

KRAHÔ
EMPREENDIMIENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo
em 31 de Dezembro de 2023 e Relatório dos
Auditores Independentes

PremiumBravo Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.
Diretores e Acionistas da
Krahô Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Opinião sem ressalva

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Krahô Empreendimentos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.
2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Krahô Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

3. 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 Sociedade, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

4. A administração é responsável pela elaboração adequada da apresentação das demonstrações contábeis de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
5. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das

demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

6. Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

7. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.
8. 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:
9. Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
 - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
 - Avaliamos a adequação das políticas 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 uma 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objeto de apresentação adequada.
10. 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.

11. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e, comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.



PREMIUMBRAVO
Auditores e Consultores
CRC- RJ 003970/O-7



LUIS AURÊNIO BARRETTO
Contador
CRC-RJ 076875/0

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	6.675	1
Dividendos a receber		-	923
Estoques	7	2.617	2.617
Impostos a recuperar		9	2
Total circulante		<u>9.301</u>	<u>3.543</u>
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Partes relacionadas	8	17	-
Investimentos em participações societárias	9	5.498	5.205
Total não circulante		<u>5.515</u>	<u>5.205</u>
Total do ativo		<u>14.816</u>	<u>8.748</u>
Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante			
Obrigações fiscais		6	-
Dividendos propostos		-	410
Total circulante		<u>6</u>	<u>410</u>
Não circulante			
Partes relacionadas	8	5.880	-
Total passivo não circulante		<u>5.880</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	10	14.919	11.494
Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC		-	3.345
Prejuízos acumulados		(5.989)	(6.501)
Total patrimônio líquido		<u>8.930</u>	<u>8.338</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>14.816</u>	<u>8.748</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado de equivalência patrimonial	9	<u>108</u>	<u>159</u>
Lucro bruto		108	159
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas		<u>(16)</u>	<u>(22)</u>
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		<u>92</u>	<u>137</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		451	2
Despesa financeira		<u>(3)</u>	<u>-</u>
		<u>448</u>	<u>2</u>
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		<u>540</u>	<u>139</u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>(28)</u>	<u>(1)</u>
Lucro líquido do exercício		<u><u>512</u></u>	<u><u>138</u></u>
Resultado por ação (R\$) - básico e diluído		<u><u>0,04</u></u>	<u><u>0,01</u></u>
Quantidade média ponderada de ações durante o exercício		<u><u>12.761.692</u></u>	<u><u>11.493.519</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	<u>512</u>	<u>138</u>
Resultado abrangente total	<u><u>512</u></u>	<u><u>138</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Capital Social	Capital Social	Adiantamento	Prejuízos	Total do
	Subscrito	a Integralizar	Integralizado	para futuro aumento de capital	acumulados	patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>11.494</u>	<u>-</u>	<u>11.494</u>	<u>3.345</u>	<u>(6.639)</u>	<u>8.200</u>
Lucro do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>138</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>11.494</u>	<u>-</u>	<u>11.494</u>	<u>3.345</u>	<u>(6.501)</u>	<u>8.338</u>
Aumento de capital. vide AGE em 26 de setembro de 2023	3.519	(94)	3.425	(3.345)	-	80
Lucro do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>512</u>	<u>512</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u><u>15.013</u></u>	<u><u>(94)</u></u>	<u><u>14.919</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(5.989)</u></u>	<u><u>8.930</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado líquido do exercício		512	138
Ajustes para conciliar o lucro líquido			
Resultado de equivalência patrimonial	9	<u>(108)</u>	<u>(159)</u>
		404	(21)
Variações nos ativos e passivos			
Impostos a recuperar		(7)	-
Obrigações fiscais		<u>6</u>	<u>-</u>
		(1)	-
Fluxo de caixa líquido originado das (usado nas) atividades operacionais		<u>403</u>	<u>(21)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimento (concessão) de empréstimos a partes relacionadas	8	(17)	-
Recebimento de dividendos		1.032	-
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	9	<u>(294)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa líquido originado das atividades de investimentos		<u>721</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Recebimento de empréstimos de partes relacionadas		5.880	-
Pagamento de dividendos		(410)	-
Aporte de capital		<u>80</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa líquido originado das atividades de financiamento		<u>5.550</u>	<u>-</u>
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>6.674</u></u>	<u><u>22</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1	22
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		<u>6.675</u>	<u>1</u>
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>6.674</u></u>	<u><u>22</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KRAHÔ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Krahô Empreendimentos Imobiliários S.A, é uma sociedade de propósito específico e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos no estado de Goiás e Distrito Federal, e neles realizar incorporação de um empreendimento do tipo loteamento urbano diretamente ou através de investidas.

Em 28 fevereiro de 2021, os sócios decidiram reestruturar os negócios da Sociedade e optaram pela cisão parcial da mesma. O acervo líquido cindido, mensurado a valor contábil, no montante de R\$ 14.240.080 é composto por terras com área aproximada de 170 hectares localizadas no Distrito Federal e foram incorporadas a uma outra empresa controlada em conjunto chamada Green Ville Empreendimentos Imob. S.A.

Neste mesmo momento, foram canceladas 14.240.080 ações, sendo 9.681.930 ações ordinárias e 4.588.150 ações preferenciais, passando a deter 11.493.519 ações, conforme composição acionária apresentada na Nota Explicativa 9.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia 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 contábeis expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Essas práticas contábeis adotadas no Brasil estão substancialmente alinhadas com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

A emissão das demonstrações financeiras foram autorizadas pela administração da Companhia em 30 de abril de 2024.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas Demonstrações Financeiras, definidas a seguir, vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

3.2 Investimento societário

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – Investimento em Coligada, Controlada e em Empreendimento Controlado em conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido no exercício é reconhecida como receita (ou despesa) operacional em contrapartida ao custo do investimento.

3.3 Estoques

Os estoques estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos, incluindo, quando aplicável, os custos acumulados de infraestrutura, que não excede ao seu valor líquido de realização. Quando o custo dos terrenos exceder o fluxo de caixa esperado, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

3.4 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa e contas bancárias de livre movimentação e de aplicações financeiras que possuem características de disponíveis para venda e liquidez imediata, sendo registradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e que não excedem o valor de mercado.

3.6 Tributação

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro presumido. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque considera o percentual de presunção de lucro respectivamente de 8% e 12% sobre a receita operacional bruta. Para as demais receitas 100%. O imposto de renda e a contribuição social são calculados às alíquotas vigentes no fim do exercício sobre esse lucro presumido.

3.7 Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for praticamente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.8 Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis das Sociedades exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

- a) Caixa e equivalentes de caixa – São definidos como ativos destinados a negociação. Os valores contábeis informados no balanço patrimonial aproximam-se dos valores justos em virtude do curto prazo de vencimentos desses instrumentos.
- b) Outros recebíveis, partes relacionadas e outras contas decorrentes das operações da Sociedade: o seu valor justo é estimado como valor presente de fluxo de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

3.9 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando da assinatura, por parte da Sociedade, de contratos de prestação de serviços, empréstimos, financiamentos, mútuos, e outros instrumentos afins.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, incluindo os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros.

3.10 Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros “disponíveis para venda” e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade para a qual foram adquiridos e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos ativos financeiros:

- a) *Método de juros efetivos* - O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.
- b) *Empréstimos e recebíveis* - Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial. A Sociedade não possui empréstimos e não tem o costume de cobrar juros sobre seus recebíveis em atraso.

- c) *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros* - Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Uma evidência objetiva pode incluir:
 - i) Dificuldade financeira significativa do emissor ou contraparte; ou
 - ii) Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; ou
 - iii) Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; ou
 - iv) Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do contas a receber é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

- d) *Baixa de ativos financeiros* - Na baixa de um ativo financeiro, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

3.11 Passivos financeiros

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos passivos financeiros da Sociedade:

- a) *Outros passivos financeiros* - Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

- b) *Baixa de passivos financeiros* - A Sociedade baixa passivos financeiros somente quando as obrigações da Sociedade são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS NA APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade descritas na nota explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

4.1 Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 4.2), efetuados pela Administração durante o

processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas Demonstrações Financeiras.

4.2 Principais fontes de incerteza nas estimativas

A seguir, são apresentadas as principais premissas a respeito do futuro e outras principais origens da incerteza nas estimativas no final de cada período de relatório, que podem levar a ajustes significativos nos valores contábeis dos ativos e passivos no próximo exercício.

- a) *Avaliação de instrumentos financeiros* - Conforme descrito nas notas explicativas 3 e 11, a Sociedade usa técnicas de avaliação que incluem informações que não se baseiam em dados observáveis de mercado para estimar o valor justo de determinados tipos de instrumentos financeiros. A nota explicativa 11 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

5. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO EFETIVAS

Enquanto aguarda a aprovação das normas internacionais pelo CPC, a Sociedade está procedendo sua análise sobre os impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Sociedade, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Alterações ao CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e ao CPC 18 (R2) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto;
- Alterações ao CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações ao CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants;
- Alterações ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores;
- Alterações ao CPC 06 (R2) – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”.

6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui depósitos bancários, e aplicações financeiras de liquidação imediata.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	-	1
Aplicações financeiras (*)	<u>6.675</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>6.675</u></u>	<u><u>1</u></u>

(*) As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e, portanto, consideradas como equivalentes de caixa. Essas aplicações financeiras são mantidas em bancos de primeira linha.

7. ESTOQUES – Terrenos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos	<u>2.617</u>	<u>2.617</u>
Total	<u><u>2.617</u></u>	<u><u>2.617</u></u>

Referem-se a estoque de terrenos e são avaliados ao custo de aquisição, que não excede o seu valor recuperável líquido.

8. PARTES RELACIONADAS

8.1 Controladora

A Sociedade é controlada em conjunto pelos sócios Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. com 47,5% de participação cada.

8.2 Principais saldos e transações

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, assim como as transações que influenciaram o resultado dos exercícios, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia e seu acionista, conforme demonstrado a seguir:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Ativo não circulante</u>	<u>Passivo não Circulante</u>	<u>Ativo não circulante</u>	<u>Passivo não Circulante</u>
Cia SPE Alphaville Brasília I (a)	-	(5.880)	-	-
Cia SPE Alphaville Brasília II (b)	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>17</u></u>	<u><u>(5.880)</u></u>	<u><u>17</u></u>	<u><u>-</u></u>

(a) Empréstimo captado com a investida;

(b) Empréstimo concedido a investida;

9. INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

	Participação %	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Adiantamento para futuro aumento de capital	Investimentos	Equivalência Patrimonial
31 de dezembro de 2023						
SPE Alphaville Brasília I (a)	29,48%	(3.675)	367	3.673	2.590	108
Buriti E I S/A (b)	32,85%	8.742	-	37	2.909	-
Total		<u>5.067</u>	<u>367</u>	<u>3.710</u>	<u>5.498</u>	<u>108</u>
31 de dezembro de 2022						
SPE Alphaville Brasília I (a)	29,48%	(4.042)	554	3.379	2.187	163
Buriti E I S/A (b)	32,85%	9.075	(15)	37	3.018	(4)
Total		<u>5.033</u>	<u>540</u>	<u>3.416</u>	<u>5.205</u>	<u>159</u>

- a) A Sociedade comercializa os empreendimentos imobiliários Alphaville Residencial I e Alpha Mall, que foram concluídos em 2013. Atualmente, restam respectivamente 13 e 4 lotes a comercializar;
- b) A Sociedade comercializa o empreendimento imobiliário Alphaville Brasília Comercial e Empresarial, que ainda não foi totalmente concluído. Em 2018 o empreendimento, estrategicamente, teve suas atividades imobiliárias interrompidas.

E a seguinte a movimentação do investimento durante o exercício 2023:

	2023	2022
Saldo em 01 de janeiro	5.205	5.041
Equivalência patrimonial	108	159
Adiantamento para futuro aumento de capital	294	-
Recebimento de dividendos (NÃO BATE DFC)	(109)	-
Outros	-	5
Saldo em 31 de dezembro	<u>5.498</u>	<u>5.205</u>

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social autorizado, subscrito e integralizado está representado por 16.315.220 ações, 11.092.832 ações ordinárias e 5.222.388 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

	2023		2022	
	Ações	%	Ações	%
Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	7.749.730	47,5%	5.459.422	47,5%
João Pimenta Veiga Filho	815.760	5,0%	574.675	5,0%
Total	16.315.220	100%	11.493.519	100%

Em AGE de 26 de setembro de 2023, a Companhia aumentou seu capital em R\$ 3.519 com a emissão de 3.278.308 ações ordinárias e 1.543.393 ações preferenciais, totalizando 4.821.701 ações.

(a) Em um processo de reestruturação societária a Alphaville Urbanismo S.A transfere suas ações para outra empresa do Grupo, no qual foi ratificado no ato mencionado acima.

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

11.1 Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Administração revisa constantemente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

11.2 Categorias de instrumentos financeiros

	2023			2022		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	6.675	-	6.675	1	-	1
Partes relacionadas líquidas	-	(5.863)	(5.863)	-	-	-
Saldo líquido	6.675	(5.863)	812	1	-	1

Os valores de realização estimados de ativos financeiros da Sociedade foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

11.3 Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade presta serviços às empresas, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade por meio de relatórios de riscos internos que analisam as exposições por grau e relevância dos riscos. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de moeda, risco de taxa de juros e outros riscos de preços), o risco de crédito e o risco de liquidez. A Sociedade não opera com instrumentos financeiros derivativos.

11.4 Risco de mercado

As exposições ao risco de mercado são mensuradas em bases contínuas e acompanhadas pela Administração da Sociedade.

11.5 Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

A determinação do valor justo dos passivos financeiros é apresentada a seguir:

- a) O valor justo dos passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.
- b) O valor justo dos passivos financeiros é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros não apresentam diferenças significativas dos valores contabilizados.

11.6 Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando A Sociedade incorrer em perdas financeiras. A Sociedade adotou a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

A Sociedade não possui nenhuma exposição ao risco de crédito com nenhuma contraparte ou grupo de contrapartes com características semelhantes. A Sociedade define como contrapartes como tendo características semelhantes aquelas que são empresas relacionadas. Não há concentração de risco de crédito.

Adicionalmente, a Sociedade não detém nenhuma garantia ou outras garantias de crédito para cobrir seus riscos de crédito associados aos seus ativos financeiros.

11.7 Gestão do risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Financeira, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

12. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados.
