

---

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

Ilmos. Srs.  
Diretores e Acionistas da  
SIBRASPAREMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Recife - PE

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da SIBRASPAREMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da SIBRASPAREMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das 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 com ressalva

- 1) Conforme descrito na nota explicativa nº 3d, os Estoques do Ativo Circulante no valor de R\$ 33.584 mil e (R\$ 33.584 mil em 2022) correspondem a bens imóveis destinados exclusivamente para venda. A documentação suporte apresentada não foi suficiente para permitir uma avaliação integral quanto aos valores registrados dos custos de aquisições desses estoques. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir sobre a eventual necessidade ou não de ajustes contábeis que poderiam impactar nos saldos desses ativos, com reflexo sobre o Ativo Circulante, Resultado do Exercício e Patrimônio Líquido.
- 2) Conforme descrito na nota explicativa nº 3c, a Companhia participa do capital social de diversas empresas como controladora, cujos saldos dos investimentos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, estando registrados em Investimento do Ativo Não Circulante o montante de R\$ 8.188 mil (R\$ 6.202 mil em 2022) e na Provisão para Perda de Investimentos do Passivo Não Circulante no valor de R\$ 5.914 mil (R\$ 4.221 mil em 2022). As demonstrações contábeis das empresas investidas, que serviram de base para o cálculo da equivalência patrimonial, não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes. Como consequência, nossos exames se limitaram à revisão dos cálculos da equivalência patrimonial, não sendo possível formar uma opinião quanto à adequação dos saldos dos Investimentos e da Provisão para Perdas de Investimentos e seus reflexos no Ativo Não Circulante,

Passivo Não Circulante, Resultado do Exercício e Patrimônio Líquido, sobre as demonstrações contábeis da controladora auditada.

- 3) Conforme mencionado na nota explicativa nº 3e, os ativos imobilizados no valor de R\$ 4.390 mil (R\$ 4.727 mil em 2022) correspondem na sua quase totalidade a saldo de bens imóveis, cujos exames efetuados nos controles internos de patrimônio da Companhia não nos apresentaram informações suficientes para a aplicação de determinados procedimentos de auditoria que permitisse uma apreciação integral e adequada sobre os valores consignados na referida rubrica. Da mesma forma, foi verificada a falta de controle individualizado dos bens para fins de determinação da base de cálculo das depreciações, assim como, estão sendo adotadas as taxas fiscais de depreciações. Como consequência, não nos foi possível mensurar os possíveis efeitos decorrentes da falta de informações do controle físico dos bens e da aplicação de taxa fiscais de depreciação ao invés do critério da vida útil, e seus reflexos sobre os saldos do Ativo Imobilizado, Resultado do Exercício e Patrimônio Líquido, nas demonstrações contábeis da auditada.
- 4) Conforme mencionado na nota explicativa nº 3f, a Companhia possui registrado na rubrica de Transações com Partes Relacionadas do Ativo Não Circulante o valor de R\$ 8.851 mil (R\$ 5.448 mil em 2022) e do Passivo Não Circulante o valor de R\$ 35.190 mil (R\$ 10.195 mil em 2022), referente operações financeiras realizadas entre as empresas ligadas. Foi verificado que os saldos mantidos nessas operações financeiras estão suportados por termos de adesão para contratos de movimentação financeira de conta-correntes sem prazo de liquidação, não estando, portanto, formalizados através de contratos de mútuos específicos. Os resultados de transações com Partes Relacionadas poderiam ser diferentes caso fossem adotadas as mesmas práticas usuais de mercado. Como consequência, não foi possível determinar os efeitos decorrentes da falta de adoção das práticas usuais de mercado, e seus reflexos sobre os saldos do Ativo Não Circulante, Passivo Não Circulante, Resultado do Exercício e Patrimônio Líquido.

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 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 com ressalva.

### **Ênfase**

Neste exercício a Companhia encerrou suas demonstrações contábeis com um patrimônio líquido negativo de R\$ 42.995 mil (R\$ 16.876 mil em 2022) e com saldo de prejuízos acumulados de R\$ 89.695 mil (R\$ 63.576 mil em 2022). As demonstrações contábeis estão preparadas sob o princípio contábil da continuidade operacional, supondo a utilização dos ativos e liquidação dos passivos no curso normal das operações. Os eventuais ajustes processados nas demonstrações contábeis das empresas controladas refletem diretamente no cálculo da equivalência patrimonial e/ou da provisão para perda

de investimento, e conseqüentemente, nos saldos do Ativo Não Circulante, Passivo Não Circulante, Resultado do Exercício e Patrimônio Líquido, nas demonstrações contábeis da controladora auditada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas e outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não nos foi apresentado o relatório da administração.

### **Outros assuntos**

#### **Avaliação dos investimentos em coligadas/controladas nas demonstrações contábeis**

Os investimentos em sociedades controladas foram avaliados pelo método da equivalência patrimonial, em consonância com a legislação societária e normas contábeis brasileiras. No caso da SIBRASPAREMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., essa prática difere da IFRS, aplicável às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em coligadas/controladas pelo método de equivalência patrimonial enquanto para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 apresentadas para fins de comparabilidade foram examinadas por nós, com emissão do Relatório do Auditor Independente datado de 17 de abril de 2023, o qual conteve as mesmas Ressalvas descritas nos parágrafos de 1 a 4 de “Base para opinião com ressalva” deste relatório, e conteve a mesma Ênfase mencionada neste relatório, além da falta de apólice de seguro que foi regularizada neste exercício.

#### **Responsabilidades da administração 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia e suas controladas 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:

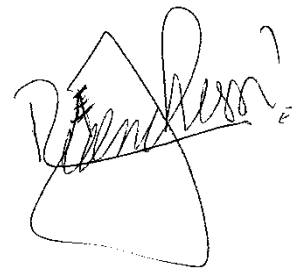
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- 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 suas controladas.
- 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 suas controladas. 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 suas controladas 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.

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

Recife, 23 de abril de 2024.





**Demonstração do Resultado em dezembro/2023**

	ACUMULADO	
	2023	2022
Receita Líquida	196.009,93	7.879,91
Custo das Mercadorias Vendidas	-	(4.441.615,19)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>196.009,93</b>	<b>(4.433.735,28)</b>
Despesas com Pessoal	(164.715,54)	(170.648,99)
Despesas com Prestadores de Serviço	(5.039.957,22)	(3.562.911,53)
Despesas Gerais e Administrativas	(7.743.491,79)	(2.241.148,73)
Despesas Tributárias	(206.580,69)	(800.603,41)
Despesas Comerciais	-	-
Outras Receitas/Despesas	(8.244.796,61)	8.455.306,98
<b>Total Despesas Operacionais</b>	<b>(21.399.541,85)</b>	<b>1.679.994,32</b>
<b>Lucro Operacional antes Resultado Financeiro</b>	<b>(21.203.531,92)</b>	<b>(2.753.740,96)</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>673.794,72</b>	<b>1.520.739,28</b>
Juros Recebidos	118,97	184.559,75
Descontos Financeiros Obtidos	7,10	1.224.151,03
Rendimentos Aplicação Financeiro	541,78	6.193,27
Receita Juros S/ Contrato Mutuo	673.126,87	105.141,34
Descontos Financeiros Obtidos	-	693,89
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(5.587.288,88)</b>	<b>(6.495.314,95)</b>
Juros s/ Mutuo	(2.032.982,54)	(512.101,08)
Juros de Mora	(17.067,61)	(79.832,56)
Juros S/Processos Tributarios	-	-
Juros s/ Debentures	(2.857.833,25)	(5.817.558,59)
Juros s/ Empréstimos e Financiamentos	(659.041,00)	(30.000,00)
Tarifas Bancárias	(18.073,71)	(12.072,11)
IOF/IOC	(2.290,77)	(578,41)
Descontos Concedidos	-	(43.125,83)
IR S/ Aplicação Financeira	-	-
Multas de Mora	-	(46,37)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(4.913.494,16)</b>	<b>(4.974.575,67)</b>
<b>Lucro Operacional Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>(26.117.026,08)</b>	<b>(7.728.316,63)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.892,18)	(50.806,31)
<b>Lucro Líquido / Prejuízo</b>	<b>(26.118.918,26)</b>	<b>(7.779.122,94)</b>

  
Aristotéles Honorato Teles  
Contador  
CRC-PE 22740/O-0

Assinado digitalmente por ARISTOTELES  
HONORATO TELES:0416133443  
DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=  
(EM BRANCO), OU=3439582000153,  
OU=idconferencia, CN=ARISTOTELES  
HONORATO TELES:0416133443  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Recife - PE  
Data: 2024-05-07 10:11:59  
Foxit Reader Versão: 9.3.0

DANIELA  
DE  
AZEVEDO  
TEDESCO  
ARAUJO:02  
918546488

Assinado de  
forma digital por  
DANIELA DE  
AZEVEDO  
TEDESCO  
ARAUJO:029185  
46488  
Dados:  
2024.06.03  
09:20:22 -03'00'





# Sibraspar Empreendimentos Imobiliarios SA

CNPJ.: 08.298.744/0001-46

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em dezembro/2023

DMPL	Capital Social	Ajuste de exercicios Anteriores	Prejuízos Acumulados	AFAC	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>46.699.931,00</b>	<b>(2.294.942,96)</b>	<b>(61.281.324,77)</b>	-	<b>(16.876.336,73)</b>
Aumento de Capital	-	-	-	-	-
Ajuste de exercicios Anteriores	-	-	-	-	-
Lucro liquido do Exercicio	-	-	<b>(26.118.918,26)</b>	-	<b>(26.118.918,26)</b>
Adto de p aumento de Capital	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>46.699.931,00</b>	<b>(2.294.942,96)</b>	<b>(87.400.243,03)</b>	-	<b>(42.995.254,99)</b>

  
Aristóteles Honorato Teles  
Contador  
CRC-PE 22740/O-0

Assinado digitalmente por ARISTOTELES  
HONORATO TELES:04161334443  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=  
(EM BRANCO), OU=3439982000153,  
OU=videocofereencia, CN=ARISTOTELES  
HONORATO TELES:04161334443  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localizção: Recife - PE  
Data: 2024-05-07 10:12:52  
Foxit Reader Versão: 9.3.0

DANIELA DE AZEVEDO  
TEDESCO  
ARAUJO:02  
918546488

Assinado de forma digital por  
DANIELA DE AZEVEDO  
TEDESCO  
ARAUJO:02918546488  
Dados: 2024.06.03 09:21:19 -03'00'



## Demonstração de Fluxo de Caixa Indireto em dezembro/2023

	12/2023	12/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Exercício</b>	<b>(26.118.918,26)</b>	<b>(7.779.122,94)</b>
<b>Ajuste de</b>	<b>14.145.082,18</b>	<b>11.560.579,73</b>
Depreciação e Amortizações	347.982,10	302.007,00
Juros s/ Empréstimos, Debentures e Mútuo	5.549.856,79	6.334.350,89
Resultado de Equivalência Patrimonial	8.247.243,29	1.978.700,76
Baixa de Investimento	-	2.945.521,08
<b>Prejuízo Líquido Ajustado</b>	<b>(11.973.836,08)</b>	<b>3.781.456,79</b>
(Aumento) no contas a receber	116.487,32	4.269,25
(Aumento) nos estoques	-	1.760.885,79
(Aumento) em adiantamentos ativos	(16.781,87)	(1.692.582,03)
(Aumento) Redução em outros créditos	(25.236,33)	25.236,33
Aumento (Redução) em fornecedor	848.849,84	(1.603.939,13)
Aumento (Redução) em obrigações fiscais e previdenciárias	(57.879,35)	(140.348,38)
Aumento (Redução) em Salários e Encargos Trabalhistas	-	(4.436,72)
Aumento (Redução) Credores Sob Contrato e Outras Obrigações Curto	-	(10.011.778,13)
<b>Das Contas do Ativo e Passivo</b>	<b>865.439,61</b>	<b>(11.662.693,02)</b>
<b>Caixa Líquido proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(11.108.396,47)</b>	<b>(7.881.236,23)</b>
<b>2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aquisição Investimentos	(8.540.000,00)	(1.397.076,00)
Aquisição Ativo Imobilizado	337.310,20	(19.644,65)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>	<b>(8.202.689,80)</b>	<b>(1.416.720,65)</b>
<b>3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Captação/(Concessão) Créditos Entre Partes Relacionadas	15.519.929,98	7.753.935,59
Captação/(Amortização) de Empréstimos e financiamentos	3.657.833,25	1.230.000,00
<b>Caixa Líquido nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>19.177.763,23</b>	<b>8.983.935,59</b>
<b>4. (1 + 2 + 3) Variação das disponibilidades</b>	<b>(133.323,04)</b>	<b>(314.021,29)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>		
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	189.893,31	503.914,60
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	56.570,27	189.893,31
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(133.323,04)</b>	<b>(314.021,29)</b>



Aristóteles Honorato Teles  
Contador  
CRC-PE 22740/O-0

Assinado digitalmente por ARISTÓTELES HONORATO TELES:04161334443  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM BRANCO), OU=3439582000153, OU=Videoconferencia, CN=ARISTÓTELES HONORATO TELES:04161334443  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Recife - PE  
Data: 2024-05-07 10:14:51  
Foxit Reader Versão: 9.3.0

DANIELA DE AZEVEDO TEDESCO ARAUJO:02 918546488

Assinado de forma digital por DANIELA DE AZEVEDO TEDESCO ARAUJO:02918546488  
Dados: 2024.06.03 09:21:55 -03'00'



# Sibraspar Empreendimentos Imobiliarios SA

CNPJ.: 08.298.744/0001-46

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

	R\$	
	PERÍODOS DE	
	2023	2022
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(26.118.918,26)</b>	<b>(7.779.122,94)</b>
<b>AJUSTE DE EXERCÍCIO ANTERIOR</b>	-	-
Ajuste Estoques para regularização	-	-
Ajuste de Imobilizado para regularização	-	-
Ajuste de Impostos a pagar para regularização	-	-
Outros Ajustes	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE</b>	<b>(26.118.918,26)</b>	<b>(7.779.122,94)</b>

(As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis)

  
Aristotéles Honorato Teles  
Contador  
CRC-PE 22740/O-0

Assinado digitalmente por ARISTOTELES HONORATO TELES:04161334443  
DN: C=BR; O=ICP-Brasil; OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB; OU=RFB e-CPF A1; OU=(EM BRANCO); OU=34395882000153; OU=videoconferencia; CN=ARISTOTELES HONORATO TELES:04161334443  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Recife - PE  
Data: 2024-05-07 10:16:21  
Foxit Reader Versão: 9.3.0

DANIELA DE AZEVEDO TEDESCO  
ARAÚJO:02918546488  
546488

Assinado de forma digital por DANIELA DE AZEVEDO TEDESCO  
ARAÚJO:02918546488  
Dados: 2024.06.03 09:22:12 -03'00'

# **SIBRASPAR EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**

## **RECIFE – PE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

[Valores Expressos em milhares R\$]

#### **NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Empresa foi constituída em 12 de setembro de 2006 sob a forma de sociedade anônima. A Empresa tem como objeto social atuar em outras sociedades de participação, exceto holdings, gestão e administração da propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis. Sua unidade administrativa está localizada na cidade de Recife, Estado de Pernambuco.

#### **NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

##### **a) Base de apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis de 31/dez./23 e 31/dez./22 foram elaboradas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a atual legislação societária vigente e as Normas Brasileiras de Contabilidade emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, em convergência as normas internacionais de contabilidade (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, tendo atendido os conceitos da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 e alterações introduzidas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, bem como os Pronunciamentos, as Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, exceto no se refere aos saldos dos Estoques, Investimentos Avaliados pelo MEP, Imobilizado e Saldos de Transações com Partes Relacionadas.

Compreende o conjunto dessas demonstrações: o balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício, demonstração do resultado abrangente, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração dos fluxos de caixa, apresentadas de forma comparativa conforme moeda corrente do país. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 23 de abril de 2024.

### NOTA 3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente pela Companhia, para os exercícios apresentados nestas demonstrações contábeis, dentre os principais procedimentos destacamos;

#### a) ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

A elaboração das demonstrações contábeis requer que a administração efetue as estimativas e premissas baseadas em fatores objetivos e subjetivos que afetam os montantes apresentados nas demonstrações contábeis. Os principais valores estimados foram provisão para perdas de investimentos e provisão de ativos e passivos de partes relacionados, quando aplicáveis.

A liquidação das transações que envolvem estas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados, devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A administração anualmente revisa estas estimativas e premissas.

#### b) APURAÇÃO DO RESULTADO

As receitas e despesas do exercício estão registradas em obediência ao regime de competência.

#### c) INVESTIMENTOS

Os saldos dos investimentos avaliados pelo método da equivalência patrimonial estão demonstrados como segue:

Empresa Investida	Investimento balancete em 31/12/2023	% Partic.	PL das investidas em 31/12/2023	Resultado no período nas investidas	Equivalência Patrimonial 2023	Saldo 31/12/2023
BELLAVISTA	11.342.189,96	99,99%	8.185.862,97	(3.156.947,27)	(3.157.145,58)	8.185.044,38
TRANCOSO	2.526.680,00	100,00%	2.804,99	(2.523.874,97)	(2.523.875,01)	2.804,99
INSÓLITO HOTEL	(182.876,10)	100,00%	(2.749.098,80)	1.666.003,12	(2.566.222,70)	(2.749.098,80)
TOTAL	13.685.993,86		5.439.569,16	(4.014.819,12)	(8.247.243,29)	5.438.750,57

#### d) ESTOQUES

Os estoques de áreas para comercialização foram avaliados pelo custo médio de mercado após aquisição efetivo, os quais não superam o valor de mercado.

DESCRIÇÃO ESTOQUES	2023	2022
FAZENDA FERRADURA BUZIOS LOTE	3.650.000,00	3.650.000,00
TERRENO FOZ DO RIO DA BARRA	1.700.000,00	1.700.000,00
LOTEAMENTO JARDIM EUROPA	7.524.539,30	7.524.539,30
FAZENDAS PORTO SEGURO	12.029.907,11	12.029.907,11
BELANISSA BUZIOS PEGASE	8.000.000,00	8.000.000,00
IMOVEL OITEIRO DA GLORIA	680.000,00	680.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>33.584.446,41</b>	<b>33.584.446,41</b>

#### e) IMOBILIZADO

Os bens do Ativo Imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição ou construção, acrescidos de correção monetária calculada até 31/dez/95. As taxas de depreciações são aplicadas com base nas taxas fiscais permitidas pela legislação do imposto de renda.

IMOBILIZADO	2023	2022
IMOVEIS	7.169.253,45	7.169.253,45
MOVEIS E UTENSILIOS	134.338,70	134.338,70
VEICULOS	198.935,20	198.935,20
MAQUINAS	17.148,00	9.155,10
COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	28.054,05	25.375,05
IMOBILIZADO EM ANDAMENTO	8.821,84	8.821,84
DEPRECIÇÕES ACUMULADAS	(3.166.424,17)	(2.818.442,07)
<b>TOTAL</b>	<b>4.390.127,07</b>	<b>4.727.437,27</b>

#### f) TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As transações de empréstimos entre empresas ligadas e do grupo, em parte existe incidência de encargos financeiros quando aplicável, e as operações de compras e vendas são realizadas em condições normais de práticas do mercado.

OPERAÇÕES	ATIVO	
	2023	2022
TRANCOSO BIO RESORT	1.398.385,31	1.114.150,12
BELLAVISTA	6.607.642,41	3.951.794,00
INSÓLITO/JUBARTE	314.477,56	131.058,99
SEQUOIA PARTICIPAÇÕES	162.874,02	30.723,29
GALACTUS		32.283,05
SÓCIOS	232.758,55	188.507,29
PC-12	135.258,61	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.851.396,46</b>	<b>5.448.516,74</b>

OPERAÇÕES	PASSIVO	
	2023	2022
AGROINDUSTRIAL TABU	33.680.998,31	9.172.485,11
ORIXIMINÁ	1.462.961,03	846.350,96
MEG DISTRIBUIDORA	-	130.245,91
INSÓLITO HOTEL	46.455,57	46.455,57
<b>TOTAL</b>	<b>35.190.414,91</b>	<b>10.195.537,55</b>

#### **g) EMISSÃO DE DEBENTURES**

Emissão pela empresa Sibraspar Empreendimentos Imobiliários SA, de debentures simples, não conversível em ações, atualizadas desde a data de emissão até a data de vencimento, pela variação positiva do IGP-M, ou índice que possa substituí-lo. A debenture emitida sob forma nominativa, nos termos do art 63 da Lei nº 6.404/76, sem emissão de cautelas ou certificados, as debêntures foram objeto de colocação privada, foram subscritas e integralizadas única e exclusivamente pelo Meg Fundo de Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios não Personalizados, inscrita no C.N.P.J sob nº 23.245.575/0001-70 e não será negociada em bolsa de valores. Quanto ao prazo, era inicialmente de 10 (dez) anos. Em 29 de outubro de 2021 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária a prorrogação em 10 (dez) anos e a alteração de indexador, de IGPM para SELIC. O quadro abaixo apresenta emissões de debentures com as novas datas de vencimento:

<b>Emissor</b>	<b>Compra</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Taxa Indexador</b>	<b>Valor Custo</b>	<b>Saldo 31/12/23</b>
SIBRASPAR	31/08/2018	16/08/2038	SELIC	12.730.000,00	21.233.582,85
SIBRASPAR	13/08/2018	01/08/2038	SELIC	5.000.000,00	8.339.977,56
SIBRASPAR	26/06/2018	20/06/2038	SELIC	15.000.000,00	25.839.537,37
<b>TOTAIS</b>				<b>32.730.000,00</b>	<b>55.413.097,78</b>

#### **NOTA 4. CAPITAL SOCIAL**

O capital social pertence inteiramente a acionistas domiciliados no país em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 46.699.931,00, representado por 46.699.931 ações ordinárias.

<u>Composição Acionária</u>	<u>Participação %</u>
Sibco Holdings S/A	99,9
Philippe Ghislain Meeus	0,01

#### **NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS.**

Nos exercícios findos em 2023 e 2022, a sociedade não participou ou manteve operações envolvendo quaisquer tipos de instrumentos financeiros específicos, a não ser aqueles constantes das demonstrações contábeis, os quais foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas.

#### **NOTA 6. COBERTURA DE SEGUROS**

As apólices de seguros mantidas pela empresa propiciam coberturas para bens imobilizados e estoques, que na opinião dos administradores são considerados suficientes para cobertura de eventuais sinistros

## NOTA 7. RECEITA LIQUIDA

DESCRIÇÃO	2023	2022
Receita Bruta	199.039,09	75.773,93
CSLL Lucro Presumido		
IRPJ Lucro Presumido		
PIS	(539,43)	(12.090,56)
COFINS	(2.489,73)	(55.803,46)
ISS		
<b>TOTAL DEDUÇÕES</b>	<b>(3.029,16)</b>	<b>(67.894,02)</b>
<b>TOTAL DA RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>196.009,93</b>	<b>7.879,91</b>

## NOTA 8. DESPESAS GERAIS ADMINISTRATIVAS

DESCRIÇÃO	2023	2022
DESPESAS COM PESSOAL	164.716	170.649
DESPESAS GERAIS	12.783.449	5.804.060
IMPOSTOS E TAXAS	206.580	800.603
OUTROS	8.244.796	(8.455.306)
<b>TOTAL DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(21.399.541)</b>	<b>(1.679.994)</b>

## NOTA 9. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

DESCRIÇÃO	2023	2022
Juros Ativos	119	184.560
Rendimentos Aplicação Financeiro	542	6.193
Receita Juros S/ Contrato Mútuo	673.127	105.141
Demais Receitas Financeiras	7	1.224.845
<b>TOTAL DAS RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>673.795</b>	<b>1.520.739</b>

DESCRIÇÃO	2023	2022
Juros s/ Mútuo	2.032.982	512.101
Juros de Mora	17.068	79.833
Juros s/ Debentures	2.857.833	5.817.559
Tarifas Bancárias	18.074	12.072
IOF/IOC	2.291	578
Juros s/ Empréstimos e Financiamentos	659.041	30.000
Descontos Financeiros Concedidos	-	43.126
Multas de Mora	-	46
<b>TOTAL DAS DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>5.587.289</b>	<b>6.495.315</b>