000)
(Aquisição) resgates de Aplicações financeiras em fundo de investimentos	2.762	(2.762)
Contas a receber de clientes	-	(1.000)
Contas a receber de partes relacionadas	(100)	-
Imóveis a comercializar	269	1.322
Demais ativos	23	(16)
<b>Total do (Aumento) Redução dos Ativos Operacionais</b>	<b>72.954</b>	<b>(72.456)</b>
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais</b>		
Fornecedores		(12)
Salários, encargos e obrigações sociais	(3)	54
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	4	153
Outras contas a pagar	10	1.001
<b>Total do Aumento (Redução) do Passivos Operacionais</b>	<b>11</b>	<b>1.196</b>
<b>Pagamento de juros sobre empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</b>	<b>(3.883)</b>	<b>-</b>
<b>Pagamentos de Impostos (IRPJ e CSLL)</b>	<b>(5.124)</b>	<b>(1.252)</b>
<b>Total do Caixa Líquido Gerado pelas (Utilizado nas) Atividades Operacionais</b>	<b>107.108</b>	<b>(40.741)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
(Aquisições) alienações de propriedades para investimento (imóveis e terrenos), líquidas	678	(1.656)
<b>Total do Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Investimentos</b>	<b>678</b>	<b>(1.656)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Pagamento do principal sobre empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(71.734)	67.734
Recebimento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC)	-	4.627
Pagamentos de dividendos (R\$1.23 e R\$0.84 por quota do capital social)	(37.140)	(25.462)
<b>Total do Caixa Líquido Gerado pelas (Utilizado nas) Atividades de Financiamentos</b>	<b>(108.874)</b>	<b>46.899</b>
<b>Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(1.088)</b>	<b>4.502</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
Saldo do Início do Exercício	5.790	1.288
Saldo do Final do Exercício	4.702	5.790
<b>Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(1.088)</b>	<b>4.502</b>

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

# **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **1. Contexto Operacional**

A Empresa foi constituída em 30 de dezembro de 1993 e tem como objetivo a participação em outras Sociedades, por qualquer forma que seja, em ações de qualquer tipo ou classe ou quotas, representativas do Capital Social, ou nos resultados de empreendimentos, sob a forma de partes beneficiárias, quotas de participação ou debêntures, estranhos ao Capital Social, ou de investimentos de qualquer natureza. Exercendo também de forma preponderante as atividades de administração e locação de bens próprios e ainda as de compra e venda de imóveis próprios sem intermediação.

### **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis**

#### **2.1. Base de Apresentação**

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"). As demonstrações financeiras da Empresa foram aprovadas pela diretoria em 30 de agosto de 2023.

#### **2.2. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez com vencimentos não superiores há 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

#### **2.3. Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)**

Os imóveis da Empresa são advindos de incorporações e aquisições ocorrida desde a sua constituição e foram registrados e são avaliados ao custo de aquisição. Ainda, a Empresa verificou que tais imóveis se fossem contabilizados ao seu valor justo ao invés do custo, eles teriam apresentado um valor adicional e não uma perda por impairment a ser contabilizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### **2.4. Empréstimos a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI)**

Decorre de Empréstimo tomado em 28 de abril de 2021 pela Empresa para atender suas necessidades de capital de giro, por intermédio da emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI), cuja transação contou com a Isec Securitizadora (atualmente Virgo Inc). Quando o contrato de empréstimo fora celebrado, o prazo previsto para a sua quitação seria de até 10 (dez) anos, bem como havia a opção de se efetuar antecipações de pagamento. Sendo assim, no início de 2022, a Empresa decidiu pagá-lo integralmente de forma antecipada. Ainda, na celebração desse contrato foram oferecidos avais e fianças por sua empresa relacionada JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., bem como foram dados em garantia o fluxo de seus recebíveis contratuais decorrentes de locações realizadas junto aos seus clientes locatários.

#### **2.5. Impostos**

Durante os anos de 2022 e 2021 a Empresa calculou o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL) sobre o lucro com base no método do lucro presumido. Nesta metodologia, a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é determinada mediante ao percentual pré-determinado por Lei, no qual sobre receitas de atividades de prestação de serviços de venda de imóveis e de locação de imóveis aplica-se a alíquota de 12% e 32% para CSLL e de IRPJ de 8% e 32%, respectivamente. A base de cálculo assim determinada adicionadas às receitas financeiras obtém-se a base tributável presumida, que sobre a qual incide a alíquota e alíquota de 9% para a Contribuição Social sobre o lucro líquido (CSLL) e de 15% de Imposto de Renda (IRPJ), acrescida de 10% de adicional de IRPJ sobre a base de cálculo superior a R\$60.000 por trimestre calendário.

Os impostos (IRPJ e CSLL) correntes são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos como tal, respectivamente.

#### **2.6. Outros Ativos e Passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa 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. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### 2.7. Provisões Passivas

**Geral**-Provisões são reconhecidas, se aplicável, quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

#### Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

**Ativos Contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

**Passivos Contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

**Obrigações Legais:** são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Empresa questiona a constitucionalidade dos tributos.

#### 2.8. Instrumentos Financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívidas e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) – Instrumentos Financeiros, adotado pela Empresa a partir de 01 de janeiro de 2018.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

**Custo Amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;

## **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

**Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quando pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto:

**Valor Justo por Meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

#### **Mensuração dos Passivos Financeiros Não Derivativos:**

**Valor justo por Meio do Resultado:** quando classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício;

**Custo amortizado:** passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido, desde que não seja um item mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. A classificação dos ativos financeiros é baseada tanto no modelo de negócios da Empresa para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas suas características de fluxos de caixa. Da mesma forma, a Empresa classifica os passivos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado utilizam o método de taxa de juros efetiva, ajustados por eventuais reduções no valor de liquidação.

#### **Instrumentos Financeiros Derivativos e Hedge Accounting**

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

## **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz do hedge accounting, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido classificado como outros resultados abrangentes. Os valores contabilizados em outros resultados abrangentes são transferidos imediatamente para a demonstração do resultado quando a transação objeto de hedge afetar o resultado. A Empresa, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não tinha derivativos e conseqüentemente hedge accounting.

#### **2.9. Demonstração dos Fluxos de Caixa**

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a Deliberação CVM nº 641/2010, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

#### **2.10. Lucro por Quota do Capital Subscrito e Integralizado**

Esse lucro por quota foi computado e demonstrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 com base na quantidade dessas quotas.

#### **2.11. Uso de Estimativas e Julgamentos**

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das práticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 17- Provisão para contingências; e
- Nota Explicativa nº 22- Valor justo dos ativos financeiros.

#### **2.12. Mudanças na Políticas Contábeis e Divulgações**

##### **(i) Mudanças Adotadas pela Empresa em 1 de janeiro de 2022**

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

**Alteração ao CPC 27-Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custodo 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.

## **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

**Alteração ao CPC25-Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** esclarece: 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 CPC15-Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

**Aprimoramentos Anuais-Ciclo 2018-2020: (i) CPC 48-Instrumentos Financeiros-** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros; e **(ii) CPC 06 R2-Arendamentos-** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais sobre as demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

#### **(ii) Alterações de Normas Novas que Ainda Não Estão em Vigor**

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC):

#### **Alteração ao CPC 26-Apresentação das Demonstrações Contábeis:** De acordo com o CPC 26-

Apresentação das Demonstrações Contábeis, para uma entidade classificar passivos como não circulantes nessas suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "Classification of liabilities as current and non current", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1 de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: covenants), mesmo que a mensuração contratual do covenant somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses. Contudo, subsequentemente, em outubro de 2022, nova modificação foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob covenants somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente covenants com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data. Essa alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco de o passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. Ainda, essa mesma mudou a data de aplicação da alteração realizada em 2020. Desta forma, ambas as modificações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1 de janeiro de 2024.

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

**CPC26- Apresentação das Demonstrações Contábeis, Especificamente Novas Alterações sobre a Divulgação de Políticas Contábeis:** Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas".

Essas alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las e ainda esclarecem que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta modificação, o IASB também alterou a IFRS Demonstração Prática 2- Aplicação de Julgamentos sobre Materialidade para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida modificação tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

**Alteração ao CPC23-Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de modificações nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas modificações nas políticas contábeis são geralmente adotadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

**Alteração ao CPC32-Tributos sobre o Lucro:** A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam os impostos (IRPJ e CSLL) diferidos sobre as transações que, no reconhecimento inicial, originam montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (Ativos de direito de uso por arrendamento e respectivos passivos de arrendamento) e obrigações por descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o registro contábil adicional de impostos (IRPJ e CSLL) diferidos ativos e passivos. A referida alteração tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa. Ainda, não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

### Nota 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

#### Composição de Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
Caixa	3	3
Bancos conta movimento	1	1
Aplicações financeiras lastreadas em CDBs e CDIs	4.698	5.786
<b>Total de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>4.702</b>	<b>5.790</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### Nota 4. Fundo de Reserva Vinculado ao Empréstimo a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

##### Composição do Fundo de Reserva Vinculado ao Empréstimo a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Fundo de reserva vinculado ao empréstimo a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	2.762
<b>Total do Fundo de Reserva Vinculado ao Empréstimo a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</b>	<b>-</b>	<b>2.762</b>

#### 5. Contas a Receber de Clientes

##### Composição de Contas Receber de Clientes

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Adiantamentos a terceiros	1.000	1.000
<b>Total dos Contas a Receber de Clientes</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

#### 6. Transações com Partes Relacionadas

##### Composição de Contas Receber de Partes Relacionadas (Não Circulante)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Barcas S.A.	-	1.670
Amaury de Andrade	220	220
Auto Viação 1001 Ltda.	100	-
<b>Total de Contas a Receber de Partes Relacionadas (Não Circulante)</b>	<b>320</b>	<b>1.890</b>

##### Movimentação de Contas Receber de Partes Relacionadas (Não Circulante)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>	<b>1.890</b>	<b>1.890</b>
Aumento de contas a receber com a Auto Viação 1001 Ltda.	100	
Baixas por perda em decorrência de acerto contratual com Barcas S.A.	(1.670)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021</b>	<b>320</b>	<b>1.890</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### 6. Transações com Partes Relacionadas- Cont.

##### Composição de Mútuo a Receber da Elmec Grill

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Mútuo a receber da Elmec Grill	600	600
<b>Total de Mútuo a Receber da Elmec Grill</b>	<b><u>600</u></b>	<b><u>600</u></b>

##### Movimentação de Dividendos a Pagar a Acionistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>	<b>1.902</b>	<b>27.364</b>
Dividendos distribuídos (*)	35.238	-
Pagamentos de dividendos	(37.140)	(25.462)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.902</u></b>

(\*) Dividendos distribuídos desproporcionalmente para Cosa Participações Ltda. de R\$14.869 e para a Hatar Participações Ltda. de R\$20.369.

##### Movimentação de Adiantamentos Recebidos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) (Passivo Não Circulante)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>	<b>7.718</b>	<b>3.091</b>
Recebimento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC)	-	4.627
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021</b>	<b><u>7.718</u></b>	<b><u>7.718</u></b>

#### 7. Imóveis a Comercializar

##### Composição dos Estoques de Imóveis a Comercializar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Terrenos a comercializar	5.054	5.201
Edifícios	608	730
<b>Total dos Estoques de Imóveis a Comercializar</b>	<b><u>5.662</u></b>	<b><u>5.931</u></b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### 8. Aplicações Financeiras em Fundo de Investimentos

##### Composição das Aplicações financeiras em Fundo de Investimentos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Aplicações financeiras em fundo de investimentos	-	70.000
<b>Total das Aplicações financeiras em Fundo de Investimentos</b>	<b>-</b>	<b>70.000</b>

Essa aplicação foi efetuada através da operadora XP Investimentos S.A, sendo resgatável em prazo superior a 365 dias, contudo poderia ser antecipado o referido resgate. Sendo assim, os rendimentos financeiros auferidos nessa aplicação foi registrado contabil e pontualmente pelo regime de caixa quando se deu o seu resgate integral em fevereiro de 2022.

#### 9. Investimento e (Provisão para Passivo a Descoberto) da Empresa na SPTA Holding em Transporte Aquaviário Ltda. (Controlada em Conjunto)

##### Demonstração da Equivalência Patrimonial na Investida SPTA

##### Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto) da Investida SPTA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
Capital social subscrito e integralizado	100.861	100.861
Prejuízos acumulados	(100.611)	(156.859)
<b>Total do Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto) da SPTA</b>	<b>250</b>	<b>(55.998)</b>
<b>Percentagem de Participação da Empresa na SPTA</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Total do Investimento e da (Provisão para Passivo a Descoberto) da Empresa na SPTA</b>	<b>125</b>	<b>(27.999)</b>

##### Movimentação dos Investimentos e da (Provisão para Passivo a Descoberto) da Empresa na SPTA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>	<b>(27.999)</b>	<b>(16.098)</b>
Ganho (perda) de equivalência patrimonial na SPTA	28.124	(11.901)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021</b>	<b>125</b>	<b>(27.999)</b>

# FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### 10. Propriedades para Investimentos (Imóveis e Terrenos)

#### Composição das Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)

	(%)Taxa de Depreciação Anual	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
Imóveis	4% a.a	32.247	34.205
Terrenos	-	20.682	21.358
<b>Total das Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)</b>		<b>52.929</b>	<b>55.563</b>

#### Movimentação das Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)

	31/12/2021-Não Auditado	Alienações	Amortizações	31/12/2021-Não Auditado
Propriedades para investimento (imóveis e terrenos)	55.563	(595)	(2.039)	52.929
<b>Total das Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)</b>	<b>55.563</b>	<b>(595)</b>	<b>(2.039)</b>	<b>52.929</b>

	31/12/2020	Alienações	Amortizações	31/12/2021-Não Auditado
Propriedades para investimento (imóveis e terrenos)	58.197	(697)	(1.937)	55.563
<b>Total das Propriedades para Investimento (Imóveis e Terrenos)</b>	<b>58.197</b>	<b>(697)</b>	<b>(1.937)</b>	<b>55.563</b>

### 11. Imobilizado

#### Composição do Imobilizado

	(%)Taxa de Depreciação Anual	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
Computadores e periféricos	20%	284	342
Móveis e utensílios	10%	14	39
<b>Total do Imobilizado</b>		<b>298</b>	<b>381</b>

#### Movimentação do Imobilizado

	31/12/2021-Não Auditado	Adições	Deprec.	31/12/2022
Computadores e periféricos	342	-	(58)	284
Móveis e utensílios	39	-	(25)	14
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>381</b>	<b>-</b>	<b>(83)</b>	<b>298</b>

	31/12/2020	Adições	Deprec.	31/12/2021-Não Auditado
Computadores e periféricos	401	-	(58)	342
Móveis e utensílios	64	-	(25)	39
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>465</b>	<b>-</b>	<b>(83)</b>	<b>381</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### 12. Empréstimos a Pagar Empréstimos a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

##### Composição de Empréstimo a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
Empréstimo a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	71.734
<b>Total de Empréstimo a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</b>	<b>-</b>	<b>71.734</b>

#### 13. Salários, Encargos e Obrigações Sociais

##### Composição dos Salários, Encargos e Obrigações Sociais

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
Férias a pagar e encargos sociais	112	116
Salários a pagar	24	23
Outros custos com pessoal	1	1
<b>Total dos Salários, Encargos e Obrigações Sociais</b>	<b>137</b>	<b>140</b>

#### 14. Impostos a Recolher, Exceto CSLL e IRPJ

##### Composição dos Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditado
PIS e COFINS a recolher	154	153
Outros impostos a recolher	58	55
<b>Total dos Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL</b>	<b>212</b>	<b>208</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### 15. Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

##### Demonstração do Cômputo das (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
<b>Determinando a Base Presumida:</b>		
1. Receita bruta operacional de venda de imóveis conforme DRE	8.050	28.400
2. receita bruta operacional de locação de imóveis conforme DRE	43.138	12.923
3. Outras Receitas Operacionais (conforme DRE)- Receitas financeiras-bruta	954	455
4. CSLL Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1 *12%)	966	3.408
4. CSLL Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	13.804	4.136
5. IRPJ Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1*8%)	644	2.272
5. IRPJ Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	13.804	4.136
<b>Total Presumido Tributável:</b>		
CSLL (R\$966+ R\$13.804+R\$954) e R\$3.408 +R\$4.136+R\$455)	15.724	7.999
IRPJ (R\$644+R\$13.804+R\$954) e R\$2.272+R\$4.136+ R\$455)	15.402	6.863
<b>Cômputos das (Despesas) de IRPJ e CSLL Correntes:</b>		
CSLL-9% alíquota devida	(1.415)	(720)
IRPJ-25% alíquota devida	(3.826)	(1.693)
<b>Total das (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes</b>	<b>(5.241)</b>	<b>(2.413)</b>

##### Movimentação dos Impostos (IRPJ e CSLL) a Pagar-Corrente

	31/12/2021-Não	
	31/12/2022	Auditadas
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>	<b>1.170</b>	<b>9</b>
Provisionamento de impostos correntes	5.241	2.413
Pagamentos de impostos correntes	(5.124)	(1.252)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021</b>	<b>1.287</b>	<b>1.170</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### Composição da (Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)

	<u>31/12/2022</u>	<u>Auditadas</u>
(Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)- <b>Corrente</b>	(5.241)	(2.413)
Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)- <b>Diferidos</b>	-	-
<b>Total de (Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)</b>	<b><u>(5.241)</u></b>	<b><u>(2.413)</u></b>

#### 16. Outras Contas a Pagar

##### Composição de Outras Contas a Pagar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Outras contas a pagar	1.036	1.026
<b>Total de Outras Contas a Pagar</b>	<b><u>1.036</u></b>	<b><u>1.026</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>1.011</b>	<b>1.001</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

#### 17. Depósitos Judiciais e Provisão para Contingências

##### Composição dos Depósitos Judiciais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Causas em geral	-	-
<b>Total dos Depósitos Judiciais</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

##### Composição da Provisão para Contingências

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Causas em geral	-	-
<b>Total da Provisão para Contingências</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### Possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise da Administração juntamente com seus assessores jurídicos dos processos tributários em que a Empresa é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

## 18. Patrimônio Líquido

### Composição do Capital Social Subscrito e Integralizado

	Número de Quotas	31/12/2021-Não	
		31/12/2022	Auditadas
Cosa Participações Ltda.	15.125.731	15.126	15.126
Hatar Participações Ltda.	15.125.731	15.125	15.125
<b>Total da Composição do Capital Social Subscrito e Integralizado</b>	<b>30.251.462</b>	<b>30.251</b>	<b>30.251</b>

## 19. Receita Operacional Líquida

### Composição da Receita Operacional, Líquida

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	Auditadas
<b>Receita Bruta</b>		
Receitas de vendas de imóveis	8.050	28.400
Receitas de locações	43.137	12.924
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>51.187</b>	<b>41.324</b>
<b>Deduções de Vendas</b>		
Impostos incidentes de vendas	(1.868)	(1.508)
<b>Total das Deduções de Vendas</b>	<b>(1.868)</b>	<b>(1.508)</b>
<b>Total da Receita Operacional Líquida</b>	<b>49.319</b>	<b>39.816</b>

## 20. (Despesas) Gerais e Administrativas

### Composição das (Despesas) Gerais e Administrativas

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	Auditadas
Salários e encargos sociais	(1.254)	(1.187)
Serviços de terceiros	(4.215)	(5.099)
Baixas por perda em decorrência de acerto contratual com Barcas S.A.	(1.670)	-
Despesa com manutenção de instalações e outros	(140)	(115)
Utilidade e serviços públicos	(139)	(344)
Despesas tributárias	(113)	(221)
Outras despesas	(307)	(106)
<b>Total das (Despesas) Administrativas</b>	<b>(7.838)</b>	<b>(7.072)</b>

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

## 21. Resultado Financeiro Líquido

### Composição do Resultado Financeiro Líquido

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
<b>(Despesas) Financeiras</b>		
Juros e encargos sobre empréstimo a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(3.883)	(4.000)
Juros passivos e despesas bancárias	-	(1)
<b>Total das (Despesas) Financeiras</b>	<b>(3.883)</b>	<b>(4.001)</b>
<b>Receitas Financeiras</b>		
Receitas financeiras de aplicações financeiras	807	440
Descontos auferidos	144	13
Juros ativos	2	-
<b>Total das Receitas Financeiras</b>	<b>953</b>	<b>453</b>
<b>Total do Resultado Financeiro, Líquido</b>	<b>(2.930)</b>	<b>(3.548)</b>

## 22. Gerenciamentos dos Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela Empresa estão demonstrados no item (v) Valorização dos Instrumentos Financeiros demonstrados nessa nota explicativa. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Empresa não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos. A Empresa adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

### (i) Política de Gestão de Riscos Financeiros

A Empresa possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

## **FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### **(ii) Risco de Estrutura de Capital ou Risco Financeiro**

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

#### **(iii) Risco de Crédito**

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites de posição são procedimentos adotados para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber. No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Empresa tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

#### **(iv) Risco de Liquidez**

É o risco de a Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Administração.

#### **(v) Risco com Taxas de Juros**

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

## FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

#### (vi) Valorização dos Instrumentos Financeiros

##### Composição dos Ativos Financeiros e Passivos Financeiros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
<b>Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4.702	5.790
Fundo de reserva vinculado ao empréstimo decorrente de Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI	-	2.762
Contas a receber de clientes	1.000	1.000
Contas a receber de partes relacionadas	320	1.890
Mútuo a receber da Elmec Grill	600	600
	<u>6.622</u>	<u>12.042</u>
<b>Total dos Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>	<b><u>6.622</u></b>	<b><u>12.042</u></b>
<b>Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>		
Empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	71.734
Fornecedores (materiais e serviços)	23	23
Dividendos a pagar a acionistas	-	1.902
Adiantamentos recebidos para futuro aumento de capital (AFAC)	7.718	7.718
Outras contas a pagar	1.036	1.026
	<u>8.777</u>	<u>82.403</u>
<b>Total dos Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>	<b><u>8.777</u></b>	<b><u>82.403</u></b>

#### 23. Aprovação das Demonstrações Financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão 30 de agosto de 2023 e são assinadas pelos signatários indicados a seguir:

**Carlos Otávio de Souza Antunes**

Diretor-Presidente

CPF: 278.214.717-4

**Leda Macedo Rodrigues**

Contador

CRC-RJ 101823/O-8

CPF: 018.966.717-64