



**ABIOYE EMPREENDIMENTOS  
E PARTICIPAÇÕES S.A**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Com o relatório dos auditores independentes

# **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2023

### Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3
Demonstrações financeiras	
Balancos patrimoniais .....	6
Demonstrações dos resultados .....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

**Aos Acionistas e Administradores da  
Abioye Empreendimentos E Participações S.A.  
São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Abioye Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Abioye Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

São Paulo, 25 de março de 2024.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink that reads "Natalia Pereira".

**Natalia Pereira**  
Contadora – CRC1SP328167/O-0

A handwritten signature in blue ink that reads "Fábio Debiaze Pino".

**Fábio Debiaze Pino**  
Contador - CRC1SP251154/O-9

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 14.264.133/0001-80

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	<b>4</b>	545	20.372	Obrigações tributárias		81	51
Outros créditos	<b>5</b>	2.515	2.709	Obrigações trabalhistas		-	27
Partes relacionadas	<b>7</b>	8.681	6.450	Contas a pagar		188	70
Impostos a recuperar		2.895	2.760			<b>269</b>	<b>148</b>
		<b>14.636</b>	<b>32.291</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Outros créditos	<b>5</b>	3.023	2.459	Debêntures	<b>8</b>	79.344	66.153
Fundo de reserva – CRI	<b>9</b>	6.028	7.415	Partes relacionadas	<b>7</b>	4.772	5.543
Impostos diferidos	<b>10</b>	3.711	-	Certificado de recebível imobiliário	<b>9</b>	45.418	55.628
Propriedade para investimento	<b>6</b>	256.095	248.800	Impostos diferidos	<b>10</b>	84.465	78.239
		<b>268.857</b>	<b>258.674</b>	Provisão para contingências	<b>11</b>	1.351	1.105
						<b>215.350</b>	<b>206.668</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	<b>12</b>	13.593	13.593
				Reserva de lucros		54.281	70.556
						<b>67.874</b>	<b>84.149</b>
<b>Total</b>		<b>283.493</b>	<b>290.965</b>	<b>Total</b>		<b>283.493</b>	<b>290.965</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 14.264.133/0001-80

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas</b>			
Receita operacional líquida	<b>13</b>	79	74
<b>Lucro Bruto</b>		<u><b>79</b></u>	<u><b>74</b></u>
Despesa gerais e administrativas	<b>14</b>	(6.596)	(6.539)
Resultado na avaliação de ativos	<b>6</b>	18.309	23.669
Resultado líquido na venda de investimentos (terrenos)	<b>6</b>	3.108	3.738
Outras despesas	<b>15</b>	(11.031)	-
		<u>3.790</u>	<u>20.868</u>
<b>Lucro antes do resultado financeiro e impostos</b>		<u><b>3.869</b></u>	<u><b>20.942</b></u>
Resultado financeiro líquido	<b>16</b>	(17.630)	(17.314)
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<u><b>(13.761)</b></u>	<u><b>3.628</b></u>
Imposto de renda e Contribuição social diferidos	<b>10</b>	(2.514)	(8.047)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u><u><b>(16.275)</b></u></u>	<u><u><b>(4.419)</b></u></u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 14.264.133/0001-80

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(16.275)</b>	<b>(4.419)</b>
Outros resultados abrangentes		-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>(16.275)</u></b>	<b><u>(4.419)</u></b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 14.264.133/0001-80

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva de lucros</b>	<b>Ajuste de avaliação patrimonial</b>	<b>Lucros (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>13.593</b>	<b>74.975</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>88.668</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(4.419)	(4.419)
Absorção do prejuízo	-	(4.419)	-	4.419	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(100)	-	(100)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>13.593</b>	<b>70.556</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.149</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(16.275)	(16.275)
Absorção do prejuízo	-	(16.275)	-	16.275	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>13.593</b>	<b>54.281</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67.874</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 14.264.133/0001-80

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais:</b>		
Prejuízo do exercício	(16.275)	(4.419)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais</b>		
Atualização de juros – Debentures e CRI	15.463	14.143
Atualização de juros – Partes relacionadas	(868)	(683)
Variação do valor justo na propriedade para investimentos	(22.337)	(26.520)
Baixa pela venda de investimentos	4.127	3.100
Impairment sobre propriedades para investimentos	10.915	-
Efeito reflexo de impostos diferidos	2.515	8.047
Provisões para contingências	246	1.105
	<u>(6.214)</u>	<u>(5.227)</u>
<b>Variação em ativos e passivos operacionais</b>		
Outros créditos	(370)	(1.627)
Impostos a recuperar	(135)	(1.878)
Contas a pagar	118	(33)
Obrigações tributárias	30	(176)
Obrigações trabalhistas	(27)	27
	<u>(6.598)</u>	<u>(8.914)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(6.598)</b>	<b>(8.914)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Certificado de Recebível Imobiliário – CRI	(12.482)	(4.421)
Fundo de reserva – CRI	1.387	15
Partes relacionadas a receber	(2.231)	(3.222)
Partes relacionadas a pagar	(903)	(125)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento</b>	<b>(13.229)</b>	<b>(7.753)</b>
	<u>(19.827)</u>	<u>(16.667)</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(19.827)</b>	<b>(16.667)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	20.372	37.039
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	545	20.372
	<u>(19.827)</u>	<u>(16.667)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)**

---

### **1. Contexto operacional**

A Abioye Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima com prazo de duração indeterminado, regida pelos dispositivos legais aplicáveis em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores. Em 10 de janeiro de 2017 foi transformada em Sociedade Anônima, com conversão das quotas da sociedade em ações ordinárias nominativas. Está sediada na Av. Santo Amaro, nº 48 – 3º andar – Conjunto 32, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

A Companhia tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário para renda, a ser realizado nos imóveis objeto das matrículas:

- (i) nº **11.950**, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG, que foi desmembrada nas matrículas nº 36.202, nº 48.396, nº 48.397 que também foi desmembrada nas matrículas nº 53.923 (desmembrada nas matrículas nº 55.516 e nº 55.517) e na matrícula nº 53.924, na matrícula nº 48.398 (desmembrada nas matrículas nº 48.849, nº 48.850, nº 48.851 e nº 48.852), na matrícula nº 48.399, na matrícula nº 48.400, na matrícula nº 48.401 (desmembrada na matrícula nº 53.740 e nº 59.943 do 2.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG), e na matrícula nº 48.401.

As matrículas desmembradas pertencem ao 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG exceto a matrícula nº 59.943 que pertence ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG);

- (ii) nº **2.893**, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG;
- (iii) nº **17.046**, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG

### **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis**

#### **2.1. Declaração de conformidade com relação às práticas contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### **2.2 Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados pelo valor justo.

#### **2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)**

---

#### **2.4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício do julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação de políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para perdas esperadas, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por estimativas.

#### **2.5 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram devidamente aprovadas pela Diretoria da Companhia em 25 de março de 2024.

### **3. Principais práticas contábeis adotadas**

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

#### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço

#### **(b) Valores a receber e partes relacionadas**

Registrados pelo custo inicial e, posteriormente acrescido, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias.

#### **(c) Propriedade para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo, conforme laudo de avaliação dos ativos. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)**

---

rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

A Administração da Companhia avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo da propriedade que é composta por diversas matrículas classificada como propriedade para investimento.

No exercício de 2023, foi constituído *impairment* sobre as propriedades para investimentos (nota explicativa nº 6) no montante de R\$ 10.915. A Administração identificou evidências de que o valor contábil líquido excede o valor recuperável, e foi constituída provisão ajustando o valor contábil líquido, mensurado o valor justo, ao valor recuperável.

#### **(d) Instrumentos financeiros**

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4) e Propriedade para investimento (nota explicativa nº 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e outros créditos (nota explicativa nº 5) e Partes relacionadas (nota explicativa nº 7), classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)**

---

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por Contas a pagar, Partes relacionadas (nota explicativa nº 7), Debentures (nota explicativa nº 8) e Certificados de Recebíveis Mobiliários – CRI (nota explicativa nº 9), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

#### **(e) Contas a pagar aos fornecedores e partes relacionadas**

São obrigações a pagar de bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mensurados pelo custo amortizado, para o qual não há impacto de juros.

#### **(f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **(g) Imposto de renda e Contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido (quando aplicável) são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios, ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)**

---

#### **(i) Imposto corrente**

O imposto corrente é o imposto a pagar estimado sobre o lucro tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas ou substancialmente decretadas na data do balanço.

#### **(ii) Imposto diferido**

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substancialmente decretadas até a data do balanço.

A mensuração do imposto diferido reflete as consequências tributárias que seguiram a maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar o valor contábil de seus ativos e passivos.

#### **(h) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são registradas conforme o período de competência.

#### **(i) Avaliação de *impairment* de ativos**

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

No exercício de 2023, foi constituído *impairment* sobre as propriedades para investimentos (nota explicativa nº 6) no montante de R\$ 10.915.

#### **(j) Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações**

##### **Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:**

- **NBC TG 23 (R2) – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** Explicação da distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)

---

- **NBC TG 25 (R2) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.
- **NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.
- **NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.
- **NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.
- **NBC TG 50 – Contratos de seguro:** Estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.
- **NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018. Essas alterações são aplicáveis após 01 de novembro de 2023.
- **NBC TG 27 (R4) – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. Essas alterações são aplicáveis para após 01 de novembro de 2023.

A administração da Companhia avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

#### **Novas normas revisadas e emitidas, mas ainda não vigentes:**

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2024 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo:

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

---

- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS 2 – Practice Statements:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por, no mínimo, doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 7 – Statement of cash flows / IFRS7 – Financial Instruments: Disclosures:** Explica as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.
- **IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IAS 12 – Income Taxes:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.
- **IAS 12 – Income Taxes:** Requer isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de legislação promulgada ou substancialmente promulgada da implementação do Pilar Dois da OCDE (Cooperação e Desenvolvimento Econômico).
- **IFRS16 – Leasing:** Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.
- **IAS 21 – The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates:** Moeda não passível de conversão.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, à medida em que os normativos são regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Banco conta movimento	187	219
Aplicações financeiras	358	20.153
	<b>545</b>	<b>20.372</b>

Os recursos estão aplicados em fundos de investimento em cotas, renda fixa, de liquidez imediata, indexados pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

### 5. Outros créditos

Descrição	2023	2022
Green Car Veículos Especiais Eireli (a)	3.500	3.800
Medicom Eireli (b)	359	1.246
HLM Nutrição Animal Ltda. (c)	1.600	-
Adiantamentos a fornecedores	15	122
Outros créditos	64	-
	<b>5.538</b>	<b>5.168</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.515</b>	<b>2.709</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.023</b>	<b>2.459</b>

Os valores a receber correspondem a contratos de compromissos de compra e venda de terrenos realizados com:

- Green Car Veículos Especiais Eireli firmado em 21 de outubro de 2022, conforme condições contratuais.
- Medicom Eireli firmado em 13 de agosto de 2021, conforme condições contratuais.
- HLM Nutrição Animal Ltda. firmado em 07 de julho de 2023, conforme condições contratuais.

### 6. Propriedade para investimentos

#### Movimentação – 2023

Fazenda Caraíbas – MG	2022	Adições	Baixas	Avaliação a valor justo	2023
Valor de aquisição	11.314	-	(60)	-	11.254
Obras de infraestrutura	7.371	-	(39)	-	7.332
Ajuste a valor justo	230.115	-	(4.028)	22.337	248.424
Impairment	-	-	(10.915)	-	(10.915)
	<b>248.800</b>	<b>-</b>	<b>(15.042)</b>	<b>22.337</b>	<b>256.095</b>

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

### Movimentação – 2022

<b>Fazenda Caraibas – MG</b>	<b>2021</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Avaliação a valor justo</b>	<b>2022</b>
Valor de aquisição	11.472	-	(158)	-	11.314
Obras de infraestrutura	7.562	14	(205)	-	7.371
Ajuste a valor justo	206.446	-	(2.851)	26.520	230.115
	<b>225.480</b>	<b>14</b>	<b>(3.214)</b>	<b>26.520</b>	<b>248.800</b>

Compreende um imóvel adquirido em 14 de outubro 2011 a ser utilizado para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo, situado na Rodovia MG-238 no município de Sete Lagoas – MG composto por duas glebas que totalizam 7.790.103,63m<sup>2</sup> de área. Adquirido da empresa Tabacos Ltda., com sede em Belo Horizonte -MG, com pagamento à vista, em única parcela, na data de aquisição.

Ao longo do desenvolvimento do empreendimento as duas glebas denominadas nas matrículas originais nº 17.046, nº 2.893 e nº 11.950, foram desmembradas em outras matrículas conforme demonstrado na nota explicativa nº 1, para adequação das necessidades dos compradores e seus empreendimentos.

Determinadas matrículas oriundas do desmembramento foram realizadas através de vendas, quais são: Matrículas nº 36.202, nº 48.396, nº 55.516, nº 55.517, nº 53.924, nº 48.849, nº 48.850 e nº 48.851.

Em 14 de julho de 2023 a Companhia assinou um Contrato de parceria para desenvolvimento e exploração de empreendimento imobiliário em uma área de 456 hectare da matrícula nº 17.046, cujo interesse do empreendedor é realizar empreendimento imobiliário no imóvel, na forma de loteamento urbano, compreendido por um aeródromo (pista), condomínio aeronáutico (hangares), condomínio residencial fly-inn, condomínio residencial, condomínio rural e terrenos comerciais, nos termos, entre outros, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (“Lei 6.766/1979”) e da Lei Complementar Municipal nº208, de 22 de dezembro de 2017 (“LC 208/2017”), mediante implantação de infraestrutura completa, com redes de drenagem de águas pluviais, de fornecimento de água, energização, iluminação, meio-fio e asfaltamento.

De acordo com a NBC TG 28 (R4) – Propriedade para investimento, no exercício de 2023, a Companhia registrou ajuste a valor justo no montante de R\$ 22.337 (R\$ 26.520 em 2022) com base em laudo de avaliação, emitido pela The BR Case Consulting, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. Para determinar o valor justo do imóvel foi considerado para a estimativa a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de fatores, de modo que o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

No exercício de 2023 foi realizado a baixa do ajuste a valor justo devido a venda de gleba no valor de R\$ 4.028 (R\$ 2.851 em 2022), perfazendo um líquido de movimentação de R\$ 18.309 (R\$ 23.669 em 2022).

**ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Valor da gleba	3.207	4.000
Custo de aquisição	(99)	(262)
<b>Resultado na alienação do terreno</b>	<b>3.108</b>	<b>3.738</b>
Baixa ajuste a valor justo	4.028	2.851
Ganho (perda)	(920)	887
<b>Resultado na alienação do terreno</b>	<b>3.108</b>	<b>3.738</b>

**7. Partes relacionadas (Ativo e Passivo)**

O detalhamento dos saldos de créditos em aberto com partes relacionadas está apresentado a seguir, os quais foram realizados nas condições acordadas entre as partes, índice IPCA + 10% juros a.a, somente contrato com a Agathae Participações S/A., 200% da variação positiva da taxa Selic, e seus vencimentos de 365 dias prorrogáveis mais 365 dias.:

**a) Ativo circulante**

<b>Transação</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>Relação</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mútuo	Holding Sete Lagoas Partic. Soc. Ltda.	Acionista	-	2
Mútuo	Irdio Empree e Part S/A	Grupo econômico	8.356	5.896
Mútuo	APFIN Investimentos Imobiliários S.A.	Grupo econômico	-	322
Mútuo	BSO Investimentos S/A	Grupo econômico	325	230
			<b>8.681</b>	<b>6.450</b>

Movimentação das partes relacionadas ativas:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo inicial	<b>6.450</b>	<b>2.545</b>
Aportes realizados	1.591	3.247
Juros incorridos	1.000	683
(-) Baixas	(360)	(25)
	<b>8.681</b>	<b>6.450</b>

**b) Passivo não circulante**

<b>Transação</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>Relação</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mútuo	Agathae Participações Ltda.	Grupo econômico	4.772	5.543
			<b>4.772</b>	<b>5.543</b>

Movimentação das partes relacionadas passivas:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo inicial	<b>5.543</b>	5.668
Aportes	-	-
Juros incorridos	132	1.027
(-) Baixas	(903)	(1.152)
	<b>4.772</b>	<b>5.543</b>

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

### 8. Debêntures

Em 22 de agosto de 2017, a Companhia emitiu 861 debêntures não conversíveis em ações em série única com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo a emissão total de R\$ 8.610 com vencimento para 22 de agosto de 2022. As debêntures serão atualizadas mensalmente pela variação positiva do IGP-M/FGV e farão jus a juros de 2,89% (dois inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) ao mês.

Conforme primeiro aditamento ao contrato particular de cédula de crédito imobiliário de 25 de março de 2021 o prazo foi prorrogado para 24 de agosto de 2030, o índice de atualização foi alterado para IPCA e juros reduzidos para 1,15% a.m.

Descrição	2023	2022
Valor de emissão	8.610	8.610
Juros	70.734	57.543
	<b>79.344</b>	<b>66.153</b>

### 9. Debêntures/Lastro CRI 316º

Em 12 de abril de 2021 a Companhia emitiu 60.000 (sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada de sua 2º (segunda) emissão, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 2º (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações. Foi emitida 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), sem garantia real imobiliária e sob forma escritural, para representar a totalidade das Debêntures, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças. A CCI foi vinculada a 316ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (CRI), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 316ª Série da 1ª Emissão de OPEA Securitizadora S/A (antiga denominação social de RB SEC Companhia de Securitização) celebrado em 12 de abril de 2021.

Descrição	2023	2022
Valor de emissão	60.000	60.000
Atualização de juros	15.935	8.957
Amortização do principal	(16.854)	(4.372)
Amortização de Juros	(13.663)	(8.957)
	<b>45.418</b>	<b>55.628</b>

De acordo com a nota explicativa nº 19, em 5 de março de 2024 a Companhia, em sua estratégia de alongamento no perfil de seu endividamento aprovou, junto aos debenturistas, a alteração do Cronograma de Pagamento das Debêntures, conforme ata que deliberou os novos Termos de Securitização, os quais passarão a vigor, a partir da desta data.

### Fundo Reserva

Fundo de reserva constituído relativo à emissão de debentures realizadas em 15 de abril de 2021, atualizado pelo IPCA a.m., com o propósito de liquidação de eventuais inadimplências.

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

### 10. Imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre o ajuste a valor justo da propriedade para investimentos pode ser demonstrado da seguinte forma:

#### Ativo

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impairment sobre propriedades para investimentos	10.915	-
<b>Base de cálculo</b>		
IRPJ – 25%	2.729	-
CSLL – 9%	982	-
	<b>3.711</b>	-

#### Passivo

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	248.424	230.115
<b>Base de cálculo</b>		
IRPJ – 25%	62.106	57.529
CSLL – 9%	22.359	20.710
	<b>84.465</b>	<b>78.239</b>

Movimentação de Imposto de renda e Contribuição social no resultado do exercício:

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Diferenças temporárias - exclusão</b>		
Ajuste a valor justo (líquido) de propriedade para investimento	18.309	23.669
IRPJ – 25%	(4.577)	(5.917)
CSLL – 9%	(1.648)	(2.130)
<b>Subtotal</b>	<b>(6.225)</b>	<b>(8.047)</b>
<b>Diferenças temporárias – adição</b>		
Impairment sobre propriedades para investimentos	10.915	-
IRPJ – 25%	2.729	-
CSLL – 9%	982	-
<b>Subtotal</b>	<b>3.711</b>	-
	<b>(2.514)</b>	<b>(8.047)</b>

### 11. Contingências

A Companhia no curso normal de suas atividades está sujeita a processos judiciais de naturezas tributária, trabalhista e previdenciária, cível e ambiental. A administração, apoiada a opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências.

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Contingências trabalhistas	1.351	1.105
	<b>1.351</b>	<b>1.105</b>

### Perdas possíveis, não provisionadas nas demonstrações financeiras

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ação Cível (a)	28.000	28.000
Ação Cível (b)	20	30
	<b>28.020</b>	<b>28.030</b>

- (a) Arbitragem nº 01/2017/SEC6, cujas Requerentes são Arga Consultoria e Empreendimentos Ltda e Conclusiva Consultoria Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. Trata-se de arbitragem instaurada pela Arga, e posteriormente integrada pela Conclusiva no polo ativo, contra a Holding Sete Lagoas Participações Ltda., Abioye Empreendimentos e Participações S.A., Agathae Participações Ltda. e EFC Empreendimentos Ltda., partes relacionadas ao empreendimento imobiliário desenvolvido em Sete Lagoas/MG, na qual as Requerentes buscam o exercício de direito de preferência sobre 49% das ações da Abioye e apontam supostas irregularidades por parte das Requeridas na execução do desenvolvimento do empreendimento imobiliário e no cumprimento do contrato de sociedade em conta de participação firmado entre Requerentes, Holding e EFC, bem como na cisão irregular da Abioye, a ausência de prestação de contas, a alocação indevida de despesas e juros compostos no retorno preferencial do investimento por parte da Holding, a inércia na execução do empreendimento imobiliário, e discutem a dissolução dessa sociedade em conta de participação. A arbitragem está em fase pericial, mas se encontra atualmente suspensa em função de impugnação apresentada por Holding Sete Lagoas Participações Ltda, Abioye e Agathae aos membros do tribunal arbitral, ainda pendente de decisão a ser proferida pelo comitê especial formado para resolver referido requerimento.
- (b) Processos nº 1066273-03.2021.8.26.0100 e nº 1066412-52.2021.8.26.0100, por meio dos quais Arga Consultoria e Empreendimentos Ltda e Conclusiva Consultoria Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (as mesmas da arbitragem indicada no item (a) acima – nº 01/2017/SEC6), nos termos do art. 32, II, III, IV e VII, de LARB (Lei de Arbitragem Brasileira), ajuizaram, respectivamente, ações anulatórias visando anular a sentença arbitral parcial proferida na arbitragem acima, na qual foi determinada a dissolução da SCP em relação às Requerentes, conforme requerido pelas partes, e foram julgados improcedentes os seus pedidos de: (i) exercício de direito de preferência previsto na cláusula 11 do contrato sociedade em conta de participação pactuado com a Holding Sete Lagoas Participações Ltda. e a EFC Empreendimentos Ltda., (ii) aplicação do procedimento de apuração de haveres para a dissolução da referida sociedade em conta de participação, (iii) nulidade ou desconstituição da transformação da Abioye Empreendimentos e Participações S.A. em sociedade anônima e da operação de emissão de debêntures feita por essa sociedade. Os processos foram decididos conjuntamente pelo Juízo da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem da Comarca da Capital de São Paulo, que julgou procedentes os pedidos da demanda da Conclusiva e improcedente os pedidos da demanda da Arga, conforme sentença publicada em 21.11.2023.

## ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

### 12. Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 13.593 (R\$13.593 em 2022), e está representado por 11.543.257 ações (11.543.257 ações em 2022) ordinárias nominativas, sem valor nominal.

### 13. Receitas

Descrição	2023	2022
Receitas de aluguel	87	82
(-) Deduções da receita – Impostos	(8)	(8)
	<b>79</b>	<b>74</b>

### 14. Despesas gerais e administrativas

Descrição	2023	2022
Consultoria e gerenciamento imobiliário	(3.052)	(3.784)
Comissões e corretagem	(186)	(26)
Serviços de limpeza e manutenção	(383)	(523)
Advogados	(821)	(202)
Despesas com pessoal	(298)	(299)
Despesas tributárias	(147)	(55)
Despesas de propaganda e marketing	(256)	(282)
Outras despesas	(1.453)	(1.368)
	<b>(6.596)</b>	<b>(6.539)</b>

### 15. Outras despesas

Descrição	2023	2022
Impairment sobre propriedades para investimentos	(10.915)	-
Outras despesas	(116)	-
	<b>(11.031)</b>	<b>-</b>

### 16. Resultado financeiro líquido

Descrição	2023	2022
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.797	5.477
Juros ativos	1.244	894
(-) Pis e cofins s/ receitas financeiras	-226	(295)
	<b>2.815</b>	<b>6.076</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre atualização de debentures	(15.463)	(12.838)
Juros pagos sobre CRI	(4.706)	(9.426)
Outras despesas financeiras	(276)	(1.126)
	<b>(20.445)</b>	<b>(23.390)</b>
	<b>(17.630)</b>	<b>(17.314)</b>

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)**

---

### **17. Cobertura de seguros**

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

### **18. Gestão de riscos**

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

#### **a. Risco de mercado**

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

#### **b. Risco de crédito**

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrerem em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia e suas controladas. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

#### **c. Risco de liquidez**

Considerado pela eventual incapacidade de a Companhia gerenciarem os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

### **19. Eventos subsequentes**

#### **(i) Contrato de compra e venda de terrenos**

Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda, e outras avenças de 08 de janeiro de 2024, foi objeto de venda 100% da gleba B3-03 com área total de 88.749,30 M2, a ser desmembrada da matrícula principal nº 48.851.

## **ABIOYE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)**

---

Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda, e outras avenças de 15 de janeiro de 2024, foi objeto de venda a gleba B2-A02 com área total de 25.910,991 M2, descrita e caracterizada na matrícula nº 55.517.

#### **(ii) Alteração do cronograma de pagamento das debêntures - CRI**

Em 12 de abril de 2021 a Companhia realizou a captação de R\$ 60 MM de um CRI, através da Emissão de Debêntures, com remuneração de IPCA + 10% aa e com fluxo de amortizações até 18/04/2026. O valor captado teve como principal objetivo o de reforçar o caixa da Cia. para o cumprimento de seu plano de investimentos necessários para o desenvolvimento das áreas em Sete Lagoas – MG. Mesmo com o advento do aumento do IPCA entre 2021 e 2022, bem acima das expectativas de mercado, a Cia. vem cumprindo com todos os pagamentos de juros e amortizações previstos em contrato, conforme descrito na Nota 9.

Em 5 de março de 2024 a Companhia, em sua estratégia de alongamento no perfil de seu endividamento aprovou, junto aos debenturistas, a alteração do Cronograma de Pagamento das Debêntures, conforme ata que deliberou os novos Termos de Securitização, os quais passaram a vigor, a partir da data da ata. O prazo final de amortizações passou a ser 16 de abril de 2029 e suas amortizações anuais foram alteradas para todo mês de setembro iniciando em 2024.

\*\*\*\*\*