

## Cap Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Nota 1 - Contexto operacional

A Cap Holding S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Brasília/DF, constituída em 27 de dezembro de 2012, cuja atividade exclusiva é a de Holdings de instituições não-financeiras.

### Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

#### Apresentação das demonstrações financeiras

##### Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

### Nota 3 - Principais práticas contábeis

#### 3.1 – Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Sobre o resultado presumido é aplicada as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

#### 3.2 – Participação em investidas

Nas demonstrações, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações

financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

### 3.3 – Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

## Nota 4 - Caixa e equivalente de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Bancos c/movimento	2.889	2.910
Aplicações Financeiras	984	1.126
Numerários em Trânsito	804	804

## Nota 5 - Participação Permanentes em Outras controladas/coligadas

Os investimentos correspondem as participações permanentes em outras sociedades e estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

<b>Controladas/Coligadas</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>	<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>
Construtora Dharma S/A	345.899.835	307.600.541	47.756.147
Construtora Carvalho Pereira S/A	159.987.406	151.172.423	10.378.030
PWG Incorporações e Part. S/A	45.841.048	42.313.605	2.769.263
CAP Administração de Imóveis S/A	14.087.942	19.387.884	537.145
Premium Armazém e Adm. S/A	4.066.182	2.996.724	1.065.385
<b>Total em Investimentos</b>	<b>569.882.413</b>	<b>523.471.177</b>	<b>62.505.970</b>

## Nota 6 - Imobilizado

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

Bens	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferências /Baixas	Saldo em 31/12/2023
Veículos de passeio	-0-	R\$ 499.900	-0-	R\$ 499.900
Deprec. Acumulada	-0-	(R\$ 37.215)	-0-	(R\$ 37.215)
<b>Total do Imobilizado Líquido</b>	<b>-0-</b>	<b>R\$ 462.685</b>	<b>-0-</b>	<b>R\$ 462.685</b>

## Nota 7 - Fornecedores

O total de R\$ 501.983 mil em 31 de dezembro de 2023, refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para realização das atividades da Companhia.

## Nota 8 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, foram distribuídos dividendos aos acionistas no montante de R\$ 17.589 milhões aproximadamente.

## Nota 9 - Capital Social

O capital social subscrito é representado por 49.597.940 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 49.597.940, totalmente integralizadas.

## Nota 10 - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

A Companhia possui o montante de R\$ 1.783.670 em 31 de dezembro de 2023, relativo a adiantamento para futuro aumento de capital, realizado pelos acionistas (R\$ 277.173 em 31 de dezembro de 2022).

## Nota 11 - Reservas de Lucros

### *Reserva Legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social, R\$ 9.919 milhões em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

### *Reserva de Lucros a Realizar*

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 39.455 milhões.

## Nota 12 - Despesas Operacionais

Compreendem-se as despesas com administrativas, tributárias, depreciação e de equivalência patrimonial, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Despesas Gerais e Administrativas	(4.067)	(9.553)
Despesas Tributárias	(6.314)	(2)
Depreciação/Amortização	(37.215)	-0-
Resultado Equivalência Patrimonial	62.505.970	21.477.738
<b>Total</b>	<b>62.458.374</b>	<b>21.468.183</b>

### **Nota 13 - Demonstração dos Resultados Abrangentes – DRA**

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Nota 14 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL**

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2023, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2022, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

### **Nota 15 - Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais**

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Cap Holding S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo de R\$ 12.764 milhões (R\$ 14.765 milhões em 31 de dezembro de 2022) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2023 e 2022, das principais atividades da Companhia.

### **Nota 16 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos**

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 3.318 milhões (R\$ 1.705 milhões em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado e investimentos em outras empresas.

### **Nota 17 - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento**

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 16.083 milhões (R\$ 16.470 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista e aporte de capital.