

31/março/2023

À: Técnica Administração e Participações Ltda.
À atenção dos Administradores e Cotistas

Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras nº 233TR-053-PB

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas., as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, da Técnica Administração e Participações Ltda., acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,



Thiago Benazzi Arteiro
Sócio

Técnica Administração e Participações Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Administradores e Cotistas da
Técnica Administração e Participações Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Técnica Administração e Participações Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2021

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foi conduzido sob responsabilidade de outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2022 sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade e suas controladas. Se concluímos 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 Sociedade e suas controladas 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; e

- 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>		<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.951	41.185	Fornecedores	7	16.483	66.421
Contas a receber	5	17.791	6.522	Impostos e contribuições a recolher		171	143
		<u>2</u>	<u>71</u>	Imposto de renda e contribuição social	8	1.455	1.307
Outros ativos				Outros passivos		<u>183</u>	<u>418</u>
Total do ativo circulante		<u>33.744</u>	<u>47.778</u>	Total do passivo circulante		<u>18.292</u>	<u>68.289</u>
Não circulante							
Depósitos Judiciais		2	-	Não circulante			
Propriedades para Investimentos	6	283.638	284.479	Fornecedores	7	1.500	11.405
Total do ativo não circulante		<u>283.640</u>	<u>284.479</u>	Provisão para demandas judiciais	9	<u>200</u>	<u>205</u>
				Total do passivo não circulante		<u>1.700</u>	<u>11.610</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital Social	11	48.500	48.500
				Reserva de Reavaliação	11	29.426	29.822
				Reserva de lucros	11	<u>219.466</u>	<u>174.036</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>297.392</u>	<u>252.358</u>
Total do ativo		<u>317.384</u>	<u>332.257</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>317.384</u>	<u>332.257</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita operacional líquida	12	52.243	38.907
Custo dos Serviços Prestados	13	<u>(2.949)</u>	<u>(2.851)</u>
Lucro bruto		49.294	36.056
Despesas operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	13	(76)	(953)
Outras despesas, líquidas		<u>(77)</u>	<u>(120)</u>
Lucro antes do resultado financeiro		<u>49.141</u>	<u>34.983</u>
Despesas financeiras	14	(420)	(51)
Receitas financeiras	14	3.328	2.048
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>52.049</u>	<u>36.980</u>
Imposto de renda e contribuição social Corrente	8	(7.015)	(5.062)
Lucro do exercício		<u>45.034</u>	<u>31.918</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro do exercício	45.034	31.918
Total de resultado abrangente do exercício	<u>45.034</u>	<u>31.918</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de reavaliação</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	48.500	30.220	141.720	-	220.440
Lucro do exercício	-	-	-	31.918	31.918
Reserva de reavaliação	-	(398)	398	-	-
Destinação do lucro do exercício	-	-	<u>31.918</u>	<u>(31.918)</u>	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>48.500</u>	<u>29.822</u>	<u>174.036</u>	-	<u>252.358</u>
Lucro do exercício	-	-	-	45.034	45.034
Reserva de reavaliação	-	(396)	396	-	-
Destinação do lucro do exercício	-	-	<u>45.034</u>	<u>(45.034)</u>	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>48.500</u>	<u>29.426</u>	<u>219.466</u>	-	<u>297.392</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social		52.049	36.980
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa das atividades operacionais			
Depreciação e amortização	6	2.718	2.718
Redução (aumento) em ativos			
Contas a receber		(11.269)	(3.945)
Depósitos judiciais		(2)	-
Outros ativos		69	-
Aumento (redução) em passivos			
Fornecedores		(59.843)	(8.845)
Impostos e contribuições a pagar		29	39
Outros passivos		(235)	(1)
Demandas judiciais pagas		(5)	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	8	(6.867)	(4.746)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		<u>(23.357)</u>	<u>22.200</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de Imobilizado	6	<u>(1.877)</u>	<u>(20.752)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		<u>(1.877)</u>	<u>(20.752)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos		-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		-	-
Aumento de caixa e equivalentes de caixa líquidos		<u>(25.234)</u>	<u>1.448</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		41.185	39.737
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		<u>15.951</u>	<u>41.185</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa líquidos		<u>(25.234)</u>	<u>1.448</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2022 E 2021

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Técnica Administração e Participações Ltda., (“Empresa ou Entidade”), denominada Técnica Comercial e Participações Ltda. anteriormente a 15 de outubro de 2013, foi fundada em 10 de abril de 2002 e tem como atividade principal a administração e comercialização de imóveis próprios.

A Empresa é proprietária de 29 imóveis nas cidades de Avaré, Bauru, Bertioga, Campinas, Guarulhos, Itanhaém, Itatiba, Jacareí, Jaú, Leme, Matão, Pindamonhangaba, Piracicaba, Poços de Caldas, Ribeirão Preto, Salto, São Paulo, Santa Bárbara d’Oeste, São Carlos, Sumaré, Ubatuba e Vinhedo.

1.1. COVID - 19

A pandemia do COVID-19 levou os clientes da Empresa a solicitarem descontos nos contratos de aluguéis, tendo a Empresa concedido um total de R\$ 768 em descontos (R\$1.260 no ano de 2021). Vale ressaltar que, devido ao fato de cerca de 82% dos aluguéis serem contratados com partes relacionadas, o efeito da pandemia foi limitado a alguns descontos pontuais concedidos a clientes que não são partes relacionadas. Não houve solicitação de rescisão de contratos.

1.2. CONTINUIDADE OPERACIONAL

A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e as demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E MENSURAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária e os pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro - IFRS emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

Adicionalmente, a Entidade considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros da Diretoria da Empresa em 31 de março de 2023.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros derivativos, que foram mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.2. MOEDA FUNCIONAL E CONVERSÃO DE MOEDA ESTRANGEIRA

Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

Transações e saldos em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos usando-se a taxa de câmbio de fechamento na data de encerramento do exercício. Todas as diferenças são registradas na demonstração do resultado.

2.3. CLASSIFICAÇÃO ENTRE CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

Os ativos com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses, a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos com expectativa de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive impostos fiscais diferidos) são classificados como “não circulantes”

Não há ativos e passivos relevantes de longo prazo sujeitos ao ajuste a valor presente. Ativos e passivos de curto prazo não são ajustados ao valor presente.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem com as divulgações de passivos contingentes.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos e estimativas estão descritos nas seguintes notas explicativas:

	<u>Nota Explicativa</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos	6
Avaliação da recuperabilidade dos ativos (“impairment”)	6
Determinação da vida útil de ativos	6
Provisão para demandas judiciais	9

3.1 NOVAS NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

Durante o exercício de 2022, foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das referidas normas a seguir, já vigentes no exercício de 2022. Alguns pronunciamentos contábeis que sofreram alterações, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao CPC 15);
- Reforma da taxa de juros de referência (alterações ao CPC 38, CPC 40 e CPC 48);
- Definição de Material (alterações ao CPC 26 e CPC 23);
- Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro (alterações CPC 00); e
- Benefícios Relacionados à Covid 19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alterações CPC 06).

As alterações foram avaliadas e adotadas pela administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações contábeis quanto a sua aplicação.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

a) Prática contábil

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixas e bancos	12	8
Aplicações financeiras – Instituições financeiras	-	33.436
Aplicações financeiras – Partes Relacionadas (Nota 10)	<u>15.939</u>	<u>7.741</u>
	<u>15.951</u>	<u>41.185</u>

As aplicações financeiras com instituições financeiras são de liquidez imediata, remuneradas em média de 102% do Certificado de Depósito Interbancário (102% em 2021), podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração pactuada.

As aplicações financeiras com partes relacionadas são representadas por emissões de debêntures pela coligada Tenda Securitizadora S.A. (“Tenda Securitizadora”), remuneradas em média de 119,90% do Certificado de Depósito Interbancário, podendo ser resgatadas antes do seu vencimento, sem prejuízo da sua remuneração pactuada.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

a) Prática contábil

As contas a receber de clientes correspondem aos recebíveis pelo arrendamento de terrenos e edificações, com base em termos determinados em contratos de arrendamento operacional.

Os saldos são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das contas a receber, o qual se aproxima do método de custo amortizado, deduzido das perdas de crédito esperadas, que são estabelecidas quando há indícios de perdas esperadas e que a Empresa não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

b) Uso de julgamentos e estimativas

A Administração da Empresa realiza avaliação com base em doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro e registra os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros como provisão para créditos de liquidação duvidosa (PECLD).

c) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber - partes relacionadas – Nota 10 (i)	17.495	6.474
Contas a receber	865	617
(-) Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	<u>(569)</u>	<u>(569)</u>
	<u>17.791</u>	<u>6.522</u>

(i) Composto por contas a receber referente aos contratos de arrendamentos operacionais de terrenos e edificações com Tenda Atacado S.A. e Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A.

A idade do saldo de contas a receber de clientes e demais contas a receber pode ser demonstrada conforme segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
A vencer	18.104	3.516
Títulos vencidos		
De 1 a 30 dias	92	3.109
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 180 dias	15	17
Acima de 181 dias	<u>149</u>	<u>449</u>
Total	<u>18.360</u>	<u>7.091</u>

A movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa no exercício foi:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo em 1º de janeiro	(569)	(569)
Constituição de provisão	-	-
Recuperação de créditos vencidos	-	-
Saldo final	<u>(569)</u>	<u>(569)</u>

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

a) Prática contábil e uso de estimativa

Propriedades para investimentos incluem terrenos e edifícios, mantidos para obtenção de renda e edifícios em construção para futuro uso como propriedades comerciais.

Reconhecimento e mensuração

As propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, deduzidos da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil estimada e incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Redução ao valor recuperável de propriedades para investimentos

A Administração da Empresa revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Vida útil

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos ativos, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas das propriedades para investimentos são as seguintes:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Edificações	10 -70 anos	10 -70 anos

b) Composição e movimentação dos saldos

	% Taxa média de depreciação	<u>31/12/2021</u>	<u>Adição</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferência</u>	<u>31/12/2022</u>
Custo						
Terrenos		232.579	-	-	-	232.579
Edifícios e benfeitorias		64.389	-	-	-	64.389
Investimentos em andamento		9.194	1.877	-	-	11.071
Total		<u>306.162</u>	<u>1.877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>308.039</u>
Depreciação						
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(21.683)	(2.718)	-	-	(24.401)
Total		<u>(21.683)</u>	<u>(2.718)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24.401)</u>
Valor residual		<u>284.479</u>				<u>283.638</u>

	% Taxa média de depreciação	<u>31/12/2020</u>	<u>Adição (i)</u>	<u>Transferências</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2021</u>
Custo						
Terrenos		137.044	85.285	-	10.250	232.579
Edifícios e benfeitorias		64.389	-	-	-	64.389
Investimentos em andamento		6.161	13.283	-	(10.250)	9.194
Total		<u>207.594</u>	<u>98.568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>306.162</u>

Depreciação						
Edifícios e benfeitorias	3,5%	<u>(18.965)</u>	<u>(2.718)</u>	-	-	<u>(21.683)</u>
Total		<u>(18.965)</u>	<u>(2.718)</u>	-	-	<u>(21.683)</u>
Valor residual		<u>188.629</u>				<u>284.479</u>

(i) Em 2021 a Empresa adquiriu novos terrenos nas cidades de Avaré, Bertioga, Guarulhos, Jaú, Leme, Matão e Vinhedo.

c) Outras divulgações

A Empresa não possui bens penhorados, bloqueados judicialmente, cedidos em garantia ou com qualquer ônus.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve indicadores de perda por redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*).

A Empresa ainda não finalizou o registro em cartório das escrituras dos imóveis adquiridos na cidade de Bertioga. O valor de aquisição dos referidos imóveis foi de R\$6.500.

7. FORNECEDORES

Os fornecedores são obrigações a pagar pela aquisição de bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as obrigações a pagar com fornecedores são apresentadas como passivo não circulante. As obrigações a pagar com fornecedores são reconhecidas pelo seu valor nominal, atualizadas pelas respectivas taxas de contratos quando aplicável, e são equivalentes ao seu valor justo.

a) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	6.578	11
Obrigações para aquisição de imóveis (i)	<u>11.405</u>	<u>77.815</u>
	<u>17.983</u>	<u>77.826</u>
Circulante		
Não Circulante	16.483	66.421
	1.500	11.405

(i) As obrigações assumidas referem-se à aquisição de terrenos nas cidades de Jaú e Leme.

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Prática contábil

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base na presunção de 32% do faturamento, após uma alíquota 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 Presumido. O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar. O montante dos impostos correntes a pagar é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

b) Apuração do imposto de renda e da contribuição social

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita Bruta Serviços	54.229	40.381
Percentual - 32%	17.353	12.922
Rendimento de Aplicação Financeira	3.282	2.036
Outras	69	-
Base IRPJ e CSLL	<u>20.704</u>	<u>14.958</u>
(=) IRPJ à alíquota 15%	(3.106)	(2.244)
Adicional (10%)>240	(2.046)	(1.472)
(=) Total IRPJ apurado	<u>(5.152)</u>	<u>(3.716)</u>
CSLL à alíquota 9%	(1.863)	(1.346)
Despesa IRPJ e CSLL do período	<u>(7.015)</u>	<u>(5.062)</u>

c) Conciliação IRPJ e CSLL a recolher

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo no início do período	1.307	991
Apuração do ano	7.015	5.062
(-) IR fonte a compensar	(859)	(412)
(-) Pagamentos efetuados	(6.008)	(4.334)
(=) IRPJ e CSLL a Recolher	<u>1.455</u>	<u>1.307</u>

9. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

a) Prática contábil

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado de desembolso de caixa futuro, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião das assessorias legais da Empresa.

b) Composição e movimentação dos saldos

Com base na análise individual dos processos administrativos e judiciais relacionados a questões trabalhistas e cíveis movidos contra a Empresa, foram constituídas provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis na avaliação de nossos assessores jurídicos, como segue:

- (i) Processos de natureza cível (indenizações, cobranças, entre outras) que se encontram em diferentes fases processuais e em diversos fóruns judiciais, no montante de R\$ 200 em 2022 e (R\$ 205 em 2021).

c) Processos classificados como possíveis

A Empresa é polo passivo em contingências administrativas e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista, as quais são classificados como risco de perda possível pelos seus consultores jurídicos. Com base na análise individual dos processos judiciais correspondentes e, suportada por opinião de seus assessores legais, a Administração entende que esses processos não necessitam de provisão. Os processos classificados com probabilidade de perda “possível” totalizam:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Cível	4.736	55
	<u>4.736</u>	<u>55</u>

10. PARTES RELACIONADAS

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados de locação de imóveis às coligadas Tenda Atacado e Voxcred e a debêntures adquiridas da Tenda Securitizadora.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo circulante		
Tenda Securitizadora S.A. - Nota 4	15.939	7.741
Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A. - Nota 5 (i)	16	-
Tenda Atacado S.A. – Nota 5 (i)	<u>17.479</u>	<u>6.474</u>
Total Ativo	<u>33.434</u>	<u>14.215</u>

- (i) As transações com partes relacionadas Tenda Atacado S.A. e Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A estão relacionadas às receitas obtidas na locação de imóveis. Os valores dessas transações estão informados na nota explicativa nº 12.

Remuneração dos administradores

A Administração da Empresa é realizada por prestadores de serviços administrativos e jurídicos, não parte relacionada, cuja despesa mensal de contratação está registrada como despesa com serviços de terceiros nas demonstrações financeiras. A direção dos negócios é realizada diretamente pelos sócios da Empresa que não fazem jus à remuneração como parte da Administração da Empresa, sendo remunerados somente como sócios por meio do recebimento de dividendos.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$48.500, composto por 48.500, quotas de R\$1 (um real) cada, distribuídas igualmente pelos seguintes quotistas: José Guilherme Severini, Pedro Olavo Severini Filho, Fausto Luis Severini e Carlos Eduardo Severini.

b) Distribuição lucros

Em 2022 e 2021, não houve distribuição de lucros e dividendos.

c) Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em 2007, para os ativos por meio de laudos de avaliação realizados por avaliadores independentes.

12. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

a) Prática contábil

A Empresa é arrendadora em contratos classificados como arrendamentos operacionais por reter todos os riscos significativos e benefícios advindos da propriedade dos ativos subjacentes. Os recebimentos provenientes do arrendamento das propriedades para investimentos são reconhecidos como receita pelo método linear pelo período previsto nos contratos de arrendamentos operacionais. Valores recebidos pelos arrendatários para terminar os contratos de arrendamentos são reconhecidos no resultado do período quando o direito ao recebimento.

Os contratos de arrendamentos operacionais da Empresa possuem termos que levam ao reconhecimento de receitas de aluguéis contingentes.

Sobre as receitas provenientes de aluguel dos imóveis incidem o PIS e COFINS à alíquota de 3,65%, aplicáveis às pessoas jurídicas cujo objeto social principal seja a locação de imóveis e sejam optantes pelo lucro presumido.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Locação de Imóveis	9.726	8.236
Locação de Imóveis - partes relacionadas	<u>45.271</u>	<u>33.405</u>
Receita operacional bruta	<u>54.997</u>	<u>41.641</u>
(-) Impostos incidentes	(1.986)	(1.474)
(-) Descontos incondicionais	<u>(768)</u>	<u>(1.260)</u>
Receita operacional líquida	<u><u>52.243</u></u>	<u><u>38.907</u></u>

c) Análise de vencimento de recebimentos de arrendamentos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Menos de 1 ano	45.719	45.072
1 a 2 anos	43.158	39.034
2 a 3 anos	43.158	37.831
3 a 4 anos	42.132	37.831
4 a 5 anos	36.674	36.868
Mais de 5 anos	<u>36.674</u>	<u>31.746</u>
	<u><u>247.515</u></u>	<u><u>228.382</u></u>

13. DESPESAS POR NATUREZA

a) Prática contábil

A Empresa apresenta a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas em nota explicativa.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Depreciação	(2.718)	(2.718)
Despesas Cartorárias	(231)	(133)
Custo dos serviços prestados	<u>(2.949)</u>	<u>(2.851)</u>
Serviços de Terceiros	(29)	(40)
Impostos e taxas	(22)	(866)
Outras despesas	(25)	(47)
Despesas gerais e administrativas	<u>(76)</u>	<u>(953)</u>

A Empresa se dedica exclusivamente a atividades do ramo imobiliário, especificamente alugando e vendendo imóveis próprios, atividades para as quais não prescinde de contratação de funcionários, assim como não revelam maior complexidade e dispensam a adoção de estrutura operacional complexa, sendo que atividades e rotinas que lhe são próprias vem sendo executadas por terceiros contratados e mediante esforços dos sócios. Por esse motivo não possui despesas administrativas significativas no seu resultado.

14. RESULTADO FINANCEIRO

a) Prática contábil

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem: (i) despesa de juros; (ii) ganhos/perdas líquidos de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e (iii) ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesas financeiras		
Juros pagos	(417)	(44)
Outros	(3)	(7)
Total despesas financeiras	<u>(420)</u>	<u>(51)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos s/ aplicação financeira	3.282	2.036
Outras receitas financeiras	46	12
Total receitas financeiras	<u>3.328</u>	<u>2.048</u>
Resultado financeiro, líquido	2.908	1.997

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Prática contábil

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Empresa quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos pela Empresa são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros:

- **Custo amortizado:**

Quando um ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e

Quando os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

- **Valor justo por meio do resultado (“VJR”):**

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensuração ao custo amortizado acima mencionados são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Esses ativos financeiros são mensurados ao valor justo no final de cada período de relatório e os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo são registrados pelo regime de competência na demonstração do resultado, nas rubricas “Receitas financeiras” e “Despesas financeiras”, respectivamente.

A Administração desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos 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. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

- **Valor justo por meio do resultado:**

Compreendem os passivos mantidos para negociação mensurados pelo valor justo e cujos ganhos ou perdas são reconhecidos diretamente no resultado.

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:**

Compreendem os passivos mensurados pelo método da taxa efetiva de juros, incluindo empréstimos, com alocação dos juros efetivos incorridos pelo respectivo período do contrato.

O método da taxa efetiva de juros é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa efetiva de juros é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

b) Instrumentos financeiros por categoria

O valor justo dos instrumentos financeiros não difere do valor contábil, conforme apresentado abaixo:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros – custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	15.951	41.185	15.951	41.185
Contas a receber	17.791	6.522	17.791	6.522
Outros ativos	2	70	2	70
	<u>33.744</u>	<u>47.777</u>	<u>33.744</u>	<u>47.777</u>
Passivos financeiros - custo amortizado:				
Fornecedores	17.983	77.826	17.983	77.826
Outros passivos	181	418	181	418
	<u>18.164</u>	<u>78.244</u>	<u>18.164</u>	<u>78.244</u>

c) Valor justo versus contábil

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Administração 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 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).

Para todas as operações a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não havia instrumentos financeiros mensurados ao valor justo.

d) Principais riscos financeiros aos quais estamos expostos

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destina para aquisição de imóvel, ao qual a Empresa entende que não está exposta a riscos financeiros, pois praticamente todos os imóveis são adquiridos com recursos próprios para manter os negócios e estrutura operacional segura e não exposta a risco.

A Administração não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Empresa não conseguir liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. Nós gerenciamos nosso risco de liquidez assegurando, na medida do possível, que dispomos, em qualquer momento, de ativos líquidos disponíveis suficientes para liquidar, considerando nossas linhas de crédito, nossos passivos quando de sua data de vencimento, quaisquer que sejam as condições de mercado. A tabela a seguir demonstra em detalhes o vencimento dos passivos financeiros contratados:

	31 de dezembro de 2022		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	16.483	1.500	17.983
Outros passivos	183	-	183
	<u>16.666</u>	<u>1.500</u>	<u>18.166</u>
	31 de dezembro de 2021		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	66.421	11.405	77.826
Outros passivos	418	-	418
	<u>66.839</u>	<u>11.405</u>	<u>78.244</u>

As projeções de fluxo de caixa da Empresa são monitoradas de forma contínua, para melhor ajustar os recursos disponíveis, bem como antecipar quaisquer eventos que possam afetar a nossa liquidez.

f) Risco da taxa de juros

A Empresa possui ativos e passivos financeiros expostos ao risco de variação das taxas de juro. Uma análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI. A análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros sujeitos à sensibilidade da taxa de juros está apresentada conforme segue:

31 de dezembro de 2022	Resultado financeiro			
	Risco	Exposição	Cenário provável (i)	Cenário 10%
Aplicações financeiras	Baixa do CDI	15.939	2.176	1.958
			<u>2.176</u>	<u>1.958</u>

(i) Para o cenário provável do CDI, foi considerado a taxa anual conforme site B3 (13,65% a.a.) em 31 de dezembro de 2022.

g) Risco de crédito

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa.

A Empresa exerce uma postura ativa sobre o gerenciamento dos diversos riscos a que está sujeita, através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes que permitem mitigar os riscos inerentes ao exercício das suas atividades.

h) Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas para Empresa.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Empresa em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos da Empresa.

i) Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A Empresa tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade da Empresa poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Empresa, a rentabilidade. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar a rentabilidade.

16. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

As transações listadas a seguir afetaram as demonstrações financeiras de forma relevante, contudo não impactaram o caixa:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações para aquisição de imóveis / aquisição de imobilizado	-	77.815

17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram observados eventos subsequentes que impactam nos controles da empresa, ou que precisem ser divulgados.