



CONE ARATU FASE IA S.A.
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021





CONE ARATU FASE 1A S.A.

Demonstrações Contábeis

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Contábeis

Balancos Patrimoniais

Demonstrações dos Resultados

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis





RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Acionistas da
Cone Aratu Fase 1A S.A.
Cabo de Santo Agostinho - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Cone Aratu Fase 1A S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 contábeis acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cone Aratu Fase 1A S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado nas Notas explicativas nº 6, 10 e 14, às demonstrações contábeis, a Companhia mantém operações relevantes com partes relacionadas. Os resultados dessas operações poderiam ser diferentes, caso tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.





Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International

- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro (RJ), 11 de abril de 2023.



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

CRC-RJ-2026-O

Marcelo Galvão Guerra
Contador - CRC-RJ-087079/O-3

Eliel Torres da Mota
Contador - CRC-PE-025592/O-0

Rio de Janeiro - RJ - Av. Graça Aranha, 416/11º andar – CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 | Fax: 55 21 2261-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e empresas ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 – Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122-3216 | bh@bkr-lopemachado.com.br

Recife - PE | Tel.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 | Fax: 55 81 3325-6041 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 – Cel: 55 21 99130-7919 | novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - New York - NY - EUA - Tel: (1) (212) 964-2115 - Fax: (1) (212) 964-2133 - Contato: bkr@bkr.com



CONE ARATU FASE 1A S.A.

Balancos Patrimoniais
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(em Milhares de Reais)

	Nota	2022	2021		Nota	2022	2021
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		1	-	Fornecedores		1	2
Impostos a recuperar		-	1	Obrigações tributárias		82	22
Ativos mantidos para venda	5	882	-	Total do passivo circulante		83	24
Total do ativo circulante		883	1				
Não circulante				Não circulante			
Outras contas a receber	6 e 14	12.371	11.706	Passivo fiscal diferido	8	8.617	18.403
Propriedades para investimentos	7	28.237	57.902	Total do passivo não circulante		8.617	18.403
Total do ativo não circulante		40.608	69.608				
				Patrimônio líquido	10		
				Capital social		1.395	1.395
				Reserva de capital		12.200	12.200
				Reservas de lucros		2.468	1.863
				Ajuste de avaliação patrimonial		16.728	35.724
				Total do patrimônio líquido		32.791	51.182
Total do Ativo		<u>41.491</u>	<u>69.609</u>	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		<u>41.491</u>	<u>69.609</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(em Milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(18)	(19)
Varição no valor justo das propriedades para investimentos	7.1	<u>62</u>	<u>5.318</u>
		44	5.299
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos sobre o lucro		<u>44</u>	<u>5.299</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	12 e 14	914	341
Despesas financeiras	12	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
	12	911	339
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>955</u>	<u>5.638</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13	(288)	(94)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13	<u>(21)</u>	<u>(1.808)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>646</u>	<u>3.736</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A 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	Reserva de capital	Reservas de lucros		Ajuste de avaliação Patrimonial	Lucros acumulados	Total
				Reserva legal	Lucros a realizar			
Saldos em 1º de janeiro de 2021		1.395	12.200	252	1.385	32.214	-	47.446
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	3.736	3.736
Destinação								
Reserva legal	10	-	-	28	-	-	(28)	-
Reserva da lucros a realizar	10	-	-	-	198	-	(198)	-
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	3.510	(3.510)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		1.395	12.200	280	1.583	35.724	-	51.182
Outros resultados aragentes								
Baixa de Ajuste a Valor Justo - AVJ (transferência para ativo mantido para venda)	10	-	-	-	-	(19.037)	-	(19.037)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	646	646
Destinação								
Reserva da lucros a realizar	10	-	-	-	605	-	(605)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	10	-	-	-	-	41	(41)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		1.395	12.200	280	2.188	16.728	-	32.791

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(em Milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	646	3.736
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste de avaliação patrimonial	(62)	(5.318)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	21	1.808
Lucro líquido do exercício - ajustado	<u>605</u>	<u>226</u>
Redução (aumento) nos ativos		
Impostos a recuperar	1	1
Ativos mantidos para vendas	(882)	-
Outros contas a receber - Ativo não circulante	(665)	(246)
Aumento (redução) nos passivos		
Fornecedores	(1)	1
Obrigações tributárias	60	19
Passivo fiscal diferido	(9.807)	(1)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de operacionais	<u>(10.689)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos		
Propriedades para investimentos - Ativo não circulante	10.690	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	<u>10.690</u>	<u>-</u>
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>-</u>
Varição no saldo de caixa e equivalentes de caixa		
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>-</u>
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>-</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

1. Informações gerais

A **Cone Aratu Fase 1A S.A. (“Companhia”)** é uma sociedade por ações de capital fechado e tem como objetivo social a compra e a venda de imóveis próprios e de terceiros, a locação de bens imóveis, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda, bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

A Companhia foi constituída no dia 1º de abril de 2013 e encontra-se em fase pré-operacional, já tendo iniciado a terraplanagem para urbanização dos lotes e, desde sua constituição, os controladores têm dado o suporte financeiro necessário. Sua sede está instalada na BR 101 Sul, KM 96,4, nº 5225, SL AP07, Distrito Industrial Diper, na cidade do Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco, CEP 54.503-900.

Os empreendimentos da Companhia estão situados na cidade de Simões Filho - BA.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Não houve outros elementos componentes de resultados abrangentes além do resultado do exercício apresentado, razão pela qual a demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 11 de abril de 2023. Após a sua emissão, somente os acionistas têm poder de alterar as demonstrações contábeis.

2.1. Base de mensuração

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

2.2. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando-se a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”). A Administração da Companhia definiu a moeda corrente do Brasil, o Real (R\$), como sua “Moeda Funcional”, sendo esta premissa utilizada na preparação das demonstrações contábeis apresentadas em 31 de dezembro de 2022.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

3.2. Ativos mantidos para venda (imóveis)

Os ativos não correntes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição, contendo ativos e passivos, são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente através de venda em vez do uso contínuo.

Os ativos, ou o grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apurados na classificação inicial como mantidas para venda ou para distribuição e os ganhos e as perdas subsequentes sobre mensuração são reconhecidos no resultado.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

3.4. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“FVTPL”), quando aplicáveis.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

3.4.1. Ativos financeiros

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“FVTPL”), quando aplicáveis.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

b) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)**

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

i. Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

ii. Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

3.4.2. Passivos financeiros

a) Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)**

Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem contas a pagar a fornecedores são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

b) Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

c) Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

3.5. Capital social

3.5.1. Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

3.6. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

3.7. Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia reconhece provisões para situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos. Quando o resultado final dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no período em que o valor definitivo for determinado.

A Companhia está em fase pré-operacional. Por esse motivo o cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social teve por base os rendimentos de aplicações financeiras e dos juros incidentes sobre contrato de mútuo, quando aplicáveis.

3.8. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

3.8.1. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações acerca das incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas na Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimentos.

3.8.2. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo 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 (própria da Companhia ou com contratação de avaliadores independentes) que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à alta Administração.

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 utilizada 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 aos requisitos do CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo 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); e
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)**

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações contábeis em que ocorreram as mudanças.

3.8.2.1. Determinação do valor justo de propriedades para investimentos

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 periodicamente. A metodologia básica aplicada fundamenta-se em Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

3.8.2.2. Critérios de avaliação das propriedades para investimentos

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

3.9. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não adotou tais normas na preparação destas demonstrações contábeis.

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

- IFRS 17 (Contratos de Seguros).
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26).
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

4. Gestão de riscos

4.1. Risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito das instituições financeiras decorrentes da administração de seu caixa. Tal risco consiste na possibilidade de saque ou resgate dos valores depositados, aplicados ou garantidos por instituições financeiras. A exposição máxima ao risco de crédito está representada pelos saldos de caixa de equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022.

A Administração avalia que os riscos de crédito associados aos saldos de caixa e equivalente de caixa são reduzidos, em função de suas operações serem realizadas com instituições financeiras brasileiras de reconhecida liquidez.

4.2. Risco de taxas de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. A administração avalia que os riscos são reduzidos, em função de suas operações serem realizadas com parte relacionada e taxa pré-fixada.

O Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados às suas operações com propriedades para investimento:

4.3. Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos da **Cone Aratu Fase 1A S.A.** são desenvolvidos dentro do conceito eco sustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região. A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas através da criação de ciclovias, a preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais, o tratamento adequado dos resíduos, o total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do empreendimento.

Todos os empreendimentos são, naturalmente, submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes.

4.4. Risco de oferta e demanda

A Companhia respeita a visão modular do risco nas dimensões de mercado, execução, funding e governança corporativa, entendidos como:

- **Mercado:** definição de percentuais mínimos de contratação, mitigando o risco das receitas tornando confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre as ações relevantes estão o monitoramento da demanda, a diversificação geográfica, de segmentos e produtos;
- **Execução:** gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral. Os projetos estão sendo desenvolvidos por fase, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do Capex por unidade/módulo;

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

- **Funding:** montagem da equação financeira de longo prazo combinada com a dimensão de mercado e execução antes de qualquer início de investimento ou exposição das Companhias. Deste modo a gestão do uso e fontes vem sendo gerenciado por fase/etapa/módulo, bem como o caixa e a determinação de *funding*.

5. Ativos mantidos para venda

	<u>2022</u>
Fazenda Vila Maria Lúcia - Galpão 9 (a)	<u>882</u>
	<u>882</u>

(a) Fazenda Vila Maria Lúcia, Matrículas nº 5.300 a 5.311.

6. Outras contas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operações de mútuo com empresas ligadas (Nota Explicativa nº 14) - (*)	<u>12.371</u>	<u>11.706</u>
	<u>12.371</u>	<u>11.706</u>

(*) Corresponde a um contrato de mútuo realizado com a **Cone Aratu S.A.** O recurso tem a finalidade de custear o serviço de terraplanagem da área B, pertencente ao empreendimento denominado Cone Aratu, localizado na cidade de Simões Filho - BA, contratado pela mutuaria junto a Realeza Construções e Empreendimentos S.A., firmado em 14 de janeiro de 2014.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

7. Propriedades para investimentos

	2022	2021
Terrenos – Valor de custo por subscrição (a)	622	823
Prospecção de terra	40	40
Propriedades para investimento em construção (b)	2.230	2.911
Avaliação do valor justo (c)	25.345	54.128
	<u>28.237</u>	<u>57.902</u>

- (a) Em 27 de setembro de 2013, foi adquirido por subscrição de capital, pela **Cone Aratu S.A.**, no montante de R\$823, em propriedades para investimentos, representadas por frações ideais do terreno da Fazenda Maria Lúcia, localizada em Simões Filho – BA. Em 30 de dezembro de 2022, o montante de R\$201, foi transferido para a conta de Imóveis mantidos para venda, referente às frações ideais das matrículas correspondentes ao Galpão 09.
- (b) No ano de 2013, foram reconhecidas ao valor de custo de construção, propriedades para investimentos até o momento em que a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.
- (c) As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do método comparativo direto de dados do mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Como os imóveis ainda não estão gerando receita, o método comparativo é a metodologia considerada mais adequada para a avaliação, sendo a que menos incorpora critérios de subjetividade. O valor justo das propriedades para investimentos não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentam o valor das propriedades e não refletem os benefícios futuros derivados desses dispêndios.

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do “Método Comparativo Direto de Mercado”, com a utilização da estatística descritiva.

7.1. Mensuração do valor justo

Em 2022, a mensuração do valor justo das terras e galpões é de R\$25.345 (R\$54.128 em 2021), e as informações (*inputs*) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação utilizadas.

Valor justo - nível 3

O quadro abaixo demonstra a reconciliação entre os saldos de abertura e de fechamento para os valores justos Nível 3.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	54.128	48.810
Reconhecimento do valor justo	62	5.318
Baixa AVJ (Ativos mantidos para venda) - (a)	<u>(28.845)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>25.345</u>	<u>54.128</u>

(a) Corresponde ao estorno do Ajuste de Avaliação Patrimonial pelo Valor Justo do imóvel denominado Fazenda Vila Maria Lúcia – Galpão 09, classificado como ativo mantido para venda, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 31 - Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada.

Técnicas de avaliação e dados (*inputs*) significativos não observáveis

As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa *Cushman & Wakefield*.

A metodologia adotada pela empresa *Cushman & Wakefield* para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - *Scope of Work*, 102 - *Implementation* e 103 - *Reporting*.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

8. Passivo fiscal diferido

A Companhia reconheceu o Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos calculados a base de 25% e 9%, respectivamente, sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos (Nota Explicativa nº 7), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Os impostos diferidos são classificados como não circulantes em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 26 e estão assim demonstrados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Base de apuração		
Saldo das propriedades para investimentos	28.237	57.902
(-) Propriedades para investimentos – Custo de aquisição/construção	<u>(2.892)</u>	<u>(3.774)</u>
Base de apuração dos tributos diferidos	25.345	54.128
Imposto de renda diferido (25%)	6.336	13.532
Contribuição social diferida (9%)	<u>2.281</u>	<u>4.871</u>
Total	<u>8.617</u>	<u>18.403</u>

A seguir demonstramos a movimentação do exercício:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	18.403	16.596
Variação	<u>(9.786)</u>	<u>1.807</u>
Total	<u>8.617</u>	<u>18.403</u>

9. Contingências

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 25 - Provisão e Passivo e Ativo Contingentes, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não possui questionamentos judiciais de natureza tributária, trabalhista ou civil que devessem ser reconhecidos como uma provisão para prováveis desembolsos ou divulgações de causas possíveis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

10. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito da Companhia é de R\$1.395, representado por 1.394.885 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizadas.

A participação acionária na Companhia está assim distribuída:

Acionistas	Quantidade de ações	Participação acionária	Valor do capital social (R\$)
Cone Aratu S.A.	1.151.514	82,55%	1.152
Marcos Roberto Bezerra Mello Moura Dubeux	1	0,01%	1
Gerador Cia. Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.	78.219	5,61%	78
Nordeste Gestão de Bens S.A.	17.912	1,28%	18
Convida Aratu 1 LLC - Deutsche Bank S.A.	66.524	4,77%	66
Convida Aratu 2 LLC - Deutsche Bank S.A.	66.174	4,74%	66
AD Consultoria e Engenharia Ltda.	14.541	1,04%	14
	<u>1.394.885</u>	<u>100%</u>	<u>1.395</u>

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

b. Reserva de capital – Ágio na subscrição das ações

	Quantidade de ações	Capital social	Reserva de capital
Gerador Cia. Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.	78.219	78	3.921
Nordeste Gestão de Bens S.A.	17.912	18	898
Convida Aratu 1 LLC – Deutsche Bank S.A.	66.524	66	3.335
Convida Aratu 2 LLC – Deutsche Bank S.A.	66.174	66	3.317
AD Consultoria e Engenharia Ltda.	14.541	15	729
	<u>243.370</u>	<u>243</u>	<u>12.200</u>

c. Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo obrigatório de 25% do resultado do período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, ajustado na forma de lei.

d. Reserva legal

É constituída anualmente, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, reduzindo-se a parcela referente à subvenção governamental, nos termos do art. 193, da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Capital social	1.395
Limite da reserva legal (5%)	280
Saldo inicial	252
Movimentação (2021 - limite)	<u>28</u>
Saldo final	<u>280</u>

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

e. Reserva de lucros a realizar

A reserva de lucros a realizar da Companhia está constituída pelos lucros não distribuídos e representam os efeitos do resultado positivo das receitas financeiras deduzido dos impostos e despesas operacionais do exercício, cujas receitas financeiras são decorrentes de atualização de contrato de mútuo, sem ingressos de novos recursos, motivo da não constituição de dividendos, por não se tratarem de lucros realizados.

f. Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui as alterações líquidas acumuladas no valor justo de propriedades para investimento até que os investimentos sejam desconhecidos ou sofram perda por redução no valor recuperável.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

	2022	2021
Base de apuração		
Valor justo das propriedades para investimentos	57.082	57.902
(-) Propriedades para investimentos - Custo de aquisição/construção	(2.892)	(3.774)
(-) Baixa AVJ (Ativos mantidos para venda) - Vide Nota Explicativa nº 7.1	(28.845)	-
Base de apuração dos tributos diferidos	25.345	54.128
(-) Tributos diferidos	(18.424)	(18.404)
Transferência (Ativo mantido para venda)	9.807	-
Ajuste de avaliação patrimonial	<u>16.728</u>	<u>35.724</u>

11. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Serviços de pessoa jurídica	(17)	(11)
Taxas	(1)	(8)
	<u>(18)</u>	<u>(19)</u>

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

12. Resultado financeiro líquido

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita financeira		
Atualização de mútuos (Notas 6 e 14)	914	341
	<u>914</u>	<u>341</u>
Despesa com multa	(3)	(2)
	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Total	<u>911</u>	<u>339</u>

13. Imposto de Renda e Contribuição Social

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social – Corrente (Nota Explicativa nº 14)	(288)	(94)
Imposto de Renda e Contribuição Social – Diferido (a)	<u>(21)</u>	<u>(1.808)</u>
	<u>(309)</u>	<u>(1.902)</u>

(a) Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento do valor justo na avaliação das propriedades para investimentos.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

14. Transações com partes relacionadas

a) Operações com partes relacionadas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Operações ativas:</u>		
Não circulante		
- Mútuo ativo entre empresas ligadas - Cone Aratu S.A. (Nota Explicativa nº 6)	12.371	11.706
<u>Operações de resultado:</u>		
Receita financeira		
Receita financeira sobre operações de mútuo (Nota Explicativa nº 12)	914	341
Imposto de renda e contribuição social corrente (Nota Explicativa nº 13)		
IRPJ sobre operações de mútuo	(206)	(63)
CSLL sobre operações de mútuo	(82)	(31)
	<u>(288)</u>	<u>(94)</u>
Operação de resultado líquido	<u>626</u>	<u>247</u>

b) Honorários da administração

Não houve remuneração dos administradores, conselheiros e diretores da Companhia no resultado do período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022.

c) Outros benefícios

A Companhia não possui benefícios de longo prazo, de pós-emprego, de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal chave da administração.

15. Evento subsequente

Decisão sobre “coisa julgada” na área tributária tomada pelo Supremo Tribunal Federal – STF

Por unanimidade, em 8 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva transitada em julgado, a respeito da constitucionalidade de tributos recolhidos de forma continuada (relação tributária de trato sucessivo), ou seja, aquele cuja cobrança se renova periodicamente perde seus efeitos automaticamente caso o STF se pronuncie, posteriormente, em sentido contrário. Em outras palavras, ainda que o contribuinte desfrute de decisão, em matéria tributária, em caráter definitivo, no sentido de que está desobrigado de recolher determinado tributo por ser ele inconstitucional, na hipótese de haver decisão superveniente do STF em sentido contrário, pela constitucionalidade da lei que institui esse tributo, ele passa a ser devido desde a decisão proferida pelo Tribunal Federal. Pelo entendimento dos Ministros, se o tributo for imposto e considerado constitucional, ele só será cobrado no ano seguinte. Se for contribuição, três meses depois da decisão.

A administração da Companhia efetuou um inventário dos processos tributários transitados em julgado e não identificou situações existentes e que podem ser impactadas pela decisão do Supremo Tribunal Federal (STF).

* * *