



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

**Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2022
e Relatório dos Auditores Independentes**

Prime Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Demonstração do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Edifício Statement
Av. Do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Prime Incorporações e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento, pelas investidas, de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (f) e 7, a Companhia detém de forma direta e indireta, participações em empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47, o reconhecimento de receita das investidas da Companhia requer a mensuração do progresso da investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria das investidas estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, em função dos efeitos capturados via equivalência patrimonial, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho e efetividade dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (c) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (f) e 7, no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 29 de março de 2022 com opinião sem modificação.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas

contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 30 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota Explicativa	31/12/22	31/12/21
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	96	24
Títulos e valores mobiliários	5	70	55.316
Créditos com empresas ligadas	6	5.811	6.648
Outros ativos		5.605	7.051
Total do ativo circulante		11.582	69.039
Ativo Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Créditos com empresas ligadas	6	139.200	83.220
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	15.910	14.746
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	2.101	4.900
Outros ativos não circulantes		2.347	1.715
Total do realizável a longo prazo		159.558	104.581
Participações societárias	7	273.151	225.721
Imobilizado	8	5.866	7.813
Intangível		4	5
Total do ativo não circulante		438.579	338.120
TOTAL DO ATIVO		450.161	407.159
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.242	1.796
Empréstimos, financiamentos	9	53.048	51.444
Salários, encargos sociais e benefícios	10	4.791	6.056
Impostos e contribuições a recolher	11	1.941	1.651
Obrigações com empresas ligadas	13 (a)	2.321	1.992
Passivo a descoberto - Investimentos	7	21.239	17.447
Lucros e Dividendos a pagar	14 (a)	5.788	-
Outras contas a pagar		314	38
Total do passivo circulante		90.684	80.424
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos	9	293.383	280.254
Instrumentos financeiros derivativos	19 (b)	-	6.092
Outras contas a pagar		318	-
Total do passivo não circulante		293.701	286.346
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	14	47.193	46.915
Reservas de lucros		18.583	-
Prejuízo acumulado		-	(6.526)
Total do patrimônio líquido		65.776	40.389
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		450.161	407.159

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2022	2021
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(1.101)	(1.508)
Despesas gerais e administrativas	17	(14.023)	(12.344)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		124	485
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>79.529</u>	<u>78.003</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		64.529	64.636
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(42.207)	(20.572)
Receitas financeiras	18	<u>8.575</u>	<u>4.891</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		30.897	48.955
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>-</u>	<u>-</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		30.897	48.955
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	2,1388	3,4400

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
		Legal	Retenção de lucro		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	46.652	-	-	(109.049)	(62.397)
Aumento de Capital - Opções de ações	18	-	-	-	18
Lucro do exercício	-	-	-	53.568	53.568
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	46.670	-	-	(55.481)	(8.811)
Aumento Capital - Stock Options	245	-	-	-	245
Lucro do exercício	-	-	-	48.955	48.955
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	46.915	-	-	(6.526)	40.389
Aumento Capital - Stock Options	278	-	-	-	278
Lucro do exercício	-	-	-	30.897	30.897
Destinação do Lucro:					
Constituição de reserva legal		1.219		(1.219)	-
Dividendos propostos				(5.788)	(5.788)
Retenção de lucros			17.364	(17.364)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	47.193	1.219	17.364	-	65.776

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	30.897	48.955
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	30.897	48.955

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício		30.897	48.955
Depreciação e amortização		307	290
Resultado financeiro		28.624	13.880
Resultado de equivalência patrimonial	7	(79.529)	(78.003)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12	-	(64)
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	7.102	1.192
		(12.599)	(13.750)
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber		(52.890)	(38.004)
(Aumento) redução de outros ativos		(2.596)	(2.109)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(554)	2.023
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		(1.265)	688
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		290	433
Aumento (redução) de outros passivos		594	(39)
Juros pagos	9	(29.622)	(40.683)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(86.043)	(77.691)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
(Aumento) Redução em títulos e valores mobiliários		61.238	19.941
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	7	46.390	102.885
(Aumento) redução de ativo imobilizado e intangível		1.641	1.172
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento		109.269	123.998
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento de Capital - Opções de ações		278	245
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		262	(4.436)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		49.323	175.573
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(50.016)	(204.024)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(10.395)	-
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento		(10.548)	(32.642)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		79	(85)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		48	133
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		127	48
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		79	(85)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

 DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021
RECEITAS			
Outras receitas		74	515
		74	515
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(9.119)	(1.333)
		(9.119)	(1.333)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(9.045)	(818)
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO		(307)	(290)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		(9.352)	(1.108)
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	79.529	78.003
Receitas financeiras	18	8.575	4.891
		88.104	82.894
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		78.752	81.786
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		78.752	81.786
Pessoal:		6.497	6.332
Remuneração direta		5.481	5.255
Benefícios		664	732
F.G.T.S		352	345
Impostos, taxas e contribuições:		1.321	1.255
Federais		1.238	1.174
Estaduais		31	18
Municipais		52	63
Remuneração de capitais de terceiros:		40.037	25.244
Juros		39.622	24.829
Aluguéis		415	415
Remuneração de Capitais Próprios:		30.897	48.955
Dividendos		5.788	-
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		25.109	48.955

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”), têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”), sociedades de propósitos específicos (“SPE”) e Sociedade Limitada (LTDA), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Barão Homem de Melo, nº 2222, 9º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.834/0001-55.

Em dezembro de 2021 a acionista MRV Engenharia e Participações S.A. firmou contrato de compra e venda de ações, junto aos demais acionistas da Companhia. Esta transação foi dividida em quatro tranches, sendo a primeira delas realizada em abril de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$79.102, patrimônio líquido e lucros acumulados de R\$65.776 e R\$18.583, respectivamente, assim como apresentou lucro líquido de R\$30.897 no exercício findo naquela data.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas, os quais são avalistas dos seus empréstimos, financiamentos e debêntures.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados “instrumentos financeiros derivativos” e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de *hedge*), 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.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possui participação, para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

(a) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseado em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1. Identificação do contrato;
2. Identificação das obrigações de desempenho;
3. Determinação do preço da transação;
4. Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5. Reconhecimento da receita.

O modelo de negócios das controladas em conjunto e coligadas é predominantemente baseado nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento na planta” (aproximadamente 88%). Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- a. Pagamentos direto à incorporadora
- b. Financiamento bancário
- c. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- d. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (a) acima) representam aproximadamente de 18% a 22% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (b) a (d))

acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	18% a 22% da Incorporadora e 78 a 82% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 8%) ou financiamento próprio (aproximadamente 4%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Possuem substância comercial; ✓ O recebimento da contraprestação é provável; ✓ Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados ✓ Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação da obrigação de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho, a entrega da unidade imobiliária.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar,

clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

As controladas em conjunto e coligadas reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

As controladas em conjunto e coligadas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que tem direito.

Os contratos de compra e venda de imóveis, são essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da

assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir da assinatura do contrato de financiamento bancário, momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato.

Distratos

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para distratos quando identificam riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Imóveis a comercializar (registrados nas investidas da Companhia)

Os estoques das unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(c) Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda, das controladas em conjunto e coligadas, são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(d) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e os empreendimentos que a Companhia possui participação for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes

reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em conta corrente e poupança, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares 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.

A Companhia e suas investidas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia e de suas investidas estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas a pagar por aquisição de investimentos, passivo de cessão e outras contas a pagar, com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge* e alguns instrumentos financeiros derivativos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia e de suas investidas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

No início da relação de *hedge*, a Companhia avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

A Companhia descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Hedge de valor justo

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos

instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, as controladas em conjunto e coligadas realizam o complemento da provisão para 65% dos saldos em aberto e quando as parcelas atingem vencimento acima de setecentos e vinte dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para os 35% remanescentes. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.15.

As controladas em conjunto e coligadas apresentam como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

As controladas em conjunto e coligadas não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

As controladas em conjunto e coligadas revisam periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(e) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações financeiras os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(f) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

Os acordos de empreendimento em conjunto que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de empresas, LTDA, SPE ou SCP com controle compartilhado ou coligada.

A Companhia apresenta suas participações em investidas, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações

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

(g) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(h) Depreciação do imobilizado

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado, com exceção do item “fôrmas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização, e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

(i) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado. Adicionalmente, a Companhia e seus empreendimentos testam para impairment, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos.

(j) Arrendamento

Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador

A Companhia classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii)

custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que contêm arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal e sedes regionais. Os referidos contratos têm vigência de até dois anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

Os contratos de arrendamentos da Companhia não apresentam impactos significativos nas demonstrações financeiras.

(k) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia 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, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

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 virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas no resultado seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.2 (a) acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(m) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(n) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (vesting period), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações, estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(o) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Companhia e suas controladas em conjunto e suas coligadas envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia, suas controladas em conjunto e suas coligadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis; da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, do programa de opções de compra de ações, do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito e do ágio na aquisição de investimentos.

A Companhia, as suas controladas em conjunto e coligadas revisam suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(p) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia, de suas controladas em conjunto e coligadas e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(q) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e não controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

As investidas da Companhia adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia, suas controladas em conjunto e coligadas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas investidas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos em que a Companhia detém participação. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade nas investidas, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e

correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08 % no RET.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(r) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(s) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia e seus empreendimentos avaliam periodicamente o efeito deste procedimento.

(t) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamento emitidos e ainda não adotadas

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 - IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 - IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS Demonstração Prática 2)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/22	31/12/21
Caixa e bancos	96	24
Total	96	24

5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2022, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 112,15% do CDI (123,27% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Letras financeiras privadas	-	206
Operações compromissadas	1	5.177
Títulos públicos e privados	20	1.248
Debêntures	14	13.007
Fundos de investimentos não restritos	5	23.872
Certificados de depósitos a prazo	2	1.509
Títulos públicos:		
Letras financeiras do tesouro (LFT)	28	9.165
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	-	1.031
Outros	-	101
Total	70	55.316

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19 (d).

6. Créditos com empresas ligadas

A composição dos valores a receber de controladas em conjunto e coligadas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Nota	31/12/22			31/12/21		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	5.811	139.200	145.011	6.648	83.220	89.868
Total		5.811	139.200	145.011	6.648	83.220	89.868

7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	2022	2021	31/12/22	31/12/21	2022	2021
	Controladas em conjunto:									
Outras 15 SCPs			2.807	2.185	(2.718)	(1.415)	1.125	923	(924)	(479)
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.014	6.655	528	12.574	2.007	3.328	264	6.169
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.228)	(1.533)	1.759	(27)	(614)	(766)	879	(10)
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	14.768	6.496	8.138	3.554	7.384	3.248	4.069	1.767
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	35,00%	35,00%	6.294	9.048	(740)	6.280	2.203	3.167	(259)	2.198
Top Taguatinga II SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(3.874)	(3.327)	(545)	(2.082)	(1.162)	(998)	(164)	(625)
Outras 25 SPEs			(21.993)	(14.513)	(6.917)	(8.266)	(6.785)	(3.972)	(2.639)	(3.051)
Juros capitalizados			-	-	-	-	326	1.802	(10)	(106)
Total das controladas em conjunto			788	5.011	(495)	10.618	4.484	6.732	1.216	5.863
Coligadas:										
SCP Area G10 Emp 02	50,00%	50,00%	4.966	4.386	67	1.638	2.482	2.192	33	819
SCP Cedro	50,00%	50,00%	7.579	5.586	5.002	1.122	3.790	2.793	2.501	561
SCP Dunas 2	60,00%	60,00%	1.864	3.697	(295)	2.161	1.118	2.218	(177)	1.296
SCP Fernando Costa A	50,00%	50,00%	3.631	8.531	263	5.303	1.815	4.265	131	2.651
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	21.671	7.404	11.580	235	10.835	3.701	5.790	117
SCP Parque Gran Jardim	60,00%	60,00%	17.069	17.274	5.220	7.720	10.241	10.364	3.132	4.632
SCP Parque Gran Vitta	60,00%	60,00%	3.800	1.005	(467)	(1.871)	2.280	603	(280)	(1.122)
SCP Punta Del Leste	25,00%	25,00%	2.029	1.840	(2.721)	(840)	507	460	(681)	(210)
SCP Qc 06	50,00%	50,00%	24.506	15.862	1.557	204	12.253	7.931	778	101
SCP Qn 110 Terracap	50,00%	40,00%	28.143	12.190	6.827	(181)	14.072	4.876	3.413	(72)
SCP Sv Alvaluz	50,00%	50,00%	8.737	5.488	3.736	4.604	4.369	2.744	1.868	2.302
SCP Trento 05	50,00%	50,00%	7.512	2.064	8.976	(10)	3.756	1.032	4.488	4
SCP Vila Mutirão	50,00%	50,00%	6.034	7.768	(121)	4.094	3.017	3.885	(60)	2.047
SCP Gran Rubi	50,00%	50,00%	3.280	10.280	774	6.154	1.640	5.140	387	3.077
SCP Mrv Gran Provence	50,00%	50,00%	9.665	1.057	3.522	(194)	4.833	529	1.761	(97)
SCP Parque Gran Valley	60,00%	60,00%	8.196	19.723	4.528	11.491	4.918	11.834	2.717	6.895
SCP Gran Club	50,00%	50,00%	4.492	5.423	6.622	4.341	2.247	2.712	3.311	2.170
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	7.001	3.627	1.480	(4)	3.501	1.814	740	(2)
Outras 86 SCPs			153.914	149.095	(11.991)	1.715	38.603	36.699	(1.809)	708
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	50,00%	35,00%	6.901	1.303	6.018	(33)	3.452	456	2.990	(12)
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	60,00%	60,00%	5.499	3.748	4.244	3.049	3.299	2.249	2.546	1.829
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	50,00%	50,00%	8.635	2.107	10.345	2.020	4.318	1.053	5.172	1.010
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	40,00%	40,00%	4.627	5.881	6.180	5.123	1.851	2.352	2.472	2.049
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	40,00%	40,00%	3.040	6.970	226	7.564	1.216	2.788	90	3.025
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	60,00%	60,00%	10.375	(998)	11.865	(16)	6.226	(598)	7.119	(9)
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.041	9.342	619	14.212	2.520	4.671	309	7.105
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	60,00%	60,00%	3.075	3.680	(594)	(1.095)	1.844	2.207	(356)	(657)
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	7.923	7.860	5.054	3.962	3.963	3.929	2.528	1.983
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	70,00%	70,00%	1.708	3.019	(1.296)	(318)	1.196	2.113	(907)	(223)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	12.036	9.433	6.117	9.646	6.018	4.716	3.058	4.823
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.149	3.505	(1.575)	492	1.575	1.753	(787)	246
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	12.842	12.616	8.114	7.065	6.421	6.309	4.057	3.587
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	12.213	228	13.587	187	6.106	114	6.793	93
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(475)	7.646	(8.120)	298	(285)	4.587	(4.872)	179
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	9.156	800	8.356	713	5.493	480	5.014	428
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	5.264	7.421	(104)	19.621	3.158	4.453	(62)	11.773
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.083	5.486	215	5.525	1.541	2.743	107	2.762
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	8.070	2.107	15.552	1.172	4.035	1.053	7.776	586
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE LTDA.	50,00%	50,00%	24.561	17.396	16.259	12.920	12.279	8.705	8.133	6.464
Residencial Jardins Hq01 SPE LTDA.	1,00%	1,00%	113.782	57.689	86.694	40.094	1.138	579	870	402
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	0,00%	7.221	(29)	8.416	(94)	2.889	(11)	3.367	(38)
Outras 136 SPEs			108.415	164.888	(16.119)	20.702	21.825	28.863	(2.069)	305
Juros capitalizados			-	-	-	-	19.073	10.186	(3.078)	(1.447)
Total das coligadas			700.231	614.399	224.612	200.491	247.428	201.542	78.313	72.140
Total das coligadas e controladas em conjunto			701.019	619.410	224.117	211.109	251.912	208.274	79.529	78.003
Investimentos							273.151	225.721		
Passivo a descoberto - Investimentos							(21.239)	(17.447)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							251.912	208.274		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
Controladas em conjunto:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	923	1.126	(924)	-	1.125
Sociedade de propósito específico (SPE's)	4.007	(3.124)	2.150	-	3.033
Juros capitalizados	1.802	-	(10)	(1.466)	326
Total das controladas em conjunto	6.732	(1.998)	1.216	(1.466)	4.484
Coligadas:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	105.792	(7.558)	28.043	-	126.277
Sociedade de propósito específico (SPE's)	85.564	(36.834)	53.348	-	102.078
Juros capitalizados	10.186	-	(3.078)	11.965	19.073
Total das coligadas	201.542	(44.392)	78.313	11.965	247.428
Total das coligadas e controladas em conjunto	208.274	(46.390)	79.529	10.499	251.912
Total das coligadas e controladas em conjunto	225.721	(49.782)	86.713	10.499	273.151
Passivo a descoberto - Investimentos	(17.447)	3.392	(7.184)	-	(21.239)
Total	208.274	(46.390)	79.529	10.499	251.912
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:					
Total das coligadas e controladas em conjunto	228.088	(102.885)	78.003	5.068	208.274

As principais informações dos saldos totais dos grupos de contas do ativo, passivo, patrimônio líquido e resultados das sociedades controladas em conjunto e coligadas que possuímos participação podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Controladas em conjunto:						
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	1.063	1.256	3.175	2.353	4.238	3.609
MRV PRIME Seminario SPE Ltda.	3.729	15.380	2.592	3.553	6.321	18.933
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	14.516	1.851	648	-	15.164	1.851
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	19.263	23.265	5.585	3.276	24.848	26.541
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	4.718	4.290	2.895	5.470	7.613	9.760
Top Taguatinga II SPE Ltda.	1.378	1.157	960	1.075	2.338	2.232
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	12.106	12.450	24.481	30.678	36.587	43.128
Total das Controladas em conjunto	56.773	59.649	40.336	46.405	97.109	106.054
Coligadas:						
SCP Area G10 Emp 02	4.416	5.917	2.031	2.646	6.447	8.563
SCP Cedro	11.274	11.096	2.672	973	13.946	12.069
SCP Dunas 2	1.258	2.265	1.126	1.817	2.384	4.082
SCP Fernando Costa A	2.606	6.266	2.152	3.411	4.758	9.677
SCP Golden Park	39.344	16.349	4.608	710	43.952	17.059
SCP Parque Gran Jardim	14.674	12.636	7.437	8.547	22.111	21.183
SCP Parque Gran Vitta	2.824	2.109	1.580	3.292	4.404	5.401
SCP Punta Del Leste	1.747	1.890	741	286	2.488	2.176
SCP Qc 06	31.237	19.619	315	640	31.552	20.259
SCP Qn 110 Terracap	26.436	14.791	4.968	130	31.404	14.921
SCP Sv Alvaluz	8.106	13.124	3.712	4.242	11.818	17.366
SCP Trento 05	11.302	5.135	1.795	607	13.097	5.742
SCP Vila Mutirão	5.324	13.813	7.534	8.628	12.858	22.441
SCP Gran Rubi	3.836	13.089	2.004	2.987	5.840	16.076
SCP Mrv Gran Provence	21.012	7.602	2.485	267	23.497	7.869
SCP Parque Gran Valley	7.137	22.887	4.169	8.327	11.306	31.214
SCP Gran Club	5.060	16.481	3.300	2.428	8.360	18.909
SCP Gran Turques	11.347	6.706	972	-	12.319	6.706
Outras 86 SCPs - Coligadas	187.523	182.705	149.287	149.607	336.810	332.312
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	24.234	4.756	2.784	5.259	27.018	10.015
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	4.813	13.559	1.869	1.930	6.682	15.489
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	15.033	14.485	3.884	1.589	18.917	16.074
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	3.625	15.161	2.118	1.352	5.743	16.513
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	2.593	5.705	1.302	2.592	3.895	8.297
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	23.039	9.170	1.739	99	24.778	9.269
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	3.557	8.642	3.125	3.975	6.682	12.617
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	2.424	1.703	2.104	3.719	4.528	5.422
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	16.741	18.045	4.230	4.420	20.971	22.465
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	1.290	1.494	1.238	2.010	2.528	3.504
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	11.380	37.609	5.265	5.435	16.645	43.044
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	2.507	2.148	1.853	3.016	4.360	5.164
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	23.436	31.156	5.419	3.479	28.855	34.635
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	20.956	5.467	2.867	480	23.823	5.947
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	4.665	3.207	2.968	10.413	7.633	13.620
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	34.118	24.813	3.284	726	37.402	25.539
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	4.918	7.368	2.738	3.995	7.656	11.363
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	2.561	4.175	960	2.269	3.521	6.444
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	17.630	11.022	3.248	751	20.878	11.773
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	190.123	154.044	248.698	214.747	438.821	368.791
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	362.390	184.445	45.218	28.681	407.608	213.126
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	15.556	3.721	4.798	2.342	20.354	6.063
Outras 136 SPEs - Coligadas	226.482	180.252	196.455	226.223	422.937	406.475
Total das Coligadas	1.410.534	1.116.627	751.052	729.047	2.161.586	1.845.674
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.467.307	1.176.276	791.388	775.452	2.258.695	1.951.728

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Controladas em conjunto:								
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	3.302	731	(1.871)	693	2.807	2.185	4.238	3.609
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	1.132	7.283	1.175	4.995	4.014	6.655	6.321	18.933
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	13.761	3.383	2.631	1	(1.228)	(1.533)	15.164	1.851
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	4.832	13.551	5.248	6.494	14.768	6.496	24.848	26.541
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	630	367	689	345	6.294	9.048	7.613	9.760
Top Taguatinga II SPE Ltda.	5.759	4.854	453	705	(3.874)	(3.327)	2.338	2.232
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	60.547	54.661	(1.967)	2.980	(21.993)	(14.513)	36.587	43.128
Total das Controladas em conjunto	89.963	84.830	6.358	16.213	788	5.011	97.109	106.054
Coligadas:								
SCP Area G10 Emp 02	1.118	1.713	363	2.464	4.966	4.386	6.447	8.563
SCP Cedro	3.150	4.014	3.217	2.469	7.579	5.586	13.946	12.069
SCP Dunas 2	256	157	264	228	1.864	3.697	2.384	4.082
SCP Fernando Costa A	657	771	470	375	3.631	8.531	4.758	9.677
SCP Golden Park	12.585	3.882	9.696	5.773	21.671	7.404	43.952	17.059
SCP Parque Gran Jardim	3.206	1.589	1.836	2.320	17.069	17.274	22.111	21.183
SCP Parque Gran Vitta	513	470	91	3.926	3.800	1.005	4.404	5.401
SCP Punta Del Leste	26	54	433	282	2.029	1.840	2.488	2.176
SCP Qc 06	3.346	3.144	3.700	1.253	24.506	15.862	31.552	20.259
SCP Qn 110 Terracap	2.415	1.285	846	1.446	28.143	12.190	31.404	14.921
SCP Sv Alvaluz	2.353	5.087	728	6.791	8.737	5.488	11.818	17.366
SCP Trento 05	3.105	2.010	2.480	1.668	7.512	2.064	13.097	5.742
SCP Vila Mutirão	3.663	6.390	3.161	8.283	6.034	7.768	12.858	22.441
SCP Gran Rubi	1.393	3.136	1.167	2.660	3.280	10.280	5.840	16.076
SCP Mrv Gran Provence	6.220	2.610	7.612	4.202	9.665	1.057	23.497	7.869
SCP Parque Gran Valley	2.216	4.317	894	7.174	8.196	19.723	11.306	31.214
SCP Gran Club	2.926	4.403	942	9.083	4.492	5.423	8.360	18.909
SCP Gran Turques	3.667	1.954	1.651	1.125	7.001	3.627	12.319	6.706
Outras 86 SCPs - Coligadas	103.462	95.420	79.434	87.797	153.914	149.097	336.810	332.314
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	8.885	7.820	11.232	892	6.901	1.303	27.018	10.015
MRV PRIME Campo Grande Parte	784	8.062	399	3.679	5.499	3.748	6.682	15.489
MrvPrime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	3.026	9.989	7.256	3.978	8.635	2.107	18.917	16.074
MrvPrime Proj Palmas B SPE Ltda.	679	6.886	437	3.746	4.627	5.881	5.743	16.513
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	657	875	198	452	3.040	6.970	3.895	8.297
MrvPrime Proj. Mt R SPE Ltda.	7.137	6.703	7.266	3.564	10.375	(998)	24.778	9.269
MrvPrime Proj. Mt U SPE Ltda.	785	2.163	856	1.112	5.041	9.342	6.682	12.617
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE	1.125	1.329	328	413	3.075	3.680	4.528	5.422
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE	10.144	11.131	2.904	3.474	7.923	7.860	20.971	22.465
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	795	445	25	40	1.708	3.019	2.528	3.504
MrvPrime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	2.887	21.469	1.722	12.142	12.036	9.433	16.645	43.044
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	1.095	1.318	116	341	3.149	3.505	4.360	5.164
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	9.562	8.618	6.451	13.401	12.842	12.616	28.855	34.635
MRV Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	6.428	3.357	5.182	2.362	12.213	228	23.823	5.947
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	5.837	4.895	2.271	1.079	(475)	7.646	7.633	13.620
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	23.525	18.393	4.721	6.346	9.156	800	37.402	25.539
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	1.074	2.933	1.318	1.009	5.264	7.421	7.656	11.363
MrvPrime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	234	314	204	644	3.083	5.486	3.521	6.444
MrvPrime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	3.031	5.131	9.777	4.535	8.070	2.107	20.878	11.773
MrvPrime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	162.962	27.945	251.298	323.450	24.561	17.396	438.821	368.791
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	202.042	95.705	91.784	59.732	113.782	57.689	407.608	213.126
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	5.630	1.140	7.503	4.952	7.221	(29)	20.354	6.063
Outras 136 SPEs - Coligadas	233.046	148.179	81.476	93.408	108.415	164.888	422.937	406.475
Total das coligadas	847.647	537.206	613.709	694.069	700.231	614.399	2.161.586	1.845.674
Total das coligadas e controladas em conjunto	937.610	622.036	620.067	710.282	701.019	619.410	2.258.695	1.951.728

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Controladas em conjunto:												
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	(31)	(131)	(1.418)	(750)	(1.422)	(781)	162	248	(9)	(1)	(2.718)	(1.415)
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	6.019	41.910	(5.156)	(26.478)	(350)	(2.065)	143	54	(128)	(847)	528	12.574
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	3.669	-	(1.280)	-	(424)	(25)	(156)	(2)	(50)	-	1.759	(27)
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	50.514	13.761	(38.159)	(8.736)	(3.033)	(1.200)	(177)	2	(1.007)	(273)	8.138	3.554
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	(547)	21.505	(908)	(13.909)	(371)	(1.364)	1.100	467	(14)	(419)	(740)	6.280
Top Taguatinga II SPE Ltda.	47	(33)	(111)	(1.403)	(589)	(811)	112	165	(4)	-	(545)	(2.082)
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	1.439	1.437	(4.490)	(6.610)	(4.845)	(5.412)	1.035	2.402	(56)	(83)	(6.917)	(8.266)
Total das Controladas em conjunto	61.110	78.449	(51.522)	(57.886)	(11.034)	(11.658)	2.219	3.336	(1.268)	(1.623)	(495)	10.618
Coligadas:												
SCP Area G10 Emp 02	1.600	10.447	(1.375)	(7.746)	(359)	(937)	243	82	(42)	(208)	67	1.638
SCP Cedro	26.329	5.593	(19.046)	(3.855)	(1.541)	(501)	(218)	(4)	(522)	(111)	5.002	1.122
SCP Dunas 2	(189)	7.888	(197)	(5.080)	(321)	(497)	414	10	(2)	(160)	(295)	2.161
SCP Fernando Costa A	573	21.005	(587)	(14.054)	(391)	(1.227)	703	2	(35)	(423)	263	5.303
SCP Golden Park	31.427	1.815	(17.476)	(1.114)	(1.595)	(428)	(123)	(1)	(653)	(37)	11.580	235
SCP Parque Gran Jardim	12.581	29.416	(5.952)	(19.095)	(1.176)	(2.037)	141	11	(374)	(575)	5.220	7.720
SCP Parque Gran Vitta	44	1.141	(803)	(3.058)	(103)	(157)	404	222	(9)	(19)	(467)	(1.871)
SCP Punta Del Leste	1	-	(2.018)	(652)	(747)	(184)	43	11	-	(15)	(2.721)	(840)
SCP Qc 06	6.607	1.881	(4.271)	(1.311)	(563)	(325)	(74)	(3)	(142)	(38)	1.557	204
SCP Qn 110 Terracap	18.354	82	(9.264)	(48)	(1.696)	(207)	(193)	(7)	(374)	(1)	6.827	(181)
SCP Sv Alvaluz	15.151	14.847	(10.326)	(9.492)	(726)	(500)	23	61	(386)	(312)	3.736	4.604
SCP Trento 05	28.735	1.014	(17.545)	(681)	(1.468)	(321)	(164)	(2)	(582)	(20)	8.976	(10)
SCP Vila Mutirão	12.992	15.219	(11.569)	(9.627)	(971)	(1.202)	(313)	10	(260)	(306)	(121)	4.094
SCP Gran Rubi	12.332	19.102	(10.493)	(11.744)	(545)	(856)	(283)	4	(237)	(352)	774	6.154
SCP Mrv Gran Provence	9.568	538	(5.258)	(404)	(563)	(313)	(30)	(3)	(195)	(12)	3.522	(194)
SCP Parque Gran Valley	16.076	37.914	(10.307)	(23.477)	(1.634)	(2.257)	881	82	(488)	(771)	4.528	11.491
SCP Gran Club	22.449	15.633	(13.940)	(10.134)	(1.479)	(862)	74	22	(482)	(318)	6.622	4.341
SCP Gran Turques	4.253	-	(2.267)	-	(381)	(2)	(42)	(2)	(83)	-	1.480	(4)
Outras 86 SCPs - Coligadas	618.765	690.755	(631.450)	(687.147)	(5.841)	(7.267)	6.839	6.685	(304)	(1.309)	(11.991)	1.717
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	19.994	-	(12.121)	-	(1.324)	(22)	(138)	(11)	(393)	-	6.018	(33)
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	16.066	12.610	(10.590)	(8.711)	(1.063)	(602)	176	3	(345)	(251)	4.244	3.049
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	40.228	8.046	(27.297)	(5.219)	(1.476)	(648)	(291)	7	(819)	(166)	10.345	2.020
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	21.492	16.769	(13.804)	(10.293)	(1.049)	(1.028)	(17)	20	(442)	(345)	6.180	5.123
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	1.480	21.005	(1.210)	(12.011)	(146)	(1.035)	146	32	(44)	(427)	226	7.564
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	35.891	180	(21.859)	(113)	(1.329)	(82)	(98)	(2)	(740)	1	11.865	(16)
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	1.514	38.062	(1.155)	(21.830)	(143)	(1.312)	453	57	(50)	(765)	619	14.212
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	353	504	(949)	(1.753)	(205)	(393)	225	544	(18)	3	(594)	(1.095)
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	24.135	14.212	(17.239)	(9.117)	(1.482)	(1.292)	118	436	(478)	(277)	5.054	3.962
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	(291)	781	(251)	(676)	(819)	(535)	65	119	-	(7)	(1.296)	(318)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	32.748	34.610	(23.138)	(21.619)	(2.751)	(2.692)	(53)	63	(689)	(716)	6.117	9.646
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	(414)	518	(1.281)	(627)	(204)	(115)	324	742	-	(26)	(1.575)	492
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	32.864	23.030	(22.720)	(14.719)	(1.297)	(849)	(42)	44	(691)	(441)	8.114	7.065
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	32.326	1.659	(16.772)	(1.175)	(1.215)	(264)	(98)	(1)	(654)	(32)	13.587	187
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	(1.339)	415	(6.003)	(629)	(1.324)	(942)	562	1.498	(16)	(44)	(8.120)	298
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	29.555	4.725	(18.439)	(3.340)	(2.017)	(579)	(150)	6	(593)	(99)	8.356	713
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	1.832	49.143	(1.723)	(26.942)	(106)	(1.650)	(81)	57	(26)	(987)	(104)	19.621
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	369	14.401	(174)	(7.863)	(208)	(736)	245	11	(17)	(288)	215	5.525
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	48.611	4.274	(30.070)	(2.624)	(1.600)	(402)	(425)	9	(964)	(85)	15.552	1.172
MRV Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	75.463	50.736	(51.057)	(33.294)	(5.859)	(3.411)	(693)	(66)	(1.595)	(1.045)	16.259	12.920
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	288.238	137.835	(175.128)	(84.671)	(17.916)	(10.352)	(2.862)	97	(5.638)	(2.815)	86.694	40.094
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	21.554	18	(11.352)	(35)	(1.249)	(72)	(102)	(5)	(435)	-	8.416	(94)
Outras 136 SPEs - Coligadas	70.776	185.164	(85.367)	(158.561)	(11.017)	(19.503)	11.629	17.581	(2.140)	(3.979)	(16.119)	20.702
Total das coligadas	1.631.093	1.492.987	(1.323.843)	(1.234.541)	(77.899)	(68.596)	17.218	28.419	(21.957)	(17.778)	224.612	200.491
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.692.203	1.571.436	(1.375.365)	(1.292.427)	(88.933)	(80.254)	19.437	31.755	(23.225)	(19.401)	224.117	211.109

8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foram como segue:

	Taxas médias anuais de depreciação	31/12/22				31/12/21
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Edificações	13,36%	158	(87)	71	77	
Instalações	10%	10	(10)	-	1	
Máquinas e Equipamentos	11,65%	13.305	(8.622)	4.683	6.283	
Equipamentos de Informática	20%	1.481	(1.075)	406	477	
Móveis e Utensílios	10%	501	(478)	23	35	
Veículos	10,02%	1.012	(375)	637	839	
Benfeitorias Imov. Terceiros	13%	1.193	(1.147)	46	52	
Imobilizado em Andamento		-	-	-	49	
Total Imobilizado		17.660	(11.794)	5.866	7.813	

Conforme descrito na nota 2.2 (i), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício.

Os valores do item “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$4.424,

Líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Debênture	51.594	100.000	151.594	50.175	100.000	150.175
Leasing	2	-	2	12	1	13
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.019	196.659	199.678	2.648	184.510	187.158
(-) Custo de captação	(1.567)	(3.276)	(4.843)	(1.391)	(4.257)	(5.648)
Total	53.048	293.383	346.431	51.444	280.254	331.698

As condições dos empréstimos, financiamentos e debêntures são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Debênture - 8ª emissão	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	CDI	CDI + 1,75%	CDI + 1,75%	50.000
Debênture - 6ª emissão	06/19	Semestral	Semestral	06/22 a 06/24	CDI	CDI + 1,06%	CDI + 1,06%	150.000
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391º série) (**)	09/21	Parcela única	Semestral	09/26	IPCA	IPCA + 5,37%	IPCA + 5,37%	180.000
Leasing	02/18	Mensal	Mensal	01/19 a 01/23	CDI	Parcela fixa	Parcela fixa	58

(*) Não são considerado os custos de captação.

(**) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de hedge, detalhada na nota 19 (b)

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	31/12/22	31/12/21
Saldo Inicial	331.698	377.968
Captações	50.000	180.000
Encargos financeiros provisionados	42.904	23.715
Ajuste ao valor justo	661	(1.863)
Custo na captação de recursos	(677)	(4.426)
Amortização do custo na captação de recursos	1.483	1.011
Pagamento de principal	(50.016)	(204.024)
Pagamento de encargos financeiros	(29.622)	(40.683)
Saldo final	346.431	331.698

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/22	31/12/21
1 ano	54.615	51.444
2 anos	67.860	53.101
3 anos	-	51.475
acima de 4 anos	228.799	181.326
Total	351.274	337.346

A 8ª emissão de debêntures tem como fiadora a MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretroatável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 50.000, em abril de 2022.

Captações de recursos no ano de 2021 (CRI), no montante de R\$ 180.000, tem a MRV na qualidade de fiadora, perante a Debenturista, como fiadora, principal pagadora e responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora.

A 6ª emissão de debêntures é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 150.000, em julho de 2019. Em junho de 2022 a Companhia quitou, parcialmente, o valor de R\$ 50.000.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os contratos de capital de giro, contemplados por Nota Promissória e Debênture tem certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros de sua avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{Patrimônio líquido}$	Menor que 0,65
$(\text{Recebíveis} + \text{receita a apropriar} + \text{estoques}) / (\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custo a apropriar})$	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos da Resia denominados Construction Loans e Permanent Loans (Project Loans), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e sua avalista MRV se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 277 e 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; cumprir os pagamentos integral de todos e quaisquer valores previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre

outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

(b) Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos e financiamento são capitalizadas e apropriados ao resultado, conforme descrito na nota 2.2 (e).

	2022	2021
Encargos financeiros brutos	42.899	18.835
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(10.499)	(5.068)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>32.400</u>	<u>13.767</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	11.988	8.473
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	10.499	5.068
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(3.088)	(1.553)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>19.399</u>	<u>11.988</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,26% a.a. (6,67% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

10. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	31/12/22	31/12/21
Salários e encargos	2.029	3.088
Provisão de férias e encargos	2.197	2.448
Outros	565	520
Total	<u>4.791</u>	<u>6.056</u>

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

11. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	31/12/22	31/12/21
PIS e COFINS a recolher	1.550	1.027
Impostos e contribuições retidos de terceiros	127	107
Impostos e contribuições retidos sobre salários	264	517
Total	<u>1.941</u>	<u>1.651</u>

12. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões

constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não há contingência com probabilidade de perda provável na Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 não há processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível a serem divulgados nas demonstrações financeiras, e em 2021 os processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível têm o montante de R\$ 12.

13. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/22	31/12/21
Mútuo com empresa ligada	1.224	1.032
Obrigações com empresas ligadas	1.097	960
Total	2.321	1.992

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,1% para o período de janeiro a junho de 2022 e 4% de julho a dezembro 2022, e 2,8% para o período de janeiro a junho de 2021 e 2,98% de julho a dezembro 2021.

As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo soma em R\$ 63 (R\$ 18 em 31 de dezembro de 2021).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito referente a gastos pagos pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, o montante de R\$ 1.097 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 960 em 31 de dezembro de 2021).

(b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$ 36 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 31 em 31 de dezembro de 2021) e de 2021 em bloqueio judicial, classificados em Outros Ativos, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 5 (R\$ 4 em 31 de dezembro de 2021).

(c) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com empresas ligadas são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados

e atualizações, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 145.011 (R\$ 89.868 em 31 de dezembro de 2021).

(d) Créditos com partes relacionadas

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2022, o montante é de R\$ 15.910 classificado no não circulante (R\$ 14.746 em 31 de dezembro 2021).

(e) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros da Diretoria, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	2022	2021
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração (*)	1.126	1.053
Participação nos lucros e resultados	362	-
Benefícios assistenciais	108	98
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	45	39
Total	1.641	1.190

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial e vagas de garagens, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até agosto de 2023, é reajustável pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA/IBGE) em 2022 e 2021, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$ 7 e R\$ 6, respectivamente.

14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 47.193 (R\$ 46.915 em 31 de dezembro 2021). Em 2022 ocorreu aumento de capital, no montante de R\$ 278, decorrente do exercício de opções de ações.

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações o direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da

reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2022 foram no valor de R\$5.788, sendo R\$0,0021 por ação. No exercício de 2021, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do apurado ter sido integralmente destinado para absorção de prejuízos acumulados em exercícios anteriores

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$ 1.219, que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, após absorção dos prejuízos acumulados em exercícios anteriores no valor de R\$ 6.526, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações.

Em 2021 a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício, foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(c) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 3,5% do capital social (excluídas as ações novas emitidas em decorrência do exercício de Opções), em agosto de 2021, e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, respeitando o limite autorizado do capital, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. Os executivos e colaboradores da Companhia poderão ser habilitados a participar do referido plano.

A Companhia não registrou a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo, devido ao fato dos valores das opções outorgadas não serem representativos nas demonstrações financeiras.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
1	I	nov/16	364	Até 5 anos	R\$ 0,50	Diretores	06/21
2	I	nov/17	112	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	06/22
3	I	nov/18	122	Até 5 anos	R\$ 0,90	Diretores, gestores e colaboradores chave	06/23
4	I	set/21	608	Até 4 anos	R\$ 1,42	Diretores, gestores e colaboradores chave	set/24

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2022 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	2	-	-	-	-	-
2	3	55	-	-	(55)	-
3	6	60	-	-	(8)	52
4	9	456	-	-	(152)	304
		571	-	-	(215)	356
Preço médio ponderado das ações		R\$ 1,38	-	-	R\$ 1,29	R\$ 1,43

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2021 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	2	232	-	(195)	(37)	-
2	3	83	-	(20)	(8)	55
3	6	105	-	(37)	(8)	60
4	9	-	608	-	(152)	456
		420	608	(252)	(205)	571
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,79	-	R\$ 0,22	R\$ 1,20	R\$ 1,38

Programa	Outras informações				
	No de ações exercíveis (mil)	Custos das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	-	-	-	-	-
2	55	55	-	(0,51)	2,49
3	60	7	78	0,50	3,50
4	456	216	432	1,78	4,78
2022	571	278	510	1,50	4,07
2021	571	245	788	2,29	4,62

15. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2022	2021
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do exercício	30.897	48.955
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	14.446	14.231
Lucro básico por ação	2,1388	3,4400
Resultado diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	30.897	48.955
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	14.446	14.231
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	14.446	14.231
Lucro por ação diluído - em R\$	2,1388	3,4400

16. Segmento operacional

A Administração da Companhia entende que opera um único segmento operacional, sendo este o segmento de incorporação imobiliária, responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros.

17. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	31/12/22	31/12/21
Salários, encargos e benefícios	(6.067)	(5.067)
Honorários da Administração	(1.126)	(1.053)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(970)	(644)
Consultoria e Serviços	(3.845)	(3.386)
Depreciação e amortizações	(305)	(284)
Utilidades	(194)	(170)
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	(791)	(669)
Seguros	(270)	(192)
Aluguéis	(252)	(239)
Serviços de informática	(100)	(152)
Combustível e lubrificantes	(65)	(22)
Reformas e benfeitorias	(34)	(16)
Outras despesas gerais	(612)	(436)
Outras	608	(14)
Total	(14.023)	(12.344)

18. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	31/12/22	31/12/21
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(32.400)	(13.742)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(5.935)	(4.229)
Juros de contratos de mútuo	(63)	(18)
Taxas, tarifas e impostos	(39)	(32)
Outras despesas financeiras	(3.770)	(2.551)
	(42.207)	(20.572)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	7.325	4.357
Juros de contratos de mútuo	1.165	428
Outras receitas financeiras	85	106
	8.575	4.891
Resultado financeiro	(33.632)	(15.681)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 9, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada na nota 4 e 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento da Companhia.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/22	31/12/21
Empréstimos e financiamentos	346.431	331.698
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(197)	(55.364)
Dívida (caixa) líquida (o)	346.234	276.334
Patrimônio líquido ("PL")	65.776	40.389
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	5,26	6,84

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 9.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Nota	31/12/22		31/12/21	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		161.017	161.017	108.166	108.166
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	145.011	145.011	89.868	89.868
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	15.910	15.910	14.746	14.746
Caixa e equivalentes de caixa	4	96	96	24	24
Clientes por prestação de serviços	6	-	-	3.528	3.528
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)		2.202	2.202	60.240	60.240
Títulos e valores mobiliários	5	70	70	55.316	55.316
Aplicações financeiras	4	31	31	24	24
Instrumentos financeiros e derivativos	19	2.101	2.101	4.900	4.900
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		148.627	153.470	147.334	152.982
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	146.753	151.596	144.540	150.188
Fornecedores		1.242	1.242	2.756	2.756
Outras contas a pagar		632	632	38	38
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		199.678	199.693	193.250	193.186
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	199.678	199.693	187.158	187.094
Instrumentos financeiros derivativos	19	-	-	6.092	6.092

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

(**) Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo, não especulativo, para proteção de sua exposição a taxas de juros do mercado para a captação de CRI. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição dos índices de IPCA pelo CDI.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Sw ap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	set/26	180.000	200.894	187.428	2.101	13.467	(11.366)
							2.101	13.467	(11.366)

(*) Derivativos designados como instrumento de hedge, conforme método da contabilidade de hedge.

	31/12/2022
A ativo circulante	-
A ativo não circulante	2.101
Passivo não circulante	-
Total	2.101

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/21	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Sw ap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	set/26	180.000	188.957	184.057	(1.192)	4.900	(6.092)
							(1.192)	4.900	(6.092)

(*) Derivativos designados como instrumento de hedge, conforme método da contabilidade de hedge.

	31/12/2021
A ativo circulante	-
A ativo não circulante	4.900
Passivo não circulante	(6.092)
Total	(1.192)

	Efeito no resultado		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2022			
Swaps com hedge de valor justo	(1.829)	(5.273)	(7.102)
2021			
Swaps com hedge de valor justo	4.900	(6.092)	(1.192)

A mensuração do valor justo deste instrumento financeiro derivativo é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza e finalidade.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de Hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (d), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, a Companhia optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

A Companhia designou formalmente instrumento financeiro derivativo do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debênture como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto o derivativo quanto a debênture são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças no valor justo se compensem mutuamente.

	Instrumento de hedge (swap)	Item protegido
		CRI (Debênture - 7ª emissão - CRI 391ª série)
Valor nominal	180.000	180.000
Data de início	out/21	set/21
Data de vencimento	set/26	set/26

Os efeitos da contabilização de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

Hedge de valor justo	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/22		31/12/22	2022
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391ª série)	180.000	IPCA + 5,37% / CDI + 1,17%	(199.678)	1.201
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)				
Operação de <i>swap</i>	180.000	Pontas ativas IPCA + 5,37%	199.693	(1.201)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)				
		Pontas passivas CDI + 1,17%	(197.592)	(10.165)
		Posição líquida <i>swap</i>	2.101	(11.366)
		Posição líquida total	(197.577)	(10.165)

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia esteja exposta somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado pelo Conselho de Administração, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2022, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva

verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/22	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	101	(331.594)	(331.493)	12,92%	13,42% (i)	0,50%	(1.657)	(1.307)
IPCA	180.000	(199.678)	(19.678)	5,78%	5,33% (ii)	-0,45%	89	70
POUPANÇA	15.910	-	15.910	7,14%	8,23% (ii)	1,09%	173	136
							(1.395)	(1.101)
Cenário I								
CDI	101	(331.594)	(331.493)	12,92%	16,78%	3,86%	(12.796)	(10.094)
IPCA	180.000	(199.678)	(19.678)	5,78%	6,66%	0,88%	(173)	(136)
POUPANÇA	15.910	-	15.910	7,14%	6,17%	-0,97%	(154)	(121)
							(13.123)	(10.351)
Cenário II								
CDI	101	(331.594)	(331.493)	12,92%	20,13%	7,21%	(23.901)	(18.855)
IPCA	180.000	(199.678)	(19.678)	5,78%	7,99%	2,21%	(435)	(343)
POUPANÇA	15.910	-	15.910	7,14%	4,11%	-3,03%	(482)	(380)
							(24.818)	(19.578)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(*) Projeção para o ano 2022.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos empréstimos e financiamentos.

Conforme requerido pelo CPC 40, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2023.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos e debênture. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2022 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	-	104.551	-	347.198	451.749
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	2	-	-	-	2
Passivos não remunerados	1.242	-	-	-	1.242
Total	1.244	104.551	-	347.198	452.993

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(e) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia, controladas em conjunto e coligadas estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

20. Tributos sobre lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2022 e 2021, em função dos prejuízos fiscais acumulados, nos montantes de R\$ 329.218 e R\$ 275.323 respectivamente. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

21. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A Companhia entende que a importância segurada está compatível com o seu risco operacional.

22. Eventos Subsequentes

Em 28 de fevereiro de 2023, a Standard and Poor's (S&P) publicou seu relatório, alterando o *rating* nacional de longo prazo da MRV Engenharia Participações S.A. (avalizadora das dívidas da Companhia) para 'brAA-'. Este evento enseja na convocação da Assembleia Geral de Investidores (AGI) para a deliberação de eventual vencimento antecipado da 22ª emissão de debentures, da avalizadora, que lastreia o CRI da 32ª emissão da True Securitizadora. Em 31 de dezembro de 2022 a avalizadora se encontrava em conformidade com a cláusula restritiva

existente, visto que, a medição do *rating* do referido CRI é trimestral e foi avaliado pela S&P como AAA para o quarto trimestre de 2022, conforme relatório publicado em 10 de fevereiro de 2023.

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

23. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 30 de março de 2023.