

CGD Empreendimentos S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Diretores da

CGD Empreendimentos S.A.

São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da CGD Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para o fato que parte substancial das operações da Companhia é realizada com partes relacionadas, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinadas transações são efetuadas com partes relacionadas de acordo com os termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas com partes não relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas neste contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja Nota Explicativa nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações financeiras da Companhia incluíam valores relevantes relacionados a propriedades para investimento, representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e para valorização do capital.</p> <p>A Companhia mensura suas propriedades para investimento a valor justo e essa mensuração requer julgamento significativo na determinação de premissas, cuja valorização envolve normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), baseadas na análise das qualificações físicas das propriedades e obtidas por meio de dados de mercado observáveis em transações envolvendo propriedades comparáveis em locais similares.</p> <p>Diante do grau de complexidade e nível de julgamento utilizados na mensuração do valor justo, que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nas demonstrações financeiras, bem como em suas divulgações, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">– Avaliação das competências, habilidades e objetividade do especialista contratado pela Companhia para assessorá-la na avaliação da determinação do valor justo das propriedades para investimento;– Inspeção dos contratos decorrentes das adições e baixas das propriedades para investimento, além da reconciliação com os valores contábeis através das movimentações incorridas no exercício;– Avaliação, com o auxílio dos nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, do laudo elaborado por empresa especializada, contemplando a metodologia e premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento, bem como análise de sensibilidade das premissas utilizadas no estudo; e– Avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram as informações relevantes. <p>No decorrer de nossa auditoria identificamos ajuste não corrigido relacionado a mensuração e a divulgação do valor justo das propriedades para investimentos, sendo que o ajuste não corrigido foi considerado imaterial pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os valores das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.</p>

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de novembro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Alexandre Mai
Contador CRC 1SP215290/O-4

CGD Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	168	156
Contas a receber	5	10.231	17.701
Adiantamentos a fornecedores e outros créditos		379	78
Impostos a recuperar	14	5.116	3.867
Total do ativo circulante		15.894	21.802
Não circulante			
Contas a receber	5	-	153
Depósito judicial	16	321	321
Mútuo a receber	6	30	30
Total do ativo realizável a longo prazo		351	504
Investimentos	7	29.901	29.443
Propriedades para investimento	8	2.212.840	2.097.653
Imobilizado	9	107.893	104.710
		2.350.634	2.231.806
Total do ativo não circulante		2.350.985	2.232.310
Total do ativo		2.366.879	2.254.112

Passivo	Nota	2022	2021
Circulante			
Fornecedores	10	2.252	1.999
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	120.953	74.980
Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	38.557	35.652
Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	13	3.438	18.924
Salários, férias e encargos sociais		103	55
Impostos e contribuições a recolher	14	10.078	8.711
Adiantamentos de clientes		1.681	5.085
Obrigações por aquisição de imóveis	15	3.766	7.961
Imposto de renda e contribuição social a pagar		562	-
Outras contas a pagar		2.855	2.107
Total do passivo circulante		184.245	155.474
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	179.628	194.172
Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	6.030	38.056
Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	13	710	4.426
Impostos e contribuições a recolher	14	8.699	8.851
Mútuo a pagar	6	138.239	157.360
Provisão para contingências	16	95	95
Passivo fiscal diferido	17	570.588	524.795
Total do passivo não circulante		903.989	927.755
Patrimônio líquido			
Capital social	18.a	120.837	120.837
Reserva legal	18.b	24.167	24.167
Reserva de retenção de lucros	18.c	1.133.641	1.025.879
Total do patrimônio líquido		1.278.645	1.170.883
Total do passivo		1.088.234	1.083.229
Total do passivo e patrimônio líquido		2.366.879	2.254.112

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receita operacional líquida	19	97.845	86.476
Custos operacionais	20	<u>(1.770)</u>	<u>(1.605)</u>
Resultado bruto		96.075	84.871
(Despesas) receitas operacionais:			
Comerciais	21	(51)	(1.043)
Administrativas e gerais	21	(23.688)	(17.245)
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo	8	119.770	252.024
Outras receitas operacionais, líquidas	22	<u>14.958</u>	<u>6.021</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		207.064	324.628
Despesas financeiras	23	(48.703)	(41.706)
Receitas financeiras	23	<u>519</u>	<u>4.738</u>
Resultado financeiro líquido		(48.184)	(36.968)
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>(833)</u>	<u>(806)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		158.047	286.854
Imposto de renda e contribuição social:			
Correntes	17	(4.492)	(9.762)
Diferidos	17	<u>(45.793)</u>	<u>(84.165)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>107.762</u>	<u>192.927</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	107.762	192.927
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>107.762</u>	<u>192.927</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Lucros a realizar		
Saldos em 1º de janeiro de 2021	18.a	120.837	24.167	832.952	-	977.956
Lucro líquido do exercício		-	-	-	192.927	192.927
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de retenção de lucros	18.b	-	-	192.927	(192.927)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	18.a	120.837	24.167	1.025.879	-	1.170.883
Lucro líquido do exercício		-	-	-	107.762	107.762
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de retenção de lucros	18.b	-	-	107.762	(107.762)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	18.a	120.837	24.167	1.133.641	-	1.278.645

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		107.762	192.927
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação do ativo imobilizado	9	3.633	2.187
(Ganho) perda na venda do ativo imobilizado e propriedade para investimento		(1.902)	165
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	8	(119.770)	(252.024)
Ganho na venda de participação societária	7	-	(600)
Resultado de cessões de direitos creditórios apropriadas	13	(11.298)	(5.420)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e CCI	11 e 12	37.956	38.901
Demais encargos financeiros líquidos		1.133	318
Resultado de equivalência patrimonial	7	833	806
Perda de capital na baixa de investimentos	7	-	125
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	45.793	84.165
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	4.492	9.762
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	6	2.127	1.592
Apropriação de receitas - cédula de crédito imobiliário	12	(31.577)	(28.595)
Apropriação de receitas diferidas	13	(7.364)	(5.281)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		8.108	6.855
Impostos a recuperar		(1.250)	(35)
Outras contas a receber		(301)	579
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores		(1.613)	(1.882)
Salários, férias e encargos sociais		48	29
Impostos e contribuições a recolher		344	(126)
Adiantamentos de clientes		(3.524)	2.638
Obrigações por aquisição de imóveis		(4.400)	(37.052)
Outras contas a pagar		692	761
Aluguel recebido antecipadamente		(905)	16.162
Caixa gerado pelas atividades operacionais		29.017	26.957
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(3.930)	(11.529)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		25.087	15.428
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	6	-	1.740
Empréstimos concedidos a partes relacionadas	6	-	(1.050)
Aumento de capital em controladas	7	(1.291)	(1.646)
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	7	-	(28.522)
Recebimento pela venda de participação societária	7.a	-	805
Recebimento pela venda de propriedade para investimento		6.000	-
Recebimento pela venda de imobilizado		1.790	250
Aquisição de imobilizado	9	(6.255)	(17.874)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		244	(46.297)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	11	101.238	80.243
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	11	(70.666)	(36.677)
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	11	(27.458)	(17.559)
Pagamento de acerto de cédula de crédito	12	(7.185)	(2.299)
Captação empréstimos com partes relacionadas	6	45.877	19.000
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	6	(64.360)	(17.264)
Pagamento juros sobre mútuos com partes relacionadas	6	(2.765)	(1.932)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(25.319)	23.512
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		12	(7.357)
No início do exercício		156	7.513
No final do exercício		168	156
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		12	(7.357)
Variações patrimoniais que não afetaram o caixa:			
Efeito não-caixa de adições de imobilizado a pagar	9	(1.866)	(38.264)
Efeito não-caixa de transferência de mútuos	6	-	(7.608)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Avenida Doutor Gastão Vidigal, 1725, Sobreloja. A Companhia tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios; e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

A Companhia pertence ao Grupo C&M Dahruj e é controlada pelo Sr. Cláudio Dahruj, mediante participação dele como controlador na empresa acionista Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda..

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 13 de novembro de 2023 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras. Após a sua emissão, apenas os acionistas têm poderes para alterar as demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na nota explicativa:

Nota explicativa nº 8 - Propriedades para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 8 - Propriedades para investimento - Determinação do valor justo das propriedades;** e
- **Nota explicativa nº 9 - Ativo imobilizado - Taxas de depreciação aplicáveis ao custo dos bens a serem apropriados ao resultado.**

d. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo.

e. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

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

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

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas nº 8 e nº 25.

3 Principais práticas contábeis

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

a. Instrumentos financeiros

(i) *Categorias*

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.
- **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:** São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(ii) *Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros*

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

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

(iii) *Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

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

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

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

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo por meio do resultado. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como ao valor justo por meio do resultado se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos:

- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados; e
- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) *Transações em moeda estrangeira*

Transações em moeda estrangeira são convertidas para a respectiva moeda funcional da Companhia pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

Passivos monetários denominados e apurados em moeda estrangeira na data do balanço são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio naquela data.

As diferenças de moedas estrangeiras resultantes da conversão são reconhecidas no resultado.

(v) *Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

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

Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido à Companhia em condições não consideradas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 8. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e avaliação dos prazos estimados de vida útil-econômica dos ativos.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

c. Ativo imobilizado

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built to suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(i) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(ii) Depreciação

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa nº 9.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

d. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

e. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

f. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. De acordo com o CPC 47, a Companhia realiza o reconhecimento da receita de contratos com clientes somente quando todos os critérios a seguir são devidamente atendidos:

- quando as partes do contrato aprovarem o contrato (por escrito, verbalmente ou de acordo com as práticas usuais de negócio) e estiverem comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações;
- quando a Companhia puder identificar os direitos de cada parte em relação aos serviços a serem transferidos;
- quando a Companhia puder identificar os termos de pagamento para o serviço a ser transferido;

- quando o contrato possuir substância comercial (ou seja, espera-se que o risco, a época ou o valor dos fluxos de caixa futuros da Companhia modifiquem como resultado do contrato); e
- quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos aos clientes.

g. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros. A Companhia classificou os pagamentos dos juros como atividades de financiamento, consistente com a apresentação de pagamentos de juros escolhidos pelas demais empresas do Grupo C&M Dahruj.

h. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

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

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como resultado de imposto de renda e contribuição social diferido. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil; e
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

i. Arrendamentos

(i) Como arrendadora

Quando a Companhia atua como arrendadora, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, a Companhia faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, a Companhia considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Quando a Companhia é uma arrendadora intermediária, ele contabiliza seus interesses no arrendamento principal e no subarrendamento separadamente. Ela avalia a classificação do subarrendamento com base no ativo de direito de uso resultante do arrendamento principal e não com base no ativo subjacente. Se o arrendamento principal é um arrendamento de curto prazo que a Companhia, como arrendatária, contabiliza aplicando a isenção descrita acima, ela classifica o subarrendamento como um arrendamento operacional.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, a Companhia aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

(ii) Como arrendatária

Não há impacto significativo, uma vez que os arrendamentos que atualmente a Companhia possui enquadram-se nas isenções permitidas pela norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócios da Companhia (figura de arrendadora) também reforça o fato de não ter impactos materiais.

j. Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

- CPC 26: Classificação dos passivos como circulante ou não circulante:

As alterações visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. No entanto, o IASB propôs novas alterações ao IAS 1 e o adiamento da data de vigência das alterações para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Devido esta norma estar sujeita à desenvolvimento futuros, a Companhia não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial. A Companhia está monitorando de perto os desenvolvimentos futuros.

- CPC 32: Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação:

As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2023, com qualquer efeito cumulativo reconhecido como ajuste no lucro acumulado ou outros componentes do patrimônio líquido naquela data. A Companhia não apurou impacto sobre o lucros acumulados com a adoção das alterações.

Outras normas

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

- Contratos de Seguros (CPC 50).
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26).
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

Em relação aos normativos em discussão no Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) ou com data de vigência estabelecida em exercício futuro, a Companhia está acompanhando as discussões e até o momento não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa	3	4
Bancos	165	152
Total	168	156

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e depositados em contas bancárias.

5 Contas a receber

	2022	2021
Aluguéis a receber	5.017	4.507
Aluguéis a receber - partes relacionadas (nota nº 6)	1.064	662
Créditos pela venda de imóveis (a)	4.150	12.685
Total	10.231	17.854
Parcelas classificadas no ativo circulante	10.231	17.701
Parcelas classificadas no ativo não circulante	-	153

- (a) Em 26 de março de 2019, a Companhia fez uma parceria com a Lavvi/Cyrela, objetivando a construção de um empreendimento misto no imóvel localizado na Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo. O negócio constituiu-se na permuta do terreno por áreas comerciais, com construção concluída em dezembro de 2022. Em complemento ao preço do imóvel adquirido, a incorporadora cedeu à Companhia os direitos creditórios sobre 34 unidades autônomas já comercializadas, com vencimento final previsto para novembro de 2022, conforme descrito na nota explicativa nº 13 (b), dos quais já foram totalmente recebidos ao longo do exercício de 2022 (R\$ 12.235 em 31 de dezembro de 2021). Adicionalmente, o valor em aberto em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 4.150, refere-se à outros créditos decorrentes de outras transações a receber no curto prazo.

2022				
	Vencidos	2023	2024	Total
Aluguéis a receber	-	6.081	-	6.081
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	4.150	-	4.150
Total	-	10.231	-	10.231

2021				
	Vencidos	2022	2023	Total
Aluguéis a receber	48	5.121	-	5.169
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	12.532	153	12.685
Total	48	17.653	153	17.854

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em atendimento ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes - a Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. A provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. No entanto, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (8% da receita líquida de aluguel em 2022 e 9% em 2021), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, com pessoal chave da administração e com outras partes relacionadas, às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2022	2021	2022	2021
Contas a receber/Antecipações de aluguéis:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	652	334	2.410	7.697
CMD Automóveis Ltda.	300	250	750	3.000
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	12	8	-	-
Dahruj Motors Ltda.	15	10	-	-
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	11	-	98	230
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	74	60	180	780
Total (notas nº 5 e nº 13)	1.064	662	3.438	11.707

	Ativos		Passivos	
	2022	2021	2022	2021
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	14.118	21.459
CMD Automóveis Ltda.	-	-	61.902	53.261
Dahruj Motors Ltda.	-	-	27.417	25.175
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.750	4.750
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.111	6.550
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	21.983	33.057
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	800	4.000
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	30	30	-	-
Cláudio Dahruj	-	-	2.158	7.608
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.000	1.500
Total	30	30	138.239	157.360

	Receitas brutas com aluguéis		Despesas financeiras	
	2022	2021	2022	2021
Transações:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	5.946	4.013	117	290
Dahruj Motors Ltda.	169	138	312	275
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	884	720	161	-
CMD Automóveis Ltda.	1.750	3.000	1.211	628
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	131	131	326	399
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	139	114	-	-
Total (notas nº 19 e nº 23)	9.019	8.116	2.127	1.592

Os saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., CMD Automóveis Ltda., Dahruj Motors Ltda. e Dahruj Locação de Veículos Ltda., acrescidos de juros a 2% a.a. acrescido de 100% da variação do CDI, não capitalizáveis. O prazo de vencimento das principais operações com partes relacionadas estão entre 2025 e 2032.

Movimentação dos mútuos ativos:

Saldo em 1º de janeiro de 2021	29.920
(+) Mútuo concedido	1.050
(-) Recebimentos	(1.740)
(+) Transferência para mútuo passivo (i)	7.608
(-) Outras transferências - ativo imobilizado (nota nº 9.c)	(36.808)

Saldo em 31 de dezembro de 2021	30
--	-----------

(+) Mútuo concedido	-
(-) Recebimentos	-

Saldo em 31 de dezembro de 2022	30
--	-----------

- (i) Até 31 de dezembro de 2020, esse mútuo passivo estava registrado líquido de outros ativos a receber do acionista da Companhia. Contudo, em decorrência de transferência para o ativo imobilizado ocorrida durante 2021, os recursos captados junto ao acionista foram transferidos para o mútuo passivo para melhor apresentação.

Movimentação dos mútuos passivos:

Saldo em 1º de janeiro de 2021	148.356
(+) Mútuos tomados	19.000
(+) Transferência do mútuo ativo	7.608
(-) Pagamentos de empréstimos	(17.264)
(-) Pagamento de juros	(1.932)
(+) Juros	1.592

Saldo em 31 de dezembro de 2021	157.360
--	----------------

(+) Mútuos tomados	45.877
(-) Pagamentos de empréstimos	(64.360)
(-) Pagamento de juros	(2.765)
(+) Juros (nota 23)	2.127

Saldo em 31 de dezembro de 2022	138.239
--	----------------

A composição do saldo de mútuo a pagar em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2025	1.326
2028	55
2029	1.768
2030	65.907
2031 em diante	69.183

Total	138.239
--------------	----------------

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 72 (R\$ 72 em 31 de dezembro de 2021). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

7 Investimentos

	2022	2021
Investimento em controlada em conjunto	1.379	921
Investimento em controlada	28.522	-
Adiantamento para futuro aumento de investimento	-	28.522
Total	29.901	29.443

O investimento em empresas está representado por:

Em 31 de dezembro de 2022	Participação %	Prejuízo do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Capital social	Investimento
Controlada em conjunto								
4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	37,49%	(2.222)	(833)	3.711	33	3.678	1.643	1.379
Controlada								
C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	100,00%	-	-	28.522	-	28.522	28.522	28.522
Total		(2.222)	(833)	32.233	33	32.200	30.165	29.901
Em 31 de dezembro de 2021	Participação %	Prejuízo do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Capital social	Investimento
Controlada em conjunto								
4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	37,49%	(2.151)	(806)	2.496	39	2.457	1.643	921

- (a) Esta controlada em conjunto é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de aeronaves. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os ativos da investida estão representados, basicamente, por uma aeronave, que é compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte.

Os prejuízos apurados nos exercícios de 2022 e 2021 correspondem, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2021, a Companhia vendeu 205.350 quotas a terceiros, no montante de R\$ 805, auferindo lucro de R\$ 600. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado das alienações de 2022 e 2021, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*. No transcorrer de 2022 e 2021, com o objetivo de prover capital de giro à controlada em conjunto, a Companhia concedeu recursos, de acordo com sua participação, que foram utilizados nas despesas de manutenção e administrativas.

- (b) Refere-se à adiantamento efetuado no final do exercício de 2021 para a constituição da nova controlada C10 Empreendimentos e Participações Ltda., que recebeu o aporte inicial exclusivo da Companhia, no montante de R\$ 28.522, que representa 100% da participação detida. Apesar da constituição desta nova controlada ter ocorrido durante o exercício de 2022, não foram registradas operações comerciais ou financeiras neste exercício. O objetivo social desta controlada é similar ao da outra controlada 4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda..

A movimentação do investimento pode ser assim apresentada:

Saldo em 1º de janeiro	29.443	411
Aumento de capital	1.291	1.646
Venda de participação (a)	-	(205)
Perda de capital	-	(125)
Resultado de equivalência patrimonial	(833)	(806)
(Integralização)/adiantamento para futuro aumento de investimento	(28.522)	28.522
Participação efetivada na investida C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	28.522	-
Saldo em 31 de dezembro	29.901	29.443

8 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a. Composição

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Edificações	1.335.840	1.251.643
Terrenos	877.000	846.010
Total	<u>2.212.840</u>	<u>2.097.653</u>

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2022	2021
Conjuntos comerciais	Campinas	4,72%	4,98%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,39%	3,16%
Prédio comercial	São Paulo	4,01%	3,54%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	8,08%	8,23%

b. Movimentação do custo em 2022

	Saldos em 01/01/2022	Adições	Baixas	Atualização do valor justo	Saldos em 31/12/2022
Edificações	1.251.643	-	(4.583)	88.780	1.335.840
Terrenos	846.010	-	-	30.990	877.000
Total	2.097.653	-	(4.583)	119.770	2.212.840

c. Movimentação do custo em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Atualização do valor justo de exercícios anteriores	Atualização do valor justo do exercício atual	Saldos em 31/12/2021
Edificações	1.128.245	-	-	(81.619)	205.017	1.251.643
Terrenos	799.003	-	-	-	47.007	846.010
Obras em andamento	15	-	(15)	-	-	-
Total	1.927.263	-	(15)	(81.619)	252.024	2.097.653

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Reversão (i)	Saldos em 31/12/2021
Edificações	(81.619)	-	81.619	-
Total	(81.619)	-	81.619	-

- (i) Corresponde a depreciação do imóvel vendido, que foi transferido para o passivo em 2020, como redutor do valor de venda das unidades autônomas. Veja maiores informações através da nota explicativa nº 13 (b).

A Companhia registrava até 31 de dezembro de 2020 a depreciação societária e realizava a recomposição dos saldos pelo reconhecimento do valor justo apurado sobre suas propriedades para investimento. Desta forma, esse procedimento foi descontinuado no exercício de 2021, porém sem impacto no total geral das propriedades para investimento.

e. Avaliação a valor justo

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

(ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram mensurados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.665.614 (R\$ 1.583.104 em 31 de dezembro de 2021), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

(iii) Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os inputs não observáveis significativos utilizados:

Técnicas de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.	- Crescimento esperado dos preços de mercado dos arrendamentos pelo IPCA (2022 foi de 5,78% e 2021 de 10,06%) e pelo IGP-M (2022 foi de 5,45% e 2021 alcançado 17,78%)	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:
O valor referente aos imóveis foi determinado através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.	- Períodos vagos (2022 e 2021 média de 6 meses após o término de cada contrato de arrendamento).	- Houvesse alteração de área construída por meio de ampliação dos imóveis da Companhia;
Fator de Comercialização Obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.	- Taxa de ocupação (2022: 97% e 2021: 97%).	- Se as áreas de terrenos avaliadas e utilizadas em cálculo sofressem alterações em sua metragem;
Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa. O Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias).		- O crescimento esperado dos preços constantes no mercado imobiliário sofressem alterações significativas e forem superiores ou inferiores ao praticado, não sendo aceitável dentro do campo de arbítrio -15% e +15% da amplitude do valor central.

9 Imobilizado

a. Composição do saldo

	Taxa de depreciação % a.a.	2022			2021
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações (a)	4%	52.154	(7.986)	44.168	46.227
Terrenos	-	8.560	-	8.560	8.560
Veículos	20%	3.360	(1.172)	2.188	1.713
Móveis e utensílios	10%	21.037	(2.564)	18.473	15.271
Imobilizações em andamento	-	34.504	-	34.504	32.939
Total		119.615	(11.722)	107.893	104.710

- (a) Os dois imóveis existentes não são mantidos para renda e estão sendo usados pelos diretores da Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por registrar a depreciação destes ativos, desde à data de aquisição. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b. Movimentação do custo em 2022

	Saldos em 01/01/2022	Adições	Baixas	Adições sem efeito caixa	Saldos em 31/12/2022
Imobilizado					
Edificações	52.154	-	-	-	52.154
Terrenos	8.560	-	-	-	8.560
Veículos	2.860	2.290	(1.790)	-	3.360
Móveis e utensílios	16.771	4.266	-	-	21.037
Imobilizações em andamento	32.939	1.565	-	-	34.504
Total	113.284	8.121	(1.790)	-	119.615

c. Movimentação do custo em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Adições sem efeito caixa (i)	Saldos em 31/12/2021
Imobilizado					
Edificações	22.704	-	-	29.450	52.154
Terrenos	8.560	-	-	-	8.560
Veículos	2.860	-	-	-	2.860
Móveis e utensílios	5.609	4.204	(400)	7.358	16.771
Imobilizações em andamento	17.813	15.126	-	-	32.939
Total	57.546	19.330	(400)	36.808	113.284

- (i) Conforme nota explicativa nº 6, a Companhia recebeu um imóvel em conjunto com móveis e utensílios, no montante de R\$ 36.808, como forma de liquidação de mútuo existente até então junto ao acionista controlador. Como a transação não envolveu caixa, essa informação está sendo destacada na demonstração do fluxo de caixa como “variações patrimoniais que não afetaram o caixa”.

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2022

	Saldos em 01/01/2022	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2022
Imobilizado				
Edificações	(5.927)	(2.059)	-	(7.986)
Veículos	(1.147)	(510)	485	(1.172)
Móveis e utensílios	(1.500)	(1.064)	-	(2.564)
Total	(8.574)	(3.633)	485	(11.722)

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2021
Imobilizado				
Edificações	(5.038)	(889)	-	(5.927)
Veículos	(157)	(990)	-	(1.147)
Móveis e utensílios	(1.192)	(308)	-	(1.500)
Total	(6.387)	(2.187)	-	(8.574)

10 Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores de obras	1.866	1.456
Fornecedores - outros gastos	386	543
Total	2.252	1.999

11 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Instituição financeira	Encargos	Vencimento final	2022	2021
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,40% a.a.	03/03/2022	-	291
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	4.238	8.894
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	728	1.528
Banco Bradesco S.A. (a)	CDI + 2,09% a.a.	23/01/2023	16.283	14.224
Banco Santander do Brasil S.A. (a)	CDI + 1,12% a.a.	17/05/2023	40.205	40.157
Banco ABC Brasil S.A. (b)	CDI + 2,43% a.a.	02/01/2024	940	1.797
Banco ABC Brasil S.A. (b)	CDI + 2,43% a.a.	04/12/2023	1.100	2.195
Banco do Brasil S.A. (b)	CDI + 2,40% a.a.	10/09/2023	5.065	12.925
Banco ABC Brasil S.A. (c)	IPCA + 8,51% a.a.	16/11/2023	2.439	-
Banco Safra S.A. (d)	VC + 4,72% a.a.	13/01/2023	26.796	28.098
Banco Itaú BBA S.A. (e)	CDI + 2,30% a.a.	22/03/2024	74.939	-
Debêntures - 1ª Série (f)	CDI + 1,50% a.a.	20/09/2022	-	10.037
Debêntures - 2ª Série (f)	8,71% a.a.	20/09/2027	127.848	149.006
Total			300.581	269.152
Parcelas classificadas no passivo circulante			120.953	74.980
Parcelas classificadas no passivo não circulante			179.628	194.172

Movimentação das dívidas:

Saldo em 1º de janeiro de 2021	223.252
(+) Captações	80.243
(-) Pagamentos do principal	(36.677)
(-) Pagamentos de juros	(17.559)
(+) Encargos financeiros	19.893
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	269.152
	<hr/>
(+) Captações	101.238
(-) Pagamentos do principal	(70.666)
(-) Pagamentos de juros	(27.458)
(+) Encargos financeiros	28.315
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	300.581
	<hr/>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2023	120.953
2024	99.767
2025	27.031
2026	29.408
2027 em diante	23.422
	<hr/>
Total	300.581
	<hr/>

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda.. Conforme nota explicativa nº 25 (a), a Companhia realizou a renovação do contrato junto ao Banco Santander do Brasil S.A. que possuía vencimento em 17 de maio de 2023 para 19 de maio de 2025 e também realizou a liquidação total do contrato junto ao Banco Bradesco S.A. que possuía vencimento em 23 de janeiro de 2023.
- (b) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outros credores. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a WMB Supermercados do Brasil Ltda. (anteriormente denominada Wal-Mart Brasil Ltda.) e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 (liquidado em 2022) e março de 2027, respectivamente. Conforme nota explicativa nº 25 (a), a Companhia a liquidação total do contrato junto ao Banco do Brasil S.A. que possui vencimento em 10 de setembro de 2023.
- (c) Corresponde a cédula de crédito bancário (repasse do BNDES), da linha FINAME para materiais industrializados, destinados à reforma do imóvel de Cordeirópolis (locado à Nestlé Brasil), com previsão de pagamento da primeira parcela semestral dos juros em 15 de maio de 2023 e da segunda parcela, juntamente com o principal, em 15 de novembro de 2023. Em garantia foram oferecidos avais dos Sócios e das empresas CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda., pertencentes ao Grupo C&M Dahruj, o mesmo da Companhia.
- (d) A Companhia contratou empréstimos em moeda estrangeira, não vinculados à operações de *trade finance*, sob o amparo da Lei 4.131/1962, optando por manter a operação indexada a Reais. Há incidência de Imposto de Renda sobre os juros convertidos em moeda estrangeira enviados ao exterior, mas não incide IOF, considerando os prazos de vencimento das operações superiores a 180 dias. Em garantia foram oferecidos avais dos Sócios, bem como fianças ("Standby"), contratadas com o mesmo banco e nas mesmas condições das captações, ao custo mensal comissionado equivalente à 0,10% a.a. sobre o valor das garantias. Conforme nota explicativa nº 25 (a), a Companhia realizou a renovação do contrato que possuía vencimento em 13 de janeiro de 2023 para 05 de setembro de 2024.

- (e) Compreende captação para capital de giro, no montante de R\$ 75.000 (equivalente à 14,162 milhões de Euros), não vinculados à operações de *trade finance*, sob o amparo da Lei 4.131/1962, optando por manter a operação indexada a Reais. Há incidência de Imposto de Renda sobre os juros convertidos em moeda estrangeira enviados ao exterior, mas não incide IOF, considerando os prazos de vencimento das operações superiores a 180 dias. Os encargos mensais tem vencimento previsto entre 17.06.2022 e 22.03.2024. Em garantia foram oferecidos: (i) alienação fiduciária do imóvel de Cordeirópolis; (ii) *Swap* de fluxo de caixa, contratado com o mesmo banco e nas mesmas condições da captação, quanto ao montante em moeda estrangeira e vencimento; e (iii) avais dos Sócios e da CMJ Comércio de Veículos Ltda., empresa do mesmo Grupo Econômico da Companhia.
- (f) Em 15 de agosto de 2019, a Companhia emitiu 200.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476/2009, estando, portanto, dispensada do registro de distribuição. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro.

O valor total da emissão é de R\$ 200.000, sendo emitidas 200.000 debêntures, em duas séries, nominativas e escriturais. Os recursos obtidos foram destinados ao pré-pagamento de dívidas e para capital de giro. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em 31 de dezembro de 2022, a posição das debêntures está assim descrita:

Emissão	Série	Encargos	Vencimento	2022
1ª emissão	2ª série	8,71% a.a.	20/09/2027	<u><u>127.848</u></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2023	23.183
2024	24.805
2025	27.030
2026	29.408
2027 em diante	<u>23.422</u>
Total	<u><u>127.848</u></u>

Os juros remuneratórios são calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* e amortizados mensalmente. As garantias reais são representadas por imóveis de titularidade da Companhia. Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelos Sócios e pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

A Escritura rege sobre (i) o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, caso o endividamento total da Companhia seja maior que R\$ 400.000, compreendendo os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, da CCI e da antecipação de recebíveis de aluguéis; e (ii) o vencimento antecipado dos créditos em caso de descumprimento de certas obrigações. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022.

12 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil. O saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 já com apropriação da receita, encargos e pagamento está assim demonstrado:

	2022	2021
Saldo inicial	73.708	85.594
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(31.577)	(28.595)
Pagamento do ajuste do descasamento de fluxo	(7.185)	(2.299)
Encargos financeiros	9.641	19.008
Saldo final	44.587	73.708
Parcelas classificadas no passivo circulante	38.557	35.652
Parcelas classificadas no passivo não circulante	6.030	38.056

O saldo em 31 de dezembro de 2022 será pago em 14 parcelas mensais de aproximadamente R\$ 3.185, totalizando assim o montante de R\$ 44.587, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Na época, em garantia da CCI foram concedidos:

(i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2023	38.557
2024	6.030
Total	44.587

Desde março de 2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia. Contudo, em função da revisão do contrato de locação com a Nestlé ocorrida durante 2021, bem como a alteração do índice de correção para o IPC-A, a Companhia passou a honrar com o descasamento de fluxo de pagamentos, considerando que a CCI é atualizada com base na variação do IGP-M.

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

A Companhia será obrigada a recomprar 100% dos Créditos Imobiliários, caso ocorra do Grupo C&M Dahruj não manter, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. Essa cláusula contratual foi cumprida em 31 de dezembro de 2022.

13 Receitas de cessões e aluguéis a apropriar

	2022	2021
Cessão de direitos creditórios (a)	-	10.813
Aluguel recebido antecipadamente	710	830
Aluguel recebido antecipadamente - partes relacionadas (b)	3.438	11.707
Total	4.148	23.350
Parcelas classificadas no passivo circulante	3.438	18.924
Parcelas classificadas no passivo não circulante	710	4.426

- (a) Em 26 de março de 2019, a Companhia efetuou a alienação do imóvel da Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo, participando de um empreendimento imobiliário misto como permutante, conforme descrito na nota explicativa nº 5. Dentro do Acordo, como parte do pagamento do terreno, a incorporadora cedeu à Companhia direitos creditórios de 34 unidades autônomas já comercializadas, no montante estimado de R\$ 21.700, cuja apropriação da receita, deduzida do custo correspondente, estava prevista para ocorrer de acordo com o fluxo financeiro dos contratos firmados com os adquirentes das referidas unidades autônomas. Em 31 de dezembro de 2022, não há mais saldo a apropriar (R\$ 10.813 em 31 de dezembro de 2021).

O saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está assim demonstrado:

	2022	2021
Valor estimado da alienação	21.700	21.700
(-) Distratos	(712)	(644)
(+) Atualização monetária	2.086	1.533
(-) Custo de aquisição do terreno atribuído às unidades autônomas	(1.770)	(2.787)
(-) Apropriação líquida no exercício	(21.304)	(8.989)
Total	-	10.813

- (b) Durante o exercício de 2021, a Companhia recebeu antecipadamente de outras empresas do Grupo C&M Dahruj, os aluguéis de alguns imóveis, mediante acordo de compensação do desconto concedido na antecipação pela não incidência dos reajustes de aluguel previstos nos contratos. O saldo em 31 de dezembro de 2022 está assim demonstrado:

Valor recebido antecipadamente	16.355
(-) Apropriação de receita no exercício	(12.917)
Total (nota nº 6)	3.438

Em 31 de dezembro de 2022, o montante por data de vencimento, está descrito a seguir:

2023	3.438
2024	710
Total	4.148

14 Impostos e contribuições a recuperar e a recolher

a. No ativo

	2022	2021
IRPJ e CSLL	963	940
IRPJ e CSLL recolhidos a maior	2.200	1.083
Imposto de renda retido na fonte	610	501
PIS e COFINS	47	47
ISS	1.296	1.296
Total	5.116	3.867

b. No passivo

	2022	2021
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	9.679	9.775
COFINS	619	518
PIS	134	113
IPTU (b)	8.143	6.833
ISS	18	130
IOF	143	143
Outros impostos e contribuições	41	50
Total	18.777	17.562
Parcelas classificadas no passivo circulante	10.078	8.711
Parcelas classificadas no passivo não circulante	8.699	8.851

Em outubro de 2017, a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, comentado abaixo:

Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Não circulante	
	2022	2021	2022	2021
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	980	924	8.699	8.851
Total	980	924	8.699	8.851

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1% a.m.. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

	2022	2021
Saldo inicial	9.775	10.369
Juros incorridos	871	313
Pagamentos efetuados	(967)	(907)
Total	9.679	9.775
Circulante	980	924
Não circulante	8.699	8.851

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2023	980
2024	980
2025	980
2026	980
2027 em diante	5.759
Total	9.679

- (b) A Companhia entrou junto à Prefeitura de Campinas com Impugnação ao lançamento de IPTU e taxas, dos exercícios de 2015 a 2020, dos galpões do CLD 2, sob o argumento de que o lançamento foi realizado considerando área de servidão de passagem cedida à CPFL, áreas isentas por serem de preservação permanente (APP) e faixa cedida para diretriz viária a ser implantada. Os assessores jurídicos avaliam a probabilidade de perda como provável. Dessa forma, a Companhia provisionou os valores devidos, atualizados até 31 de dezembro de 2022.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2022	2021
Sócrates Potiguara Imóveis e Mineração Ltda. (a)	30/06/2022	-	4.400
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (b)	31/03/2013	3.766	3.561
Total		3.766	7.961

- (a) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. José de Souza Campos, 200, por R\$ 24.000. Foi acordado que o pagamento seria realizado da seguinte forma: (i) R\$ 2.000 pagos em 2019, a título de sinal; (ii) transferência à credora por dação em pagamento do direito sobre o empreendimento Realize, estimado em R\$ 1.000 e (iii) saldo em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base na variação de 100% do CDI. O contrato estará automaticamente rescindido no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, tendo em vista tratar-se de título executivo extrajudicial. A escritura definitiva somente se operará, de pleno direito, com o pagamento integral do preço.

- (b) Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

16 Provisão para contingências e depósito judicial

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2022	2021
Provisão para contingência	(95)	(95)
(-) Depósito judicial	321	321
Total	226	226

A demanda tributária provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Adicionalmente, com base na opinião dos advogados, os valores das ações cuja probabilidade seja possível de perda é de R\$ 2.168 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 2.168 em 31 de dezembro de 2021).

17 Imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

a. Correntes

Em 2022 e 2021 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	2022	2021
Resultado antes dos impostos	158.047	286.854
Adições (exclusões):		
Resultado de equivalência patrimonial	833	806
Perda de capital	-	125
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(119.770)	(252.024)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(14.987)	(17.792)
Realização do lucro na venda de ativos	(10.813)	10.813
Outras	(98)	(70)
Lucro fiscal	13.212	28.712
Imposto de renda e contribuição social correntes - 34%	(4.492)	(9.762)

b. Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos, de acordo com sua natureza, estão assim demonstrados:

- (a) Parte é composta pelos efeitos decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento.

	2022	2021
Base de cálculo - propriedade para investimento mais valia	1.587.064	1.467.295
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	539.602	498.880
Total do imposto de renda diferido	539.602	498.880
Movimentação do exercício - efeito no resultado	40.722	58.250

- (b) A outra parte é composta pela diferença de base decorrente dos valores de depreciação para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

	2022	2021
Depreciação das propriedades para investimento - ano anterior	76.221	-
Movimentação do ano	14.987	76.221
Base de cálculo	91.208	76.221
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	31.010	25.915
Outros	(24)	-
Total do imposto de renda diferido	30.986	25.915
Movimentação do exercício - efeito no resultado	5.071	25.915

Conforme comentado na nota explicativa nº 8, a Companhia fez a revisão do valor justo das propriedades, revertendo integralmente a depreciação acumulada até 31 de dezembro de 2020 e no cálculo do imposto de renda e da contribuição social, considerou a dedutibilidade da depreciação permitida em lei.

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 em 31 de dezembro de 2021) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 31 de dezembro de 2021) cada uma, que corresponde ao montante de R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2021).

A composição acionária da Companhia em 2022 e 2021, está assim demonstrada:

	Quantidade de ações	% de participação
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	54.601.333	87,209
Cláudio Dahruj Filho	4.004.167	6,395
Gabriel Zanaga Dahruj	4.004.167	6,395
Márcia Dahruj	333	0,001
Total	62.610.000	100,000

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembleias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembleia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

b. Reservas

(i) Reserva legal

É constituída 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.

(ii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu o montante de R\$ 107.762 (R\$ 192.927, em 31 de dezembro de 2021), referente ao lucro apurado no exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos, a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

19 Receita operacional líquida

	2022	2021
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações - terceiros	97.271	85.357
Receitas de locações - partes relacionadas (nota 6)	9.019	8.116
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	(8.445)	(6.997)
Receita operacional líquida	97.845	86.476

20 Custos operacionais

	2022	2021
Custos de locação:		
IPTU (a)	(1.950)	(1.769)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU (b)	180	164
Total dos custos operacionais	(1.770)	(1.605)

- (a) A Companhia reconhece como custo operacional o IPTU somente dos imóveis locados e como despesa, os imóveis com vacância. Nos exercícios de 2022 e 2021, o custo totalizou R\$ 1.950 e R\$ 1.769, respectivamente.
- (b) A Companhia reconhece o IPTU como custo ou despesa da operação de locação, a depender se o respectivo imóvel estiver locado ou não. Como o IPTU tem características de insumo e é essencial e imprescindível à atividade operacional da Companhia, foram constituídos créditos de PIS e COFINS em 2022 e 2021 como redutores de custo e despesa.

21 Comerciais, administrativas e gerais

	2022	2021
Despesas comerciais	(51)	(1.043)
Depreciação de bens do ativo imobilizado	(3.633)	(2.187)
Condomínios	(1.474)	(1.675)
Salários e encargos sociais	(650)	(306)
Honorários da Diretoria	(72)	(72)
Serviços prestados	(3.020)	(5.119)
Manutenção e conservação de imóveis (i)	(9.939)	(1.928)
Água, luz e comunicações	(403)	(391)
Legais, cartoriais e judiciais	(236)	(1.307)
IOF/IOC	(728)	(10)
IPTU	(2.350)	(2.160)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU	218	153
Laudênios e registros de escrituras	(645)	(1.902)
Outras despesas	(756)	(341)
Total	(23.739)	(18.288)
Comerciais	(51)	(1.043)
Administrativas e gerais	(23.688)	(17.245)
Total	(23.739)	(18.288)

- (i) Os gastos de manutenção e conservação dos imóveis estão diretamente relacionados ao imóvel localizado em Cordeirópolis - São Paulo, onde foram realizadas reformas, incluindo a troca de pisos, pinturas e outras melhorias gerais.

22 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2022	2021
Resultado na venda de propriedades	14.473	5.420
Resultado na venda de participação societária (a)	-	600
Resultado na venda de ativo imobilizado	485	(150)
Perda de capital	-	(125)
Outras receitas	-	276
Total	14.958	6.021

(a) Veja nota explicativa nº 7.

23 Resultado financeiro, líquido

	2022	2021
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (nota nº 12)	(9.641)	(19.008)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (nota nº 13)	-	(2)
Juros remuneratórios das debêntures	(12.759)	(13.806)
Juros sobre empréstimos bancários	(15.556)	(4.280)
Variação cambial passiva	-	(1.807)
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 6)	(2.127)	(1.592)
Juros sobre parcelamentos tributários	(871)	(313)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(6.838)	-
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(651)	(684)
Outros encargos	(260)	(214)
Total de despesas financeiras	(48.703)	(41.706)
Receitas financeiras		
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	3.789
Juros ativos	463	685
Descontos obtidos	56	264
Total de receitas financeiras	519	4.738
Resultado financeiro líquido	(48.184)	(36.968)

24 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia apresenta operação com instrumentos derivativos, vinculada à operação das debêntures, demonstradas na nota explicativa nº 11, sem efeito relevante.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou às taxas fixas para as debêntures e empréstimos. Tais operações tiveram como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:

Banco	Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Efeito em resultado
Itaú (debêntures)	Swap	12/03/20	Tx pré 8,551535 % a.a. / CDI + 1,95% a.a.	20/09/27	128.177	(6.838)
Itaú (contrato internacional)	Swap	13/05/22	V.C. + 2,68% a.a. / CDI + 2,15% a.a.	22/03/24	75.415	(5.289)
Bradesco	Swap	22/12/21	V.C. + 2,30% a.a. / CDI + 2,15% a.a.	24/01/23	13.044	35
Perda líquida no exercício						(12.092)

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, exceto as operações divulgadas na nota explicativa nº 11(d) e (e). Como o impacto é apenas no pagamento dos juros, não há exposição relevante ao risco cambial na respectiva data.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria

				Valor Contábil		Valor Justo	
	Nota	Classificação por categoria	Nível de Hierarquia	2022	2021	2022	2021
Ativos financeiros							
Caixa e equivalentes de caixa	4	Custo Amortizado	-	168	156	168	156
Contas a receber	5	Custo Amortizado	-	10.231	17.854	10.231	17.854
Mútuo a receber	6	Custo Amortizado	-	30	30	30	30
Passivos financeiros							
Fornecedores	10	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	2.252	1.999	2.252	1.999
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	300.581	269.152	300.581	268.038
Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	44.587	73.708	44.587	66.931
Obrigações por aquisição de imóveis	15	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	3.766	7.961	3.766	7.961
Outras contas a pagar	-	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	2.855	2.107	2.855	2.107
Mútuo a pagar	6	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	138.239	157.360	138.239	157.360

(i) Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

(ii) *Valores estimados de mercado*

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2022:

- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o 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.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Empréstimos, financiamentos (incluindo CCI) e debêntures (em moeda nacional)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos, debêntures e cédula de crédito imobiliário foi estimado pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Empréstimos e financiamentos		
CDI + 1,12% à 2,43%	13,65%	22/03/24
VC + 4,72%	13,65%	13/01/23
Debêntures		
8,71%	13,65%	20/09/27
CCI		
IGP-M	13,65%	20/02/24

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa e equivalentes, contas a receber, fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

c. Análise de sensibilidade para os passivos financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CCI) em valor total de R\$ 172.673, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de 100% CDI até IGP-M + 8,71% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IGP-M, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IGP-M acumulados para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano e 4,07% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IGP-M, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI e IGP-M, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% ao ano para os próximos 12 meses, o que resultou, respectivamente, nas taxas de 17,06% e 20,48% ao ano. Adicionalmente, calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IGP-M, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operações financeiras	Posição em 2022	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%
Debêntures - 2ª série	127.848	Pré	8,71%	8,71%	8,71%
Despesa projetada			11.136	11.136	11.136
CCI	44.825	IGP-M	4,07%	5,09%	6,11%
Despesa projetada			1.824	2.280	2.737
Total	172.673		12.960	13.416	13.872

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 100% do CDI + 2,09% e 100% do CDI + 2,43% e outra parte remunerados com taxas de juros de 100% do CDI + 1,12%. Em 2022, a Companhia renovou a operação com o Banco Safra atrelada à variação do dólar americano + spread de 4,72%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI e ao dólar, fatores de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e 5,24% para a variação do dólar nos próximos 12 meses, sem considerar eventuais efeitos de fatores internacionais. A partir da taxa provável para o CDI e dólar, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% ao ano para os próximos 12 meses, o que resultou, respectivamente, nas taxas de 6,55% e 7,86% ao ano. Adicionalmente, calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI e dólar, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, o que equivale aos cenários possíveis listados:

Operações financeiras	Posição em 2022	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%
Empréstimos moeda nacional	70.998	% CDI	13,65%	17,06%	20,48%
Despesa projetada			9.691	12.114	14.537
Empréstimos moeda estrangeira	101.735	Dólar	5,24%	6,55%	7,86%
Despesa projetada			5.331	6.664	7.996
Total	172.733		15.022	18.778	22.533

d. Considerações sobre riscos e gestão de capital

Visão geral

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

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- **Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.
- **Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos

financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário - CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. A Companhia não espera efeitos significativos decorrente à exposição aos respectivos índices. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI e as receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.

- **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário - CCI.

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 168.351 (R\$ 133.672, em 31 de dezembro de 2021). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do Grupo C&M Dahruj (partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações. As dívidas da Companhia são basicamente oriundas da aquisição de ativos (dados em garantia) cujo valor justo dos imóveis (muito superior ao passivo) combinados aos contratos de arrendamento de longo prazo não resultaria em uma incerteza significativa relacionada à continuidade operacional unicamente pelo capital circulante líquido negativo.

Não há outros eventos (patrimônio líquido/fluxo de caixa operacional negativos ou prejuízos) a serem considerados e que possam trazer dúvidas quanto à capacidade da Companhia em continuar em operação.

Portanto, a Administração antecipa que quaisquer obrigações de pagamentos decorrentes, substancialmente de empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores e salários e encargos, serão cumpridas com fluxos de caixa operacionais, venda de ativos e outras captações alternativas de recursos. A Administração tem acesso aos acionistas e planos de aumento de capital, se for necessário.

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que ela possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada nas notas explicativas nº 11, 12 e 13, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	2022	2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures	300.581	269.152
Cédula de crédito imobiliário - CCI	44.587	73.708
Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	4.148	23.350
Caixa e equivalentes de caixa	(168)	(156)
Dívida líquida	349.148	366.054
Patrimônio líquido	1.278.645	1.170.883
Dívida líquida / PL	27,3%	31,3%

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 11.

A Administração monitora os retornos sobre capital, o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

25 Eventos subsequentes

a. Mudanças na posição geral dos empréstimos

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, a Companhia efetuou as seguintes operações, com a finalidade de reduzir os custos financeiros e alongar os prazos de vencimento dos empréstimos:

Credor	Operação	Encargos	Vencimento final	Valor
Banco Bradesco	Liquidação	CDI + 2,09% a.a.	23/01/2023	R\$ 16.400
Banco Santander do Brasil	Renovação	CDI + 2,01% a.a.	19/05/2025	R\$ 40.000
Banco do Brasil	Liquidação	CDI + 2,40% a.a.	10/09/2023	R\$ 5.345
Banco Safra	Renovação	VC + 7,51% a.a.	05/09/2024	R\$ 25.690

b. Venda de propriedade para investimento

A Companhia vendeu a propriedade localizada em Santa Bárbara D'Oeste (Sítio São Benedito), em 4 de julho de 2023, pelo montante de R\$ 11.750 recebíveis em 47 parcelas, com vencimento final previsto para 4 de junho de 2027.

A Companhia vendeu a propriedade localizada em Campinas, em 01 de setembro de 2023, pelo montante de R\$ 4.000 recebido à vista.

c. Alienação de participações societárias

A Companhia vendeu as seguintes participações: (i) 205.350 quotas do capital da 4Trinta Empreendimentos e Participações Ltda., por R\$ 1.313, em 27 de março de 2023; e (ii) 9.507.133 quotas do capital social da C10 Empreendimentos e Participações Ltda., representando 33,33% da participação detida, pelo montante de R\$ 9.507, em 5 de maio de 2023, não auferindo resultado com esta operação.

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor

Márcia Dahruj
Diretora

Ricardo Rodrigues Pedrozo
Contador CRC 1SP 174.418/O-7