

# Urbia Cânions Verdes S.A.

CNPJ 42.699.600/0001-30  
Relatório da Diretoria

**Senhores acionistas:** Dando cumprimento às disposições legais e estatutárias submetemos à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial levantado em 31/12/2024, bem como as Demonstrações de Resultados dos Exercícios, Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa, os quais se acham acompanhados do Parecer dos Auditores Independentes. A Diretoria coloca-se à disposição dos prezados acionistas para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários. São Paulo, 25 de março de 2025 (A Diretoria)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)				Demonstrações do resultado			
Ativo	Notas	31/12/2024	31/12/2023	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	228	101	Fornecedores	-	1.651	1.367
Contas a receber de clientes	6	383	512	Empréstimos e financiamentos	10	52.384	28.412
Impostos e contribuições a recuperar	7	403	237	Obrigações e encargos trabalhistas	-	699	1.695
Adiantamentos diversos	-	5	41	Obrigações tributárias	-	473	540
Estoques	-	2	9	Adiantamento de clientes	-	12	-
Despesas antecipadas	-	126	73	Outras obrigações a pagar	-	94	93
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Impostos e contribuições diferidos	16	16.755	11.536	Empréstimos e financiamentos	10	55.210	54.099
Partes relacionadas	8	210	243	Partes relacionadas	8	6.893	3.868
Despesas antecipadas	-	182	214	Provisões para contingências	-	22	-
		<b>17.147</b>	<b>11.993</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>62.125</b>	<b>57.967</b>
Imobilizado	-	1.365	1.141	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>117.438</b>	<b>90.074</b>
Intangível operacional	9	74.954	63.303	Capital social	11	9.795	9.795
		<b>76.319</b>	<b>64.444</b>	Prejuízos acumulados	-	(32.620)	(22.459)
<b>Total do ativo</b>		<b>94.613</b>	<b>77.410</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(22.825)</b>	<b>(12.664)</b>
		<b>94.613</b>	<b>77.410</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>94.613</b>	<b>77.410</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	Subscrito	À integralizar	Capital social integralizado	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>4.230</b>	<b>(2.115)</b>	<b>2.115</b>	<b>(8.702)</b>	<b>(4.472)</b>
Integralização de capital social	5.565	2.115	(2.115)	-	5.565
Prejuízo do exercício	-	-	-	(13.757)	(13.757)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>9.795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22.459)</b>	<b>(12.664)</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(10.161)	(10.161)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>9.795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32.620)</b>	<b>(22.825)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações dos fluxos de caixa					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(20.834)</b>			
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Apropriação de encargos sobre mútuo	545	612			
Apropriação de encargos sobre empréstimos	2.365	8.265			
Provisões para contingências	22	132			
Amortização do intangível	2.023	1.607			
Depreciação	188	129			
	<b>(10.236)</b>	<b>(10.221)</b>			

Demonstrações dos fluxos de caixa					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(20.834)</b>			
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Apropriação de encargos sobre mútuo	545	612			
Apropriação de encargos sobre empréstimos	2.365	8.265			
Provisões para contingências	22	132			
Amortização do intangível	2.023	1.607			
Depreciação	188	129			
	<b>(10.236)</b>	<b>(10.221)</b>			

Demonstrações dos fluxos de caixa					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(20.834)</b>			
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Apropriação de encargos sobre mútuo	545	612			
Apropriação de encargos sobre empréstimos	2.365	8.265			
Provisões para contingências	22	132			
Amortização do intangível	2.023	1.607			
Depreciação	188	129			
	<b>(10.236)</b>	<b>(10.221)</b>			

Demonstrações dos fluxos de caixa					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)					
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(20.834)</b>			
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Apropriação de encargos sobre mútuo	545	612			
Apropriação de encargos sobre empréstimos	2.365	8.265			
Provisões para contingências	22	132			
Amortização do intangível	2.023	1.607			
Depreciação	188	129			
	<b>(10.236)</b>	<b>(10.221)</b>			

**Variações nas contas patrimoniais**

Contas a receber de clientes	129	157
Impostos e contribuições a recuperar	(166)	(51)
Adiantamento diversos	36	132
Estoques	7	43
Despesas antecipadas	(21)	(176)
Fornecedores	284	(522)
Obrigações e encargos trabalhistas	(996)	721
Obrigações tributárias	(67)	277
Adiantamento de clientes	12	-
Outras obrigações a pagar	1	(113)
	<b>(781)</b>	<b>468</b>

**Caixa líquido proveniente das atividades operacionais** **(11.017)** **(9.753)**

Juros pagos (5.769) (11.582)

**Fluxo de caixa das atividades de investimentos**

Custo de ativação do intangível (3.393) (12.837)

Aquisições do Imobilizado (412) (439)

**Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos** **(3.805)** **(13.276)**

**Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros**

Captação de empréstimos e financiamentos 52.540 86.013

Amortização de empréstimos e financiamentos (34.335) (58.999)

**Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos** **18.205** **27.014**

**Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com acionistas**

Capital social - 7.680

Contas-correntes com partes relacionadas 2.513 (27)

**Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos** **2.513** **7.653**

**Aumento de caixa e equivalentes de caixa** **127** **56**

**Caixa e equivalentes de caixa**

No início do exercício 101 45

No final do exercício 228 101

**Aumento de caixa e equivalentes de caixa** **127** **56**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

**1. Contexto operacional**

Em 19 de maio de 2021, a Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A. ("Construcap") sagrou-se vencedora da Concorrência nº 1/2020, licitação realizada pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), autarquia federal vinculada ao Ministério do Meio Ambiente, para a seleção da proposta mais vantajosa para a contratação de concessão destinada à realização dos serviços de apoio à visitação, turismo ecológico, interpretação ambiental e recreação em contato com a natureza dos Parques Nacionais de Aparados da Serra e da Serra Geral ("Parques"). Passado todo o processo licitatório e entrega de documentação necessária, foi concedida à Construcap o direito à assinatura do Contrato de Concessão, seguida da constituição da sociedade de propósito específico ("SPE") que seria a subscritora do Contrato, conforme etapas e dispositivos previstos no Edital de Licitação. A Urbia Cânions Verdes S.A. ("Sociedade" ou "Concessionária") é a SPE criada para a assinatura e assunção do Contrato de Concessão nº 01/2021 ("Contrato de Concessão"), uma sociedade anônima de propósito específico de capital fechado, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 1.853, sala 02, Centro - Cambará do Sul - RS. Sua constituição social foi registrada nos órgãos competentes em 13 de julho de 2021, sob o CNPJ 42.699.600/0001-30, e tem como objeto social a prestação de serviços de gestão, operação e manutenção de parques nacionais sob o regime de concessão, mais especificamente aqueles relacionados aos serviços de apoio à visitação, turismo ecológico, interpretação ambiental e recreação em contato com a natureza dos Parques Nacionais de Aparados da Serra e Serra Geral ("Parques"). O capital social da Sociedade foi subscrito no valor de R\$ 9.795. Houve o pagamento da Outorga Fixa ("Outorga Fixa"), no valor de R\$ 20.500 mil, devida ao ICMBio em contrapartida à delegação da exploração dos serviços integrantes da concessão antes da assinatura do Contrato de Concessão. Decorrente dos processos e etapas acima descritos, em 12 de agosto de 2021 foi assinado o Contrato de Concessão, entre o ICMBio ("Poder Concedente") e a Urbia Cânions Verdes S.A., no valor de R\$ 29.867 mil, que corresponde à projeção do somatório dos investimentos obrigatórios previstos ao longo da Concessão, somado à projeção das outorgas fixa e variável devidas ao longo de toda a Concessão, conforme projetado nos documentos referenciais da Licitação e conforme Anexo I do Contrato de Concessão, com vigência total de 30 anos, sendo que durante os quatro primeiros anos deverão ser realizados os principais investimentos da Concessão. O extrato do Contrato de Concessão foi publicado no Diário Oficial da União nº 155, em 17 de agosto de 2021. Referente ao setor de atuação da Sociedade, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, instituído pela Lei Federal nº 9.985/2000, em seu artigo 11, "os Parques Nacionais têm como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico". Além disso, os Parques são porções do território nacional que, em virtude de seus elevados atributos naturais ou histórico-culturais, estão sob cuidado do Governo Federal, garantido, assim, seu caráter perene para o bem-estar da humanidade, a conservação da biodiversidade e o provimento de serviços ambientais, com destaque ainda à visitação pública com fins recreativos e educacionais, regulamentada pelo Plano de Manejo da Unidade. A operação, direitos e deveres da Concessionária restringem-se às áreas de uso público dos Parques, nas quais há fluxo de visitação, atividades comerciais e operacionais. Neste sentido, a Sociedade desempenha o serviço público de orientação à visitação e oferecimento de variados serviços e facilidades aos visitantes, como bilheteria, controle de estacionamento, transporte interno, banheiros, áreas de hospedagem, serviços de alimentação e bebidas entre outros. Além disso, as atividades operacionais da Sociedade focam-se nos serviços de gestão, administração, operação, manutenção e serviços de engenharia dos parques, seguindo o objeto do próprio Contrato de Concessão, acima destacado. Para o cumprimento das cláusulas e encargos oriundos do Contrato de Concessão, principalmente aqueles relativos aos investimentos, obras e intervenções a serem realizados e aos custos absorvidos dentro das áreas de uso público, a Concessionária detém determinados direitos emergentes do Contrato, que se traduzem na arrecadação de receitas nos Parques. Incluem-se nestas a cobrança de ingresso, e receitas acessórias, dentre outros direitos emergentes do Contrato de Concessão, observados os limites e condições dispostos neste.

**2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

**2.1. Declaração de conformidade e base de apresentação:** As demonstrações contábeis da Sociedade são apresentadas em reais (R\$) e todos os valores arredondados para milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma, tais como certos ativos e instrumentos financeiros, que podem ser apresentados pelo valor justo, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A preparação das demonstrações contábeis da Sociedade está de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs) aceitas no Brasil e, requerem o uso de estimativas contábeis por parte da Administração da Sociedade. As áreas que envolvem julgamento ou o uso de estimativas, relevantes para as demonstrações contábeis estão demonstradas na nota explicativa nº 3. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 14 de março de 2025. **3. Principais práticas contábeis adotadas:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo a expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir. **a. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo. **b. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **• Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável; **• Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Quando as estimativas de perdas avaliadas como possíveis, elas são divulgadas em Notas Explicativas. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis trabalhistas foram reconhecidos no montante de R\$ 22, e os avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. **c. Intangível:** Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável, quando for aplicável. Os ativos relacionados à concessão pública são reconhecidos quando o operador recebe o direito de explorar comercialmente os espaços, edificações e áreas formados por estes ativos, após o período de investimento ter sido plenamente concluído e atestado pelo Poder Concedente. Antes disso, trata-se de intangível em andamento. Nesta circunstância, a receita da Concessionária está condicionada ao uso do ativo e a sua geração de caixa esperada, dado que os riscos de mercado e demanda são suportados, em situações de normalidade, pela própria Concessionária. Por se tratar de uma concessão onerosa, não há previsão contratual de recebimento de qualquer contraprestação pecuniária por parte do Poder Concedente pela utilização e operação do ativo intangível. O direito de exploração deste está atrelado ao devido pagamento das Outorgas Fixa e Variável. Por este motivo, a Outorga Fixa foi contabilizada no Intangível desde o exer-

continua ->