

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Balanco Patrimonial
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

Ativo	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Circulante		15.101.149	16.600.887
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.590.192	2.998.023
Contas a receber	6	397.899	390.679
Impostos a Recuperar		45.722	13.705
Despesas antecipadas		27.682	34.431
Outras contas a receber	7		124.393
Crédito com empresas ligadas	7	13.039.654	13.039.654
Não Circulante		38.364.969	37.148.823
Realizável a longo prazo		-	24.994
Outras contas a receber	7		24.994
Investimentos	8	36.129.230	34.711.974
Imobilizado	9	2.235.723	2.403.616
Intangível		16	8.239
Total do Ativo		53.466.119	53.749.710

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Passivo	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Circulante		248.019	1.300.984
Contas a pagar	10	26.558	499.391
Obrigações sociais e tributárias	11	176.802	786.179
Outras contas a pagar		44.659	15.414
Não Circulante		11.298.310	9.320.514
Empréstimos e financiamentos		-	-
Outras contas a Pagar			
Provisão para contingências	12	2.401.000	
Provisão de impostos diferido	13	8.897.310	9.320.514
Patrimônio Líquido	14	41.919.789	43.128.212
Capital Social		19.008.271	19.008.271
Ajuste de avaliação patrimonial		18.620.394	18.620.394
Reserva de Capital		3.801.654	
Reserva de lucros		489.470	5.499.546
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		53.466.119	53.749.710

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Demonstração do Resultado do Exercício
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Receita Operacional Bruta		4.737.309	3.603.070
Receita de serviços			
Receita de incorporação		4.737.309	3.603.070
Deduções sobre as vendas		(158.388)	(333.284)
Impostos s/vendas		(158.388)	(333.284)
Receita Operacional Líquida	15	4.578.921	3.269.786
Custos totais		-	-
Custos de incorporação			
Lucro Bruto		4.578.921	3.269.786
Despesas operacionais		(3.222.768)	(480.626)
Despesas comerciais		(658)	(5.818)
Despesas gerais e administrativas	16	(3.222.110)	(474.808)
Outras receitas e despesas		(1.041.029)	(294)
Outras receitas		-	-
Outras despesas		(1.041.029)	(294)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		315.124	2.788.866
Resultado financeiro	17	95.179	269.968
Receitas financeiras		95.179	269.968
Despesas financeiras			
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		410.303	3.058.834
Imposto de Renda e Contribuição Social	18	(518.726)	(926.720)
Imposto de renda e Contribuição social		(518.726)	(926.720)
Resultado do Exercício		(108.422)	2.132.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
31 de dezembro de 2023
(Em reais)

	Capital social	Reservas de lucro		Reserva de lucro	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Lucro do Exercício	Total Geral
		Reserva de capital	Reserva legal				
Saldos em 31 de dezembro de 2021	19.008.271	-	3.801.654	674.904	18.620.394	-	42.105.224
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	2.132.114	2.132.114
Distribuição de dividendos	-	-	-	(1.109.126)	-	-	(1.109.126)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	2.132.114	-	(2.132.114)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	19.008.271	-	3.801.654	1.697.891	18.620.394	-	43.128.212
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(108.422)	-	-	(108.422)
Distribuição de Lucro	-	-	-	(1.100.000)	-	-	(1.100.000)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.008.271	-	3.801.654	489.469	18.620.394	-	41.919.790

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Demonstrações dos Fluxos de Caixa
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Lucro do exercício	(108.422)	2.132.114
Ajustes		
Depreciação e amortização	528.214	444.145
Resultado líquido na alienação e baixa de imobilizados	319.514	444
Mais valia ou menos valia Investimentos	821.515	
Lucro do exercício ajustado	1.560.820	2.576.702
Variações nos ativos e passivos		
Fornecedores	(472.833)	498.341
Contas a receber	(7.219)	121.007
Impostos a recuperar	(32.017)	(862)
Despesas antecipadas	6.749	6.863
Outros contas a receber	149.387	256.105
Obrigações sociais e tributárias	(609.377)	475.481
Impostos diferidos	(423.205)	
Outros contas a pagar	2.430.245	(463.399)
Partes relacionadas		(13.039.654)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.602.552	(9.569.415)
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Aquisição líquida de imobilizado	(679.835)	(694.769)
Aquisição líquida de intangíveis	8.223	18.728
Aquisição líquida de propriedade para investimento	(2.238.772)	(1.984.651)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(2.910.383)	(2.660.691)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Distribuição de lucros	(1.100.000)	(1.109.126)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(1.100.000)	(1.109.126)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(1.407.831)	(13.339.233)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.998.023	16.337.256
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.590.192	2.998.023
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(1.407.831)	(13.339.233)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Saha Administração e Participações S.A. (Companhia) é uma Companhia de capital privado integralmente controlada pela Buena Vista S.A., através da participação em suas ações de 99,9%, com sede na cidade de Curitiba, Brasil.

Sua principal atividade operacional baseia-se no segmento de locação imobiliária, e tem como principal ramo de atuação a locação de imóveis comerciais próprios a empresas de diversos setores, tais como, hotelaria, armazenagem, sedes administrativas, indústrias e varejo.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS, PREMISSAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem um julgamento mais preciso e de maior complexidade, bem como as áreas nas quais estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

Todas as referências aos Pronunciamentos do CPC devem ser entendidas também como referências aos correspondentes Pronunciamentos dos IFRS e vice-versa, observando que, em geral, a adoção antecipada de revisões ou novos IFRS's não está disponível no Brasil.

2.1. NOVOS PRONUNCIAMENTOS E ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE PRONUNCIAMENTOS EXISTENTES

As normas e interpretações novas e alteradas que estão em vigência a partir de 1º de janeiro de 2024 não trouxeram impacto sobre as demonstrações contábeis da Empresa. A Administração avaliará no ano de 2024 os possíveis impactos, caso aplicável à Empresa.

2.1.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Empresa foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC's) o qual está em total convergência com os padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis (International Financial Reporting Standards - IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB).

2.2. MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

Os itens incluídos na demonstração contábil da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico em que atua ("a moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia.

2.3. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

2.3.1. Classificação

A Empresa classifica seus instrumentos financeiros de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, com base nas categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio do resultado; (iii) empréstimos e recebíveis; (iv) valor justo por meio dos outros resultados abrangentes; (v) passivos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado; e (vi) passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

A classificação para os ativos financeiros depende do modelo de negócio da empresa que está por adquirir o ativo financeiro e as características contratuais dos fluxos de caixa dos ativos financeiros adquiridos.

a) Mensurados a valor justo por meio de resultado

Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Empresa, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas de resultado financeiro.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa possuía caixa e equivalentes de caixa nessa classificação, conforme nota explicativa nº 5.

b) Empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

c) Passivos Financeiros mensurados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. São registrados no passivo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como passivo não circulante.

2.3.2. RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO

O reconhecimento de ativos financeiros é feito na data de negociação, na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que a Empresa e suas controladas tenham transferido, significativamente todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em seu resultado financeiro no período em que ocorrem.

2.3.3. COMPENSAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.4. IMPAIRMENT DE ATIVOS FINANCEIROS

A Empresa avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de perda (*impairment*) em um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros.

Ativos mensurados ao custo amortizado são revisados a cada período do relatório para avaliar se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

A Empresa avalia em primeiro lugar se existe evidência objetiva de *impairment*. Os critérios utilizados para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- iii) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- iv) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- v) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que correlacionam com as inadimplências sobre os ativos em carteira.

Caso haja indícios de *impairment*, o montante de perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Empresa e suas controladas pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor ou realização do ativo em caixa), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos o *impairment*. A administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de *impairment*, pois na data de reporte, não existiam títulos vencidos acima da expectativa de recebimento.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.5. INVESTIMENTOS

Os investimentos da Companhia são representados pelas propriedades tais como terrenos e edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros derivados desses dispêndios futuros.

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

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

2.6. ATIVO IMOBILIZADO

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados bem como o "custo atribuído" de máquinas e equipamentos na data de transição para os novos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são

reconhecidos em "Outros ganhos (perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

2.7. ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

A vida útil dos ativos intangíveis é avaliada como finita ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda de valor recuperável sempre que houver indicação de perda de seu valor econômico. Mudanças na vida útil ou no padrão de consumo de benefícios futuros esperados são contabilizadas por meio da mudança no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas testados anualmente em relação a perdas de valor recuperável. A avaliação de vida indefinida é revista no encerramento de cada exercício para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para finita é efetuada de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

a) Softwares

Os gastos associados ao desenvolvimento ou à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesas na medida em que são incorridos. Os gastos diretamente associados a *softwares* identificáveis e únicos, controlados pela Companhia e que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos como ativos intangíveis.

Os gastos com o desenvolvimento de *softwares* reconhecidos como ativos são amortizados usando-se o método linear ao longo de suas vidas úteis.

2.8. REDUÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DOS ATIVOS FINANCEIROS

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis (*impairment*), ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

2.9. CONTAS A PAGAR AOS FORNECEDORES

As contas a pagar aos fornecedores 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 (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), 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.

2.10. PROVISÕES

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

2.11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor total a pagar, é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos dos empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.12. RECONHECIMENTO DA RECEITA

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela locação de imóveis. O resultado com receita de aluguéis é apropriado mensalmente ao final da contraprestação do serviço de disponibilização do imóvel de propriedade da Companhia à um terceiro, mediante ao contrato de aluguel firmado entre as partes, que pode ter uma vigência de 1 a 10 anos, renováveis ao final do período caso seja a vontade de ambas as partes.

2.13. DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

A distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações contábeis ao final do exercício, com base no estatuto social quando for aplicável tal distribuição.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.14. TRIBUTAÇÃO FEDERAL

(a) Imposto de renda e contribuição social Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes, relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa optou pelo regime de lucro presumido.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e se baseiam na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Em 31 de dezembro de 2023 foram consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

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 financeiro, estão contempladas a seguir.

a) Ativos e passivos contingentes

Ativos contingentes - Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação e sobre os quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes com probabilidade de êxito provável, quando aplicável, são apenas divulgados nas demonstrações contábeis;

Passivos contingentes - São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais, sempre que: (i) a perda é avaliada como provável, o que ocasionaria a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações; e (ii) quando os montantes envolvidos são mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perda possível não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas notas explicativas às demonstrações contábeis e os classificados como de perda remota não são provisionados nem divulgados.

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS E POLÍTICAS

A Companhia contrata operações envolvendo instrumentos financeiros (aplicações financeiras), todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração. A Política de aplicações financeiras estabelecida pela Administração da Companhia elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados.

4.2. FATORES DE RISCOS FINANCEIROS

4.2.1. Fatores de Risco Financeiro

A gestão de risco é realizada pela administração da Sociedade, a qual identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

a) Risco de Liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Sociedade em não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade são monitorados diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

b) Risco de Crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

O risco de crédito relativo à comercialização de unidades construídas ou em construção, residenciais e comerciais. Tal risco é minimizado por um controle estrito da base de clientes e gerenciamento ativo da inadimplência por meio de políticas claras. Devido aos tipos de contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Empresa e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

Com relação ao risco de crédito associado às instituições financeiras, a Empresa e suas controladas atuam de modo a diversificar essa exposição entre instituições financeiras de mercado, tendo como política a concentração das aplicações em valores mobiliários e de baixo risco, bem como, serem alocadas em instituições de primeira linha.

c) Risco de Mercado

Risco de Taxas de Juros e Inflação: O risco da taxa de juros decorre da parcela da dívida referenciada ao TJLP e INPC e aplicações financeiras referenciadas em CDI, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e inflação.

A Sociedade não possui contratos com operações financeiras com derivativos (*hedge* cambial) para proteger-se da variação cambial, uma vez que não possui operações com moeda estrangeira significativa.

(i) Operações com derivativos

A Sociedade não possui operações com derivativos.

(ii) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Sociedade é assegurar que se mantenha um *rating* de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Sociedade e maximizar o valor aos quotistas.

A Sociedade controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Sociedade pode efetuar ou reter pagamentos de dividendos, limitar ou ampliar o retorno de capital aos quotistas, captar novos empréstimos entre outras práticas.

(iii) Investimentos avaliados a valor justo por meio de resultado

A Empresa e suas controladas não possuem investimentos mensurados a valor justo por meio de resultado.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os caixas e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia, podendo ainda ser utilizados para outros fins e estão representados por aplicações financeiras em CDB (Certificados de Depósito Bancário) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra pela instituição financeira), os quais são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das operações.

	31.12.2023	31.12.2022
Bancos conta movimento	110.480	161.169
Aplicações financeiras (i)	1.479.712	2.836.854
Total	1.590.192	2.998.023

- (i) As aplicações financeiras de curto prazo possuem liquidez imediata e que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Caracterizam-se por aplicações em títulos de renda fixa, fundos de investimento e certificado de depósito bancário (CDB).

6. CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes é composto pelos aluguéis a receber e serviços prestados de manutenção e reparos nos empreendimentos, abaixo demonstrados:

	31.12.2023	31.12.2022
Aluguéis a receber (i)	397.899	390.679
Total	397.899	390.679

- (i) Os aluguéis auferidos se equivalem à contraprestação a receber dos serviços de disponibilização de empreendimentos próprio a terceiros, com vigência que varia de um a dez anos.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

O saldo de Outros Ativos está assim composto:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Adiantamento a fornecedores	-	124.393
Crédito com Pessoas Jurídica Ligadas	13.039.654	13.039.654
Reembolso Despesas Compartilhadas	-	-
Circulante	13.039.654	13.164.047
Fundos de Reservas		24.994
Não circulante	-	24.994

8. INVESTIMENTOS

O saldo de investimentos está assim composto:

a) Abertura Propriedades para investimentos:

Imóveis	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Atualização por Custo Atribuído	Atualização de Valor Justo	31.12.2023	31.12.2022
Imóvel Rua Comendador Araújo	10.990.027	(1.029.355)	26.168.558		36.129.230	34.711.974
Total	10.990.027	(1.029.355)	26.168.558	-	36.129.230	34.711.974

b) Movimentação Propriedades para investimentos:

	31.12.2023	Adições	Transferência	Baixas	Ajuste de Valor Justo	31.12.2022
Imóvel Rua Comendador Araújo	36.129.230	2.661.976,45	-	-	(1.244.720)	34.711.974
Total	36.129.230	2.661.976		-	(1.244.720)	34.711.974

9. IMOBILIZADO

a) Abertura Imobilizado

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

	Vida Útil (anos)	Custo	Depreciação Acumulada	31.12.2023 Líquido
Instalações	25	897.424	(815.688)	81.736
Móveis e Utensílios	10	2.037.715	(637.443)	1.400.273
Computadores e periféricos	5	236.221	(172.887)	63.334
Equipamentos e acessórios	10	1.236.319	(545.939)	690.380
		4.407.679	(2.171.956)	2.235.723

b) Movimentação Imobilizado

	31.12.2023	Adições	Baixas	Transferências	31.12.2022
Instalações	897.424	-	-	-	897.424
Móveis e Utensílios	2.037.715	621.630,85	(702.458)	-	2.118.542
Computadores e periféricos	235.240	61.981	(347.444)	-	520.703
Equipamentos Telefônicos	981	-	(55.377)	-	56.357
Equipamentos e acessórios	1.236.319	-	(21.951)	-	1.258.271
Imobilizado	4.407.679	683.612	(1.127.229)	-	4.851.297
(-) Depreciação Instalações	(815.688)	-	(89.044)	-	(726.643)
(-) Depreciação Móveis e utensílios	(637.442)	387.167	(245.332)	-	(779.277)
(-) Depreciação Computadores e periféricos	(171.906)	342.778	(58.742)	-	(455.942)
(-) Equipamentos Telefônicos	(981)	54.874	(3.858)	-	(51.996)
(-) Equipamentos e acessórios	(545.938)	13.134	(125.252)	-	(433.821)
(-) Depreciação acumulada	(2.171.956)	797.953	(522.229)	-	(2.447.681)
Total	2.235.723	1.481.565	(1.649.458)	-	2.403.616

10. CONTAS A PAGAR

A Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2023 em suas contas a pagar o saldo de R\$ 26.558,10 (R\$ 499.390,99 em 31 de dezembro de 2022), reconhecidas pelo valor nominal e acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até a data de reporte.

As operações registradas referem-se a contratos firmados junto à terceiros, basicamente, prestadores de serviços de manutenção, serviços de comunicação, serviços jurídicos e seguros. A Administração revisou a composição da carteira destas operações e concluiu que não houve alteração significativa dos prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos quando realizada análise completa dos fornecedores por categoria.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

11. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

O saldo de obrigações sociais e tributárias está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
ISS a recolher	2.004	9
IRRF sobre serviços de terceiros a recolher	6.731	105
IRPJ a recolher	111.139	327.078
IOF a recolher		318.592
COFINS a recolher	11.874	20.507
PIS a recolher	2.573	4.381
CSLL a recolher	42.482	115.181
Contribuição social sobre serviços a recolher		325
Total	176.802	786.179

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

As provisões para contingência foram constituídas levando em consideração a legislação em vigor, a opinião de assessores legais, a natureza e o posicionamento dos tribunais, o histórico de perdas e outros critérios que permitiram estimar o seu valor. A Administração considera que as provisões existentes nas datas bases apresentadas são suficientes para fazer face aos riscos decorrentes destes processos. As provisões para contingências apresentam a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Provisão de contingências	2.401.000	-
Total	2.401.000	-

13. IMPOSTOS DIFERIDOS

O saldo de provisão impostos diferidos no montante de R\$ 8.897.309,66 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 9.320.514,46 em 31 de dezembro de 2022) são equivalentes às provisões de imposto de renda e contribuição social sobre as mais valias das propriedades para investimentos, as quais são devidas pelo aumento de Patrimônio Líquido no ato de sua contabilização. Os impostos serão realizados no ato da venda das propriedades.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, baseado no Estatuto Social Consolidado é de R\$ 19.008.271,00 representado por 19.008.271 ações.

	Buena Vista	Ciano Administração	Total
Ações Ordinárias - Classe A	100	-	100
Ações Ordinárias - Classe B	9.935.330	-	9.935.330
Ações Preferenciais	9.072.191	650	9.072.841
Ações	19.007.621	650	19.008.271
Participação %	99,99%	0,01%	100,00%

b) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 18.620.394,00 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 18.620.394,00 em 31 de dezembro de 2022) é composto pela mais valia contabilizada dos imóveis, subtraídos das provisões de impostos diferidos.

15. RECEITA LÍQUIDA

O saldo de receita líquida está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Receita de serviços	-	-
Receita Incorporação	4.737.309	3.603.070
Receita bruta	4.737.309	3.603.070
PIS sobre receitas	(28.206)	(59.451)
COFINS sobre receitas	(130.182)	(273.833)
Deduções sobre as vendas	(158.388)	(333.284)
Receita líquida	4.578.921	3.269.786

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Depreciações e amortizações	528.214	444.145
Despesas com Telefone Fixo		1.919
Despesas com T.I	15.187	
Despesas com Jurídico	2.401.000	
Despesas corporativas	46.963	220.793
Despesas com pessoal		12.381
Despesas compartilhadas	230.746	58.170
(-) Reversão de Iof		(262.598)
Total	3.222.110	474.808

17. RESULTADO FINANCEIRO

O saldo de resultado financeiro está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Rendimentos sobre aplicações	99.092	481.084
Juros recebidos		2.626
Descontos obtidos	0	0
Juros de impostos	2.761	1.375
Receitas financeiras	101.853	485.085
Juros e multas	(5.449)	(191.890)
Descontos concedidos	(149)	(1)
Despesas bancárias	(118)	(19)
Pis sobre Receita Financeira		(3.153)
Cofins sobre Receita Financeira		(19.403)
IOF - Imposto sobre operação financeira	(958)	(650)
Despesas financeiras	(6.674)	(215.117)
Resultado financeiro	95.179	269.968

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2023
(Em Reais)

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O saldo de imposto de renda e contribuição social está assim composto:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Receita Operacional	4.339.411	3.603.070
IRPJ - Presunção	1.388.611	2.796.235
(%) Locação de imóveis - 32%	1.388.611	2.796.235
(%) Vendas de Unidades - 8%	-	-
CSLL - Presunção	1.388.611	2.796.235
(%) Locação de Imóveis - 32%	1.388.611	2.796.235
(%) Vendas de Unidades - 12%	-	-
(+) Outras Receitas - Financeiras	207.640	-
Base tributável - IRPJ	1.596.252	2.796.235
Base tributável - CSLL	1.596.252	2.796.235
(%) IRPJ Alíquota 15%	239.438	419.435
(%) IRPJ Adicional Alíquota 10%	135.625	255.624
(%) CSLL Alíquota 9%	143.663	251.661
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	518.726	926.720

* * * * *