



CONE ARATU S.A.

***DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021***





CONE ARATU S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Balancos Patrimoniais Individuais e Consolidados

Demonstrações dos Resultados Individuais e Consolidadas

Demonstrações dos Resultados Abrangentes Individuais e Consolidadas

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Individuais e Consolidadas

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Individuais e Consolidadas – Método Indireto

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas





RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Cone Aratu S.A.** (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Cone Aratu S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 na Nota explicativa nº 19, às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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.





Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cone Aratu S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por nós, cujo relatório emitido em 28 de abril de 2022, continha opinião não modificada e ênfase sobre as transações com partes relacionadas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada.
- 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 e sua controlada. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e sua controlada a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 da Companhia e sua controlada para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. 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.

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

CRC-RJ-2026-O



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



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

Filiais e empresas Ligadas

BKR INTERNATIONAL

CONE ARATU S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado			Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
Ativo						Passivo					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	5	5	5	5	Cheques a compensar	2	-	2	-	
Aplicações Financeiras		3	3	3	3	Empréstimos e financiamentos	11	3.244	2.761	3.244	2.761
Contas a receber e outros créditos	6	7	6	7	6	Fornecedores	12	1.484	1.955	1.485	1.957
Impostos a recuperar		-	-	-	1	Obrigações sociais		7	7	7	7
Ativos mantidos para venda	7	166	166	1.049	166	Obrigações tributárias		886	1.056	969	1.078
Total do ativo circulante		181	180	1.064	181	Contas a pagar	20	2	242	2	243
Não circulante						Não circulante					
Outros créditos	6	1.165	1.165	1.165	1.165	Terrenos a pagar		56	56	56	56
Investimentos						Total do passivo circulante		5.681	6.077	5.765	6.102
Participação permanente em outras sociedades	8	27.068	42.250	-	-	Empréstimos e financiamentos	11	29.864	32.755	29.864	32.755
Propriedades para investimento	9	318.350	311.962	346.587	369.864	Partes relacionadas	19	82.146	73.226	69.775	61.520
Imobilizado	10	10.461	10.467	10.461	10.467	Obrigações tributárias		39	141	39	141
Total do ativo não circulante		357.044	365.844	358.213	381.496	Provisões para contingências	20	103.407	92.619	103.407	92.619
						Passivo fiscal diferido					
						Total do passivo não circulante					
						Patrimônio líquido					
						Capital social					
						Reservas de capital					
						Ajuste de avaliação patrimonial					
						Prejuízos acumulados					
						Patrimônio líquido atribuído aos controladores					
						Participação dos acionistas não controladores					
						Total do patrimônio líquido					
						Total do Passivo e do Patrimônio Líquido					
Total do Ativo		357.225	366.024	359.277	381.677			357.225	366.024	359.277	381.677

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



CONE ARATU S.A.

Demonstrações dos Resultados Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(em Milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	73	61	73	61
Receita (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	16 (1.051)	(1.208)	(1.070)	(1.227)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	(1.903)	-	(1.903)
Provisão/reversão para contingências	(10.788)	(19.894)	(10.788)	(19.894)
Varição no valor justo das propriedades para investimento	9 6.388	20.690	6.450	26.008
	(5.451)	(2.315)	(5.408)	2.984
Resultado operacional antes do resultado financeiro e impostos sobre o lucro	(5.378)	(2.254)	(5.335)	3.045
Resultado financeiro líquido	17			
Receitas financeiras	17 30	77	30	77
Despesas financeiras	17 (4.576)	(3.669)	(3.665)	(3.330)
	(4.546)	(3.592)	(3.635)	(3.253)
Resultado da equivalência patrimonial	8 534	3.084	-	-
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(9.390)	(2.762)	(8.970)	(208)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(13)	(23)	(300)	(117)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18 (2.173)	(7.035)	(2.193)	(8.843)
Imposto de renda e contribuição social	(2.186)	(7.058)	(2.493)	(8.960)
Prejuízo do exercício	(11.576)	(9.820)	(11.463)	(9.168)

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

CONE ARATU S.A.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2022
Prejuízo do exercício	(11.576)	(9.820)	(11.463)	(9.168)
Outros resultados abrangentes				
Ajuste de avaliação reflexa	(34)	(2.898)	(34)	(2.898)
Outros resultados abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>(11.610)</u>	<u>(12.718)</u>	<u>(11.497)</u>	<u>(12.066)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consoli



CONE ARATU S.A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(em Milhares de Reais)

	Capital social							Participação dos acionistas não controladores (Nota explicativa nº 15)	Total do Patrimônio líquido	
	Nota	Subscrito	À integralizar	Integralizado	Reserva de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados			Patrimônio líquido atribuído aos controladores
Saldos em 1º de Janeiro de 2021		7.500	(1.808)	5.692	10.071	173.137	(100.401)	88.499	8.279	96.778
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(9.820)	(9.820)	652	(9.168)
Ajuste de avaliação patrimonial - reflexa		-	-	-	-	2.898	(2.898)	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	9	-	-	-	-	20.690	(20.690)	-	-	-
Impostos diferidos sobre ajuste de avaliação patrimonial	18	-	-	-	-	(7.035)	7.035	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		7.500	(1.808)	5.692	10.071	189.690	(126.774)	78.679	8.931	87.610
Outros resultados abrangentes										
Baixa AVJ (transf. Ativo mantido para venda)		-	-	-	-	(15.715)	-	(15.715)	(3.322)	(19.037)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(11.576)	(11.576)	113	(11.463)
Ajuste de avaliação patrimonial - reflexa		-	-	-	-	34	(34)	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	9	-	-	-	-	6.388	(6.388)	-	-	-
Impostos diferidos sobre ajuste de avaliação patrimonial	18	-	-	-	-	(2.173)	2.173	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		7.500	(1.808)	5.692	10.071	178.224	(142.599)	51.388	5.722	57.110

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



CONE ARATU S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(11.576)	(9.820)	(11.463)	(9.168)
Ajustes para reconciliar o prejuízo com o caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciação	6	6	6	6
Juros e encargos sobre empréstimos e mútuos	4.498	3.288	3.584	2.947
Ajuste de avaliação patrimonial	(6.388)	(20.690)	(6.450)	(26.008)
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	2.172	7.035	2.193	8.843
Provisão de contingência	10.788	19.894	10.788	19.894
Resultado da equivalência patrimonial	(534)	(3.084)	-	-
Total	(1.034)	(3.371)	(1.342)	(3.486)
(Redução)/aumento líquido nos ativos				
Contas a receber e outros créditos	(1)	355	(1)	355
Impostos a recuperar	-	-	1	1
Ativos mantidos para vendas	-	-	(883)	-
Aumento líquido/(redução) nos passivos				
Fornecedores	(471)	829	(472)	830
Tributos a recolher	(271)	645	(211)	662
Salários e encargos a pagar	-	(18)	-	(18)
Outras obrigações a pagar	(238)	240	(239)	241
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de operacionais	(2.015)	(1.320)	(3.147)	(1.415)
Atividades de investimentos				
Aplicações financeiras	-	(2)	-	-
Adições/Baixas das propriedades para investimento	-	-	883	462
Adições ao imobilizado	-	(1)	-	(464)
Adições ao Imobilizado	-	(3)	883	(2)
Atividades de financiamentos				
Operações com partes relacionadas	8.117	5.139	8.255	5.190
Amortização partes relacionadas	(111)	(43)	-	-
Amortização de empréstimo	(2.461)	(665)	(2.461)	(665)
Pagamento de Juros	(3.530)	(3.108)	(3.530)	(3.108)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos	2.015	1.323	2.264	1.417
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
Variação no saldo de caixa e equivalentes de caixa				
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	5	5	5	5
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	5	5	5	5
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-

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



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

1. Contexto operacional

A Cone Aratu S.A. (“Companhia”) tem como objetivo social a organização logística do transporte de carga, outras sociedades de participação, exceto holdings, o envasamento e empacotamento sob contrato, a carga e descarga, a gestão e administração da propriedade imobiliária, o aluguel de imóveis próprios, bem como as atividades de cobranças e informações cadastrais.

A Companhia tem sede e foro na BR 101 Sul, Km 96,4, nº 5225, SL AP07, Distrito Industrial - DIPER, município do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, Brasil e possui filial situada na sala 02 do nº 2476, km 597, na BR 234, ZECE, no município de Simões Filho, Estado da Bahia, local onde serão exercidas as mesmas atividades da matriz.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional desde a sua constituição e nesse período os acionistas controladores têm dado o suporte financeiro necessário aos investimentos.

1.1. Continuidade operacional

A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando a perenidade de seus negócios. Dessa forma, avalia que possui condições de disponibilizar todos os recursos para continuidade de suas operações. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza relevante que possa gerar dúvidas sobre a continuidade operacional da Companhia. Sendo assim, as demonstrações contábeis foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 indicam que a Companhia e suas controladas vêm incorrendo em prejuízos e capital circulante líquido negativo recorrentes, impactado, principalmente, pelas obrigações com empréstimos, fornecedores e tributos. A seguir apresentamos o quadro demonstrativo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo do exercício	(11.576)	(9.820)	(11.463)	(9.168)
Capital circulante líquido	(5.500)	(5.897)	(4.701)	(5.921)

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

2. Entidade controlada

	País	Participação acionária (%)	
		2022	2021
Cone Aratu Fase 1A S.A.	Brasil	82,55	82,55

A Companhia possui investimento na controlada Cone Aratu Fase 1A S.A., que se encontra em fase pré-operacional. Nesse período, o controlador tem dado o suporte financeiro necessário aos investimentos.

3. Apresentação das demonstrações contábeis

3.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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).

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

3.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual as Companhias atuam (“moeda funcional”).

Estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3.3 Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as Demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.4.

3.4 Uso de estimativas e julgamentos contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

Nota Explicativa nº 2 – Entidades controladas: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida.

a. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as 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 nas seguintes notas explicativas:

- **Nota Explicativa nº 9 - Propriedades para investimento:** premissas utilizadas na mensuração dos valores justos.

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.

O Grupo 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.

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

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);
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou o 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 contábeis individuais e consolidadas em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota Explicativa nº 9 - Propriedades para investimento.**

4. Principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão descritas a seguir:

4.1. Base de consolidação

a. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindo de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixar de existir.

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

b. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

c. Participação de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não controladores adquirida pela participação proporcional no patrimônio líquido na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

4.2. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

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

4.2.1. 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”).

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.

4.2.2. 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.

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.

a) 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.

b) 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.

4.2.3. 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. 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) Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuídos à aquisição, construção ou produção de um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos são capitalizados como parte do custo destes ativos. Custos de empréstimos são juros e outros custos em que a Companhia incorre em conexão com a captação de recursos.

4.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie.

4.4. Ativos mantidos para venda

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 por meio de venda em vez do uso contínuo.

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

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 remensuração são reconhecidos no resultado.

Uma vez classificados como mantidos para venda, ativos intangíveis e imobilizado não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento mensurado pelo método da equivalência patrimonial não é mais sujeito à aplicação do método.

4.5. Investimento permanente em entidades contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos em coligadas e entidades controladas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis da controladora. Tais investimentos são reconhecidos, inicialmente, pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação da controladora no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixar de existir.

4.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento 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.

4.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação, calculada pelo método linear.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos ativos.

As vidas úteis estimadas dos itens significativos do ativo imobilizado para o exercício corrente e os exercícios comparativos são as seguintes:

	<u>Vida útil</u>
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Equipamentos de TI	5 anos

4.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

4.9. Adiantamento para futuro aumento de capital -AFAC

O adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”) será classificado como instrumento patrimonial se atender as seguintes condições: (i) sua conversão seja irrevogável e irretroatável; (ii) o adiantamento esteja em moeda funcional da entidade, não prevendo indexação; (iii) a quantidade de ações no qual o adiantamento será convertido seja pré-estabelecida. Caso estas condições não sejam atendidas no momento inicial, o AFAC será classificado como instrumento de dívida, sendo tratado como passivo não corrente.

4.10. Provisões para riscos ambientais, tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Companhia 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. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços, pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Companhia. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota Explicativa nº 20.

4.11. Demais passivos circulantes e não circulante

São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até a data do balanço.

4.12. Capital social

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.

4.13. 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 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.

4.14. Determinação do valor justo de propriedades 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 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.

Critérios de avaliação das propriedades para investimento

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.

4.15. Novos pronunciamentos técnicos, reuniões e interpretações emitidas e não vigentes

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Empresa 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 Empresa:

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa – Fundo fixo	5	5	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

6. Contas a receber e outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cientes	7	6	7	6
Depósitos judiciais	1.165	1.165	1.165	1.165
	<u>1.172</u>	<u>1.171</u>	<u>1.172</u>	<u>1.171</u>
Circulante	7	6	7	6
Não circulante	1.165	1.165	1.165	1.165

7. Ativos mantidos para venda

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Matrícula 4.524 - Área de 25.484 m ² (a)	55	55	55	55
Matrícula 4.525 - Área de 50.691 m ² (b)	111	111	111	111
Matrículas 5.300 a 5.311 – Galpão 09 (c)	-	-	883	-
	<u>166</u>	<u>166</u>	<u>1.049</u>	<u>166</u>

- a) Fazenda Vila Maria Lúcia, área de desapropriação 01 (pedágio);
- b) Fazenda Vila Maria Lúcia, área de desapropriação 02 (faixa de Domínio BR 324); e
- c) Galpão 09 - Fazenda Vila Maria Lúcia, Matrículas n^{os} 5.300 a 5.311.

CONE ARATU S.A.

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

8. Investimentos – Participação permanente em outras sociedades

	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total ativo	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total passivos	Ativo líquido total	Participação dos não controladores nos ativos	Participação do grupo nos ativos líquidos	Receita	Lucro	Participação do grupo nos lucros
Em 31 de dezembro de 2022													
Cone Aratu Fase 1A S.A.	82,55%	883	40.608	41.491	83	8.617	8.700	27.068	5.722	82,55%	914	646	534
		<u>883</u>	<u>40.608</u>	<u>41.491</u>	<u>83</u>	<u>8.617</u>	<u>8.700</u>	<u>27.068</u>	<u>5.722</u>		<u>914</u>	<u>646</u>	<u>534</u>
Em 31 de dezembro de 2021													
Cone Aratu Fase 1A S.A.	82,55%	1	69.608	69.609	25	18.403	18.428	42.250	8.931	82,55%	914	3.736	3.084
		<u>1</u>	<u>69.608</u>	<u>69.609</u>	<u>25</u>	<u>18.403</u>	<u>18.428</u>	<u>42.250</u>	<u>8.931</u>		<u>914</u>	<u>3.736</u>	<u>3.084</u>

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

9. Investimentos - Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	6.511	6.511	7.133	7.334
Prospecção de terra	-	-	40	40
Propriedade para investimento em	62.725	62.725	64.955	65.636
Ajuste de avaliação ao valor justo	249.114	242.726	274.459	296.854
	<u>318.350</u>	<u>311.962</u>	<u>346.587</u>	<u>369.864</u>

As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do “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. Como os imóveis ainda não estão gerando receitas, o Método Comparativo foi julgado a metodologia mais adequada para a avaliação, sendo a que menos incorpora critérios de subjetividade. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentam o valor das propriedades e não refletem os benefícios futuros derivados desse dispêndio.

a) Mensuração dos valores justos

(i) Hierarquia do valor justo

Em 2022, a mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R\$249.114 (R\$242.726 em 2021), e as informações (*inputs*) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação utilizadas.

Valores justos nível 3

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	242.726	222.036	296.854	270.846
Varição no valor justo	6.388	20.690	6.450	26.008
Baixa AVJ (ativos mantidos para vendas) (a)	-	-	(28.845)	-
Saldo final	<u>249.114</u>	<u>242.726</u>	<u>274.459</u>	<u>296.854</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.

a) Técnica de avaliação

As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda.

A metodologia adotada pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. 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*.

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

(ii) Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos da Cone Aratu S.A. são desenvolvidos dentro do conceito Ecosustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região. A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas por meio 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, órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

Destacam-se também algumas ações ligadas ao tema ambiental/sustentabilidade, já em utilização nos empreendimentos:

- Atendimento às leis ambientais;
- Preservação e recuperação de matas ciliares, restabelecendo o ecossistema;
- Gerenciamento dos resíduos da obra;
- Terraplenagem consciente fazendo uso da compensação dos volumes de corte e aterro;
- Utilização de pavimentação semipermeável nas calçadas;
- Especificação de materiais de baixo impacto ambiental na construção dos edifícios: telhas, pinturas, pisos etc;

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

- Criação de espaços arborizados trazendo sombreamento, conforto térmico e visual melhorando a qualidade do ar;
- Ventilação natural do prédio com a combinação de sistemas mecânicos;
- Iluminação natural com uso de telhas translúcidas;
- Uso de fechamento em telha de alumínio na cor branca: material local totalmente passível de reciclagem após sua utilização;
- Brita feita in loco (baixo impacto em transporte e aproveitamento de material local).

(iii) Risco de oferta e demanda

Gestão de riscos

Cada uma das Companhias, com suas particularidades, respeitam 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.
- **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*.

Governança Corporativa - Adoção das mais modernas práticas de governança corporativa apresentadas pelo mercado, sendo que cada companhia possui estrutura de governança completamente independente.

b) Propriedades para investimentos dadas em garantias

Parte das propriedades para investimento, no montante de R\$306.816, foram dadas em garantias em empréstimos e financiamentos da Companhia.

CONE ARATU S.A.

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

10. Imobilizado (Controladora e consolidado)

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de TI	Benfeitorias em imóveis de terceiros em andamento	Total
Taxas de depreciação (ao ano)	10%	10%	20%		
<u>Custo</u>					
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11	49	13	10.454	10.527
Saldo em 31 de dezembro de 2022	11	49	13	10454	10527
<u>Depreciação</u>					
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(9)	(38)	(13)	-	(60)
<u>Adições</u>					
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(10)	(43)	(13)	-	(66)
<u>Saldo líquido contábil</u>					
Em 31 de dezembro de 2021	<u>2</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>10.454</u>	<u>10.467</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>10.454</u>	<u>10.461</u>

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

11. Empréstimos e financiamentos (Controladora e consolidado)

(a) Composição

	<u>Vencimento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Empréstimo bancário (Moeda nacional)			
Banco do Brasil S.A. (i)	20/12/2029	<u>33.108</u>	<u>35.516</u>
		<u>33.108</u>	<u>35.516</u>
Circulante		3.244	2.761
Não circulante		29.864	32.755

- (i) Originalmente, refere-se à captação de recursos contraídos junto ao Banco do Brasil por meio do Fundo de Desenvolvimento do Nordeste (FDNE). Parte do recurso total foi liberado em junho de 2015, contudo, não ocorreram liberações futuras. No mês de dezembro de 2020, o referido contrato foi repactuado/renegociado com data final estabelecida em 20 de dezembro de 2029.

(b) Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo no início do exercício	35.516	36.342
Amortização	(5.992)	(3.773)
Juros incorridos	3.528	2.907
Apropriação do custo de transação	<u>56</u>	<u>40</u>
Saldo no final do exercício	<u>33.108</u>	<u>35.516</u>
Circulante	3.244	2.761
Não circulante	29.864	32.755

(c) Cronograma de vencimento de longo prazo

Apresentamos a seguir o cronograma de desembolsos que deverá ser cumprido pela Companhia:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2023	-	3.300
2024	3.900	3.900
2025 em diante	<u>25.964</u>	<u>25.555</u>
	<u>29.864</u>	<u>32.755</u>

CONE ARATU S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)****12. Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Dallemole Estrut. Metálicas Ltda.	800	1.280	800	1.280
SWN Locação e Montagem de Estruturas Metálicas Ltda.	349	349	349	349
Geonordeste Engenharia de Fundações Ltda.	188	188	188	188
Outros fornecedores	147	138	148	140
	<u>1.484</u>	<u>1.955</u>	<u>1.485</u>	<u>1.957</u>

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui operações de “Risco Sacado”, que possibilitam aos fornecedores anteciparem os seus recebíveis com instituição financeira.

13. Passivo fiscal diferido

A Cone Aratu S.A. reconheceu o imposto de renda e a contribuição social diferidos calculados à razão de 25% e 9%, respectivamente, sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos (Nota Explicativa nº 9).

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
IRPJ	62.279	60.682	68.615	74.213
CSLL	22.421	21.845	24.702	26.717
	<u>84.700</u>	<u>82.527</u>	<u>93.317</u>	<u>100.930</u>

Segue abaixo a movimentação do passivo fiscal diferido:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo no início do exercício	82.527	75.492	100.930	92.087
(+) Adições do exercício (Nota Explicativa nº 18)	2.173	7.035	2.193	8.843
(-) Transferência - Ativo mantido para venda	-	-	(9.806)	-
Saldo no fim do exercício	<u>84.700</u>	<u>82.527</u>	<u>93.317</u>	<u>100.930</u>

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

14. Patrimônio líquido**Capital social**

Em 31 de dezembro e 2022 e 2021, o capital social subscrito e integralizado é de R\$5.692, representado por 5.692.114 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

Acionista	Quantidade de ações	Valor (R\$)	Participação (%)
Cone S.A.	5.692.113	5.691	99,9999
Conepar S.A.	1	1	0,00001
	<u>5.692.114</u>	<u>5.692</u>	

15. Participação de acionistas não controladores

A tabela a seguir resume as informações relativas à controlada da Companhia, que tem participação de acionistas não controladores, antes de quaisquer eliminações intergrupo, conforme demonstrado abaixo:

Em Milhares de Reais	Cone Aratu Fase 1A S.A.
Participação de não controladores	17,45%
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022	32.790
Valor contábil dos não controladores	<u>5.722</u>
Resultado do exercício da controlada	646
Participação de não controladores no resultado da controlada	<u>113</u>

16. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Serviços de pessoa jurídica	(706)	(650)	(723)	(661)
Aluguel de bens móveis	(174)	(152)	(174)	(152)
Despesas tributárias	(119)	(657)	(119)	(657)
Outras despesas	(52)	(77)	(54)	(85)
Recuperação de despesas	-	328	-	328
	<u>(1.051)</u>	<u>(1.208)</u>	<u>(1.070)</u>	<u>(1.227)</u>

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

17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento aplicação financeira	-	71	-	71
Juros recebidos e atualização	-	6	-	6
Descontos obtidos	30	-	30	-
	<u>30</u>	<u>77</u>	<u>30</u>	<u>77</u>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(1)	(1)	(1)	(1)
Juros sobre contrato de mútuo	(914)	(341)	-	-
Juros sobre empréstimo	(3.528)	(2.908)	(3.528)	(2.908)
Juros e multas sobre impostos parcelados	(76)	(249)	(76)	(249)
Juros e multa de mora	(1)	(130)	(4)	(132)
Outras despesas financeiras	(56)	(40)	(56)	(40)
	<u>(4.576)</u>	<u>(3.669)</u>	<u>(3.665)</u>	<u>(3.330)</u>
	<u>(4.546)</u>	<u>(3.592)</u>	<u>(3.635)</u>	<u>(3.253)</u>

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

18. Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imposto de Renda - Diferido	(1.597)	(5.173)	(1.613)	(6.502)
Contribuição Social - Diferido	(576)	(1.862)	(580)	(2.341)
	<u>(2.173)</u>	<u>(7.035)</u>	<u>(2.193)</u>	<u>(8.843)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Variação no valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 9)	6.388	20.690	6.450	26.008
IRPJ e CSLL - Alíquota combinada	34%	34%	34%	34%
	<u>(2.173)</u>	<u>(7.035)</u>	<u>(2.193)</u>	<u>(8.843)</u>

19. Partes relacionadas

As partes relacionadas da Companhia foram definidas como sendo seus acionistas com participação relevante, seus administradores e demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, além das empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, conforme definições contidas no Pronunciamento Técnico CPC 05 – Divulgação sobre partes relacionadas.

a) Controladora e controladora final

A Companhia possui como controladora a Cone S.A. e como controladores finais os acionistas da Cone S.A.

Honorários da administração

Não houve remuneração dos administradores, conselheiros e diretores da Companhia no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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.

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

b) Operações com partes relacionadas (controladora)

	Valor da transação para o exercício findo em 31 de dezembro	
	2022	2021
Passivo Circulante		
Outras contas a pagar - Marcos Roberto B M.M Dubeux	2	2
Não Circulante		
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC (a)	69.775	61.520
Mútuo entre empresas ligadas - Cone Aratu Fase 1 A S.A. (b)	12.371	11.706
	<u>82.146</u>	<u>73.226</u>
 Total dos saldos passivos	 <u>82.148</u>	 <u>73.228</u>
 Despesas com juros sobre mútuo		
Cone Aratu Fase 1 A S.A.	(914)	(341)

Detalhamentos:

- (a) Referem-se a créditos efetuados pela acionista Cone S.A. por meio de aportes financeiros, com o intuito de integralização de capital no futuro.
- (b) O valor de R\$12.371 (R\$11.706 em 2021) corresponde a um contrato de mútuo realizado entre a mutuante Cone Aratu Fase 1A S.A. e a mutuária Cone Aratu S.A. O recurso tem 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 mutuária junto a Realeza Construções e Empreendimentos S.A., em 14 de janeiro de 2014. O contrato é corrigido de acordo com a forma de remuneração da poupança ao mês.

Movimentação do mútuo

	2022	2021
Saldo no início do exercício	11.706	11.460
Juros incorridos (líquido de Imposto de renda retido na fonte)	777	289
Amortizações	<u>(112)</u>	<u>(43)</u>
Saldo no final do exercício	<u>12.371</u>	<u>11.706</u>

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

20. Provisões para contingências

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia reconheceu provisão para contingenciamento, já que há um risco provável de desembolso de caixa.

Os valores provisionados são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Processos cíveis	103.282	92.516	103.282	92.516
Processos trabalhistas	125	103	125	103
	<u>103.407</u>	<u>92.619</u>	<u>103.407</u>	<u>92.619</u>

21. Evento subsequente

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.

* * *