

---

**ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 com relatório dos auditores independentes

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023

## Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanço patrimonial ..... 3

Demonstração do resultado ..... 4

Demonstração do resultado abrangente ..... 5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... 6

Demonstração dos fluxos de caixa..... 7

Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 8

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Administradores e Acionistas  
**Ária Participações S.A.**  
São José – SC

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **Ária Participações S.A.** (“**Companhia**”), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas foram laboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como às aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião com ressalva

#### Saldos iniciais

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas de forma comparativa às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Consequentemente, não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes sobre os saldos de 31 de dezembro de 2022, que estão sendo apresentados nestas demonstrações financeiras.

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

### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração 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 da Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. 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 Empresa 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Blumenau (SC), 03 de dezembro de 2024

**TATICCA Auditores e Consultores Ltda.**  
CRC SC-000292/F-9

**Fernando Machado dos Santos**  
Contador CRC/SC 43.302-O

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativo</b>			Não auditado
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.219	200
Contas a receber	5	480	-
Partes relacionadas	6	42.528	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>44.227</u>	<u>200</u>
<b>Não circulante</b>			
Partes relacionadas	6	35.247	63.052
Investimentos		1	-
<b>Total ativo não circulante</b>		<u>35.248</u>	<u>63.052</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>79.475</u></u>	<u><u>63.252</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passivo</b>			Não auditado
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		88	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7	30.505	29.266
Obrigações tributárias	8	8	-
<b>Total passivo circulante</b>		<u>30.601</u>	<u>29.266</u>
<b>Não circulante</b>			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7	48.126	32.389
Partes relacionadas	6	1.881	1.797
<b>Total passivo não circulante</b>		<u>50.007</u>	<u>34.186</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social subscrito	9	200	200
Capital social a integralizar	9	(200)	-
Prejuízos acumulados		(1.133)	(400)
<b>Total patrimônio líquido</b>		<u>(1.133)</u>	<u>(200)</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>79.475</u></u>	<u><u>63.252</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
			Não auditado
<b>Lucro bruto</b>		-	-
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		-	-
Despesas financeiras	10	<b>(733)</b>	(226)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u><b>(733)</b></u>	<u>(226)</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<u><b>(733)</b></u>	<u>(226)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		Não auditado
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(733)	(226)
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>(733)</u></b>	<b><u>(226)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Capital social</u>	<u>Capital social a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)</b>	<b>200</b>	-	<b>(174)</b>	<b>26</b>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	(226)	(226)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)</b>	<b>200</b>	-	<b>(400)</b>	<b>(200)</b>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	(200)	(733)	(933)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>200</b>	<b>(200)</b>	<b>(1.133)</b>	<b>(1.133)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		Não auditado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(733)</b>	<b>(226)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Contas a receber	<b>(481)</b>	-
Partes relacionadas	<b>(14.639)</b>	(29.764)
Fornecedores	<b>88</b>	-
Obrigações tributárias	<b>8</b>	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>(15.757)</b>	<b>(29.990)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de investimentos	<b>(1)</b>	-
Baixa de investimentos	-	30.834
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(1)</b>	<b>30.834</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento de debêntures	<b>17.011</b>	(3.313)
Juros sobre debêntures	<b>5.617</b>	2.243
Captação de debêntures	<b>(5.651)</b>	226
Capital social a integralizar	<b>(200)</b>	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>16.777</b>	<b>(844)</b>
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.019</b>	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes no início do exercício	<b>200</b>	200
Caixa e equivalentes no fim do exercício	<b>1.219</b>	200
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.019</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 1. Contexto operacional

A Ária Participações S.A. é uma Companhia por ações e tem como objeto social a participação, como sócia ou acionista, em outras companhias. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Rua Maria Justina Cunha, nº 1403, Bairro Areias, CEP 88113-805, local onde funciona seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

### 2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e os termos da NBC TG 1000 (R1) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* ("IFRS")) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") bem como estão em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, alterada e atualizada com as disposições das leis nº 11.638/07 e 11.941/09.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros, mensurados ao valor justo.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

### 2.2 Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia.

### 2.3 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### 2.4 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 03 de dezembro de 2024.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo.

### 3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação e/ou possui compromisso de recompra.

### 3.2 Partes relacionadas

Os saldos de ativos e passivos com partes relacionadas são reconhecidos quando há uma transação ou evento que gera direitos ou obrigações para a Companhia em relação às partes relacionadas. Esses saldos são classificados no ativo ou passivo circulante e não circulante, conforme o prazo de liquidação esperado.

No reconhecimento inicial, os saldos são mensurados ao valor justo da transação. Esse valor justo geralmente é o valor acordado entre as partes, refletindo condições de mercado quando aplicável. Após o reconhecimento inicial, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas são mensurados pelo custo amortizado, ajustados por juros e atualização monetária, quando aplicável.

### 3.3 Fornecedores

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

### 3.4 Provisões para riscos e obrigações legais

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

#### Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda é baseada na avaliação dos advogados externos.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## 3.5 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos 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 variações monetárias. 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 for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## 3.6 Instrumentos Financeiros

### (i) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a receber de partes relacionadas e investimentos (aplicações em cotas de capital).

Reconhecimento inicial e mensuração: Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Mensuração subsequente: A mensuração dos ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: (a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros para negociação, que são assim classificados quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo; (b) Ativos financeiros a custo amortizado: Após reconhecimento inicial, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e demais ativos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os ativos são realizados.

Desreconhecimento: Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando expirarem o direito de receber fluxos de caixa do ativo.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## (ii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são: contas a pagar a fornecedores, passivos com partes relacionadas e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Reconhecimento inicial e mensuração: No reconhecimento inicial, os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias de mensuração: (i) passivo financeiro a valor justo por meio de resultado e (ii) a outros passivos financeiros. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Mensuração subsequente: A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: (a) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação, que são assim classificados quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo; (b) Passivos financeiros a custo amortizado: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo da amortização da taxa de juros efetiva.

Desreconhecimento: Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração dos resultados.

## 3.7 Impostos e contribuições

### Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção 32% sobre prestação de serviços quanto para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) quanto para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

### PIS e COFINS

As alíquotas regulares de PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

## 3.8 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes, quando aplicável.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

## Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

## Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

## Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

### **3.9 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes**

As normas que foram emitidas, mas ainda não entraram em vigor estão abaixo listadas:

- Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (equivalente ao CPC 06)
- Alterações ao IAS 1: classificação de passivos como circulante e não circulante (equivalente ao CPC 26 - R1)
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações do IAS 7 e IFRS 7)

A Companhia não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

### **3.10 Novos pronunciamentos em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023**

Certas normas e pronunciamentos entraram em vigor no exercício findo em 2023, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
		Não auditado
Caixa	-	200
Depósitos bancários à vista	19	-
Aplicações financeiras	1.200	-
<b>Total</b>	<b>1.219</b>	<b>200</b>

As aplicações financeiras de curto prazo são de alta liquidez e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e são efetuados investimento de baixo risco.

## 5 Contas a receber

	2023	2022
		Não auditado
Depósitos bancário - conta garantida	481	-
<b>Total</b>	<b>481</b>	<b>-</b>

O saldo refere-se aos valores mantidos em conta corrente garantida vinculada em nome da OPEA Securitizadora e estão associados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) emitidos no exercício de 2023. Os valores movimentados nessa conta vinculada incluem os recebimentos provenientes da carteira de recebíveis dada em garantia aos CRI's, bem como, os pagamentos das obrigações e demais custos associados aos CRI's.

## 6 Partes relacionadas

No curso habitual das atividades e em condições de mercado, são mantidos pela Companhia operações com partes relacionadas, tais como valores a receber referente a transferências de recursos financeiros com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento e a execução das atividades de incorporação imobiliária da Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda e de suas SPE's, além de saldos a receber e a pagar provenientes de negociações comerciais e contratos de parcerias mantidas entre as partes. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e são liquidados à medida em ocorre retorno do fluxo de caixa gerado em cada empreendimento.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

Os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Parte relacionada	Ativo não circulante		Passivo circulante	
	2023	2022	2023	2022
		Não auditado		Não auditado
Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda	(30.807)	(29.900)	-	-
Residencial Vivendas SPE	(46.968)	(33.152)	(1.881)	(1.797)
<b>Total</b>	<b>(77.775)</b>	<b>(63.052)</b>	<b>(1.881)</b>	<b>(1.797)</b>

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)

O saldo passivo referente aos CRIs é representado pelo valor total dos títulos emitidos e ainda não resgatados, conforme segue:

### a) Características dos CRI's

Contrato	Emissor	Valor da emissão	Quantidade certificados emitidos	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador	Juros % a.a	Remuneração
311 - 4ª emissão (i)	VIRGO	11.835.000	11.835	06/08/2021	22/08/2024	IPCA	9,00%	Mensal
318 - 4ª emissão (i)	VIRGO	9.000.000	9.000	06/08/2021	22/08/2024	IPCA	9,00%	Mensal
337 - 4ª emissão (i)	VIRGO	10.000.000	10.000	06/08/2021	22/08/2024	IPCA	9,00%	Mensal
368 - 4ª emissão (ii)	VIRGO	11.856.000	11.856	08/10/2021	22/01/2025	IPCA	9,00%	Mensal
369 - 4ª emissão (ii)	VIRGO	10.547.000	10.547	08/10/2021	22/01/2025	IPCA	9,00%	Mensal
370 - 4ª emissão (ii)	VIRGO	10.547.000	10.547	08/10/2021	22/01/2025	IPCA	9,00%	Mensal
389 - 4ª emissão (ii)	VIRGO	1.500.000	1.500	08/10/2021	22/01/2025	IPCA	9,00%	Mensal
SERIE 1 - 133 emissão (iii)	OPEA	12.000.000	12.000	14/03/2023	23/05/2025	100% CDI	6,75%	Mensal
SERIE 2 - 133 emissão (iii)	OPEA	12.000.000	12.000	04/12/2023	20/05/2025	100% CDI	5,50%	Mensal

- (i) Em 06 de agosto de 2021, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora. A colocação dos CRIs no mercado dividida em 03 (três) séries por meio da oferta pública com esforços restritos de 30.835 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1.000, perfazendo R\$ 30.835. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária e pela Fiança. As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do IPCA, acrescida de 9% ao ano e cujo vencimento será em 37 parcelas mensais.
- (ii) Em 08 de outubro de 2021, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora. A colocação dos CRIs no mercado dividida em 04 (quatro) séries por meio da oferta pública com esforços restritos de 34.450 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$ 30.835. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária e pela Fiança. As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do IPCA, acrescida de 9% ao ano e cujo vencimento será em 40 parcelas mensais.
- (iii) Em 14 de março de 2023, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora. A colocação dos CRIs de séries única por meio da oferta pública de distribuição de 12.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$ 12.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária e pela Fiança. As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação de 100% CDI, acrescida de 6,75% ao ano e cujo vencimento será em 26 parcelas mensais.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 04 de dezembro de 2023, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Emissão da Opea Securitizadora S.A (“Assembleia de CRI”), mediante a qual os Titulares dos CRI aprovaram dentre outras matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI, (ii.a) a emissão de série adicional das Debêntures, por meio do qual a Devedora emitirá 12.000 (doze mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª Série (“Debêntures da 2ª Série”, e quando designadas de forma conjunta com as Debêntures da 1ª Série, apenas “Debêntures”), no valor total de até R\$ 12.000 (doze milhões de reais); e (ii.b) a emissão de uma série adicional de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Emissora emitirá 12.000 (doze mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª Série, de sua 133ª Emissão (“CRI da 2ª Série”, e quando designados de forma conjunta com os CRI da 1ª Série). A colocação dos CRIs da segunda série por meio da oferta pública de distribuição de 12.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$ 12.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária e pela Fiança. As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação de 100% CDI, acrescida de 5,50% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais.

## b) Composição do saldo devedor dos CRI´s

Contrato	2023	2022 Não auditado
311 - 4ª emissão - Virgo - Fase 1	(11.326)	(10.950)
318 - 4ª emissão - Virgo - Fase 1	(9.105)	(8.681)
337 - 4ª emissão - Virgo - Fase 1	(10.378)	(9.895)
(-) Custo da operação - Fase 1	303	260
368 - 4ª emissão - Virgo - Fase 2	(11.423)	(10.885)
369 - 4ª emissão - Virgo - Fase 2	(10.757)	(10.255)
370 - 4ª emissão - Virgo - Fase 2	(11.121)	(10.441)
389 - 4ª emissão - Virgo - Fase 2	(1.556)	(1.556)
(-) Custo da operação - Fase 2	789	748
SERIE 1 - 133 emissão - OPEA - Ciano	(8.896)	-
SERIE 2 - 133 emissão - OPEA - Ciano	(5.162)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(78.631)</b>	<b>(61.655)</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>(30.505)</b>	<b>(29.266)</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>(48.126)</b>	<b>(32.389)</b>

O saldo do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 32.389) possui vencimento para o ano de 2025.

## c) Condições restritivas financeiras (covenants)

Os termos de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI´s) contêm cláusulas restritivas que requerem a manutenção de índices financeiros com parâmetros preestabelecidos apurados ao longo de toda vigência da operação conforme apresentado abaixo:

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Operação</u>	<u>CRI 133 - Serie 1</u>	<u>CRI 133 - Serie 2</u>
	Durante a vigência da operação	Durante a vigência da operação
	<b><u>Indicadores:</u></b> <b>Razão de garantia 150% = DC / SD CRI</b>	<b><u>Indicadores:</u></b> <b>Razão de garantia 150% = DC / SD CRI</b>
	DC - Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI	DC - Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI
Cláusulas Restritivas	SD CRI - Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, descontado o valor do Fundo de Reserva.	SD CRI - Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, descontado o valor do Fundo de Reserva.
	<b><u>Indicadores:</u></b> <b>LTV (Loan to Value) max. 70% = SD CRI / DC</b>	<b><u>Indicadores:</u></b> <b>LTV (Loan to Value) max. 70% = SD CRI / DC</b>
	SD CRI - Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento	SD CRI - Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento
	DC - Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI	DC - Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não havia descumprido nenhuma cláusula restritiva relacionado aos CRI's da OPEA Securitizadora.

## 8 Obrigações tributárias e fiscais

	<b>2023</b>	<b>2022</b> Não auditado
IRRF a recolher	<b>(3)</b>	-
Retenção Federal 4,65%	<b>(5)</b>	-
<b>Total</b>	<b>(8)</b>	-

## 9 Patrimônio líquido

### (a) Capital social

O capital social totalmente subscrito em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 200 (R\$ 200 em 2022) representado por 200.000 ações, todas ordinárias e nominativas, sem valor nominal.

### (b) Capital social a integralizar

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia reclassificou o saldo de capital social, no valor de R\$ 200, para a conta de capital a integralizar, uma vez que o valor do capital social subscrito e autorizado no Estatuto Social, ainda não havia sido integralmente realizado pelos sócios.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 10 Resultado financeiro

	2023	2022
		Não auditado
<b>Despesas Financeiras</b>		
Encargos sobre Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(733)	(226)
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(733)</b>	<b>(226)</b>

## 11 Provisão para contingências

Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, quando aplicável.

A Companhia não tem conhecimento em 31 de dezembro de 2023 de processos cíveis, trabalhistas ou em qualquer outra esfera.

## 12 Gestão de risco financeiro

### a. Considerações gerais e políticas

A Companhia contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, 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. São contratadas aplicações financeiras. 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, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

### b. Fatores de riscos financeiros

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pela administração da Companhia. A administração 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.

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

## c. Riscos de mercado

### Risco de Crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de créditos a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Os limites de riscos são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela diretoria executiva. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

### Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas unidades operacionais da Companhia e agregada pelo departamento financeiro. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas unidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido. A Administração investe o excesso de caixa em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

## 13 Classificação dos instrumentos financeiros

### **Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros**

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

**Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

**Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

# ÁRIA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Nível 3** - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia e à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo dos instrumentos financeiros equivale ao valor registrado contabilmente de acordo com os critérios determinados de hierarquia de valor justo pelo Nível 2.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os valores dos principais ativos e passivos financeiros ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2023	Valor contábil	Classificação	Nível hierárquico do valor justo
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.219	Custo amortizado	2
Contas a receber	481	Custo amortizado	2
Partes relacionadas	77.775	Custo amortizado	2
Investimentos	1	Valor justo por meio do resultado	1
<b>Total</b>	<b>79.746</b>		

<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	88	Custo amortizado	2
Obrigações tributárias	8	Custo amortizado	2
Partes relacionadas	1.881	Custo amortizado	2
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	78.631	Custo amortizado	2
<b>Total</b>	<b>80.608</b>		

31 de dezembro de 2022 – não auditado	Valor contábil	Classificação	Nível hierárquico do valor justo
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	200	Custo amortizado	2
Partes relacionadas	63.052	Custo amortizado	2
<b>Total</b>	<b>63.252</b>		

<b>Passivos financeiros</b>			
Partes relacionadas	1.797	Custo amortizado	2
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	61.655	Custo amortizado	2
<b>Total</b>	<b>63.452</b>		

## 14 Eventos subsequentes

Em 22 de agosto de 2024, foi realizada a liquidação dos CRI's da 4ª emissão das séries 311, 318 e 337, totalizando o valor de R\$ 31.882.

Priscila Remzetti Regis Reis  
Contadora - CRC 027960/O-4