



Demonstrações Financeiras

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Relatório do Auditor Independente

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração dos resultados abrangentes.....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	13



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos diretores e acionistas da
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

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 dos auditores 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 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Reconhecimento de Receita nas Investidas - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (f) e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém, de forma direta e indireta, participações em investidas que são mensuradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes relacionadas ao reconhecimento da receita nos termos do CPC 47 – Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018. O reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras; (ii) Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pelas empresas com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também, por amostragem, os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte; (iii) Avaliação da natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos incorridos e a

insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em relação aos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

incorrer, assim como exceções identificadas na avaliação de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período;

- (iv) Recálculo da receita incorrida para todos os empreendimentos das investidas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis;
- (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está reconciliada com as demais demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente preparada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras



das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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 a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Aglaenne Flávia da Rosa
Contadora CRC MG-105187/O-4

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	126	695
Títulos e valores mobiliários	5	22.186	1.138
Contas a receber	6	5.668	4.506
Estoque		-	77
Outros		2.457	2.723
Total do ativo circulante		<u>30.437</u>	<u>9.140</u>
Ativo Não circulante			
Contas a receber	6	76.183	61.364
Estoque		810	810
Instrumentos derivativos		3.947	0
Outros		1.444	1.084
Total do ativo realizável a longo prazo		<u>82.384</u>	<u>63.258</u>
Investimentos participações societárias	7	362.652	339.747
Imobilizado	8	2.961	3.453
Outros		55	94
Total do ativo não circulante		<u>448.052</u>	<u>406.552</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>478.489</u>	<u>415.692</u>
PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.151	1.709
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	80.994	188.794
Salários, encargos sociais e benefícios		5.144	4.759
Impostos e contribuições a recolher		1.233	1.136
Lucros / Dividendos a Pagar		6.003	5.804
Obrigações com empresas ligadas	11	716	35.919
Passivo a descoberto - Investimentos	7	14.036	10.654
Outras contas a pagar		3	1
Total do passivo circulante		<u>109.280</u>	<u>248.776</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	315.286	134.745
Instrumentos financeiros derivativos		4.920	0
Provisão para contingências	10	73	47
Contas a pagar de terrenos		-	77
Total do passivo não circulante		<u>320.279</u>	<u>134.869</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	12	13.091	13.079
Reserva de lucros		35.926	19.055
Ajuste de avaliação patrimonial		(87)	(87)
Total do patrimônio líquido		<u>48.930</u>	<u>32.047</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>478.489</u>	<u>415.692</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2021	2020
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(1.278)	(1.372)
Despesas gerais e administrativas	14	(13.573)	(12.926)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		564	525
Resultado em participação societária	7	62.236	47.177
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		47.949	33.404
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	15	(24.223)	(9.539)
Receitas financeiras	15	1.552	575
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		25.278	24.440
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		25.278	24.440
LUCRO LIQUIDO BASICO E DILUIDO POR AÇÃO (EM R\$)	13	0,1320	0,1282

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2021	2020
Resultado do exercício	25.278	24.440
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	25.278	24.440

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020



(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria			
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020	13.002	105	1.499	(108)	(87)	-	14.411
Aumento de capital	77	-	-	-	-	-	77
Ações em Tesouraria	-	-	-	(61)	-	-	(61)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	24.440	24.440
Destinação do lucro líquido:	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	1.222	-	-	-	(1.222)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(5.804)	(5.804)
Dividendos extraordinários	-	-	(1.016)	-	-	-	(1.016)
Retenção de lucros	-	-	17.414	-	-	(17.414)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	13.079	1.327	17.897	(169)	(87)	-	32.047
Aumento de capital	12	-	-	-	-	-	12
Ações em Tesouraria	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	25.278	25.278
Destinação do lucro líquido:	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	1.264	-	-	-	(1.264)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(6.004)	(6.004)
Dividendos extraordinários	-	-	(2.351)	-	-	-	(2.351)
Retenção de lucros	-	-	18.010	-	-	(18.010)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	13.091	2.591	33.556	(221)	(87)	-	48.930

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2021	2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		25.278	24.440
Depreciação e amortização		612	616
Resultado financeiro		22.444	7.717
Resultado de equivalência patrimonial	7	(62.236)	(47.177)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	10	26	21
Resultado com instrumento financeiro derivativo	16 (b)	1.173	-
Caixa Gerado nas Operações		(12.703)	(14.383)
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		(15.982)	5.082
(Aumento) redução de estoque		77	12.060
(Aumento) redução de outros ativos		(94)	1.486
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(558)	(950)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		385	982
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		97	186
Aumento (redução) de contas a pagar de terrenos		(77)	(6.040)
Aumento (redução) de outros passivos		2	(4.523)
Juros pagos	9	(29.530)	(9.483)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(45.680)	(1.200)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários		(20.107)	3.031
Aumento (redução) líquido com a opção de ações		(41)	16
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		51.202	(49.815)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(81)	(135)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		30.973	(46.903)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(35.490)	34.991
Valores recebidos de empréstimos	9	250.617	360.397
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(175.013)	(330.910)
Dividendos pagos		(13.273)	(1.516)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		26.841	62.962
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(569)	476
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		695	219
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período		126	695
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(569)	476

	Nota	2021	2020
RECEITAS			
Vendas de mercadorias, produtos e serviços		-	-
Outras receitas		585	609
		585	609
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)			
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		-	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(4.623)	(3.498)
		(4.623)	(3.498)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(4.038)	(2.889)
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO		(612)	(616)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		(4.650)	(3.505)
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	62.236	47.178
Receitas financeiras	15	1.552	575
		63.788	47.753
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		59.138	44.248
Pessoal:			
Remuneração direta		6.423	6.860
Benefícios		5.305	5.675
F.G.T.S		373	395
		745	790
Impostos, taxas e contribuições:			
Federais		2.543	2.676
Municipais		2.471	2.611
		72	65
Remuneração de capitais de terceiros:			
Juros		24.894	10.272
Aluguéis		24.224	9.644
Outros		670	627
		-	1
Remuneração de Capitais Próprios:			
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		25.278	24.440
		25.278	24.440
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		59.138	44.248

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (“Companhia”), suas controladas em conjunto e coligadas (“investidas”) 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. 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 Avenida Mário Werneck, nº 621, 8º andar, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.578.564/0001-31.

A Administração substituiu lideranças das principais áreas de negócio da Companhia e estruturou uma nova Diretoria de BackOffice. A Companhia segue apresentando um bom desempenho econômico, e em 2021 apresenta lucro de R\$25.278. Os resultados decorrem de uma série de medidas adotadas, tais como, o aumento nos preços de venda, implantação da fôrma de parede em todos os projetos, resultando no aumento da velocidade de produção, redução de custos e despesas e otimização da receita. A geração de lucro também é resultante da melhoria nas ações da gestão de produção e comercial.

Os fluxos de caixa contábil operacionais negativos no exercício de 2021 montam R\$ 45.680 (R\$ 1.200 no exercício anterior).

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.

2. Apresentação das demonstrações contábeis, bases de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

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. As demonstrações financeiras não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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 elaboração

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento da receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 passou a ter uma nova 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 em troca desses bens ou serviços, 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 bancário na planta”. 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:

- i. Pagamentos direto à incorporadora
- ii. Financiamento bancário
- iii. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- iv. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv))

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)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% 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 celebram contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios atendidos
1º 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 diretos e condições de pagamento podem ser identificados ✓ Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2º etapa: Identificação da obrigação de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3º etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4º 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.
5º 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 ato da assinatura do contrato de compra e venda da unidade imobiliária, 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, 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 como “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 a Companhia 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 do momento de 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 identifica 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 já concluídas ou 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) 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 apresentado na nota 16 (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 poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- ✓ Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 16 (b).
- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber da 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, decorrentes de operações de mútuo.

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 transfere 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, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, 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.

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 a totalidade dos saldos em aberto. 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 também constituem provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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.

(d) 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.

(e) 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. Em 2021 e 2020, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(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 critérios contábeis dos balanços da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 7.

(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) 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”.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que contém 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.

(j) 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 de relatório, 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.

(k) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas ao resultado no 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.

(l) Lucro por ação e ações em tesouraria

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.

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(m) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração 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 de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(n) 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 afetam 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 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; 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.

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.

(o) 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.

(p) 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 as somas 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 período de relatório, 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 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 (investidas) da Companhia. 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.

(q) 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.

(r) 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; (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.

(s) 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.

(t) Segmento operacional

A Administração da Companhia entende que opera um único segmento operacional, sendo este o segmento de incorporação imobiliária.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas 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 2021 ou após essa data, que afetem 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.

- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25)
- Imobilizado - receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23)
- Contratos de seguros (CPC 50)
- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture (alterações ao CPC 36 e CPC 18)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)

4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	60	119
Certificado e CDB	65	576
Total Caixa e equivalentes de caixa	125	695

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 107,56% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização (100,86% do CDI em 31 de dezembro de 2020).

5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, 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 2021, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 124,13% do CDI (104,40% do CDI em 31 de dezembro de 2020).

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

	31/12/2021	31/12/2020
Letras financeiras do tesouro (LFT)	6.802	58
Operações compromissadas	-	211
Títulos públicos e privados	7.729	536
Debêntures	5.217	235
Fundos de investimentos não restritos	1.833	62
Certificados de depósitos a prazo	605	34
Outros	-	2
Total	22.186	1.138

6. Contas a receber

	Nota	31/12/2021			31/12/2020		
		Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	11(a)	3.566	76.183	79.749	116	61.364	61.480
Créditos com partes relacionadas	11(a)	1.616	-	1.616	4.117	-	4.117
Recuperação despesas obras		486	-	486	273	-	273
Total		5.668	76.183	81.851	4.506	61.364	65.870

Por representarem direitos essencialmente com partes relacionadas, os saldos não apresentam risco de crédito para a Companhia.

Esta rubrica inclui os terrenos para futuras incorporações. Mediante o aporte do terreno no empreendimento, os valores serão apresentados na conta de investimentos das demonstrações financeiras da Companhia e em “Imóveis em construção”, nas suas investidas, no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	2021	2020
Controladas em conjunto:										
SCP Regence	30,00%	30,00%	788	753	8	(2.730)	236	226	2	(819)
SCP Rotterdam	24,60%	24,60%	573	604	(47)	(2.745)	141	149	(12)	(675)
SCP Spazio Niteroi Garden	30,00%	30,00%	(874)	(788)	(1.713)	(2.539)	(262)	(236)	(514)	(762)
Outras 20 SCPs			5.721	6.075	(5.657)	(7.009)	1.327	1.705	(1.317)	(1.571)
Outras 6 SPEs			3.274	12.660	(1.223)	(1.097)	1.239	4.400	(446)	(369)
Juros capitalizados			-	-	-	-	4.836	5.975	(669)	(1.048)
Total das controladas em conjunto			9.482	19.304	(8.632)	(16.120)	7.517	12.219	(2.956)	(5.244)
Investimentos							10.330	14.604		
Passivo a descoberto - Investimentos							(2.813)	(2.385)		
Total das controladas em conjunto							7.517	12.219		
Coligadas:										
SCP Abilio Tavora	50,00%	50,00%	29.775	13.822	13.208	2.948	14.888	6.911	6.604	1.474
SCP Colégio Amarela	50,00%	50,00%	25.915	29.213	13.945	10.135	12.958	14.607	6.973	5.068
SCP Jd Tiradentes	50,00%	50,00%	13.559	4.455	10.025	781	6.780	2.227	5.012	391
SCP Mrl Mv Adão 02	50,00%	50,00%	3.230	5.021	(1.329)	(1.595)	1.615	2.511	(664)	(798)
SCP Mv Mrl Adão 1	50,00%	50,00%	(251)	(33)	(740)	(1.981)	(125)	(17)	(370)	(991)
SCP Mv Mrl Adão 3	50,00%	50,00%	7.393	13.574	(1.691)	15.413	3.697	6.787	(846)	7.707
SCP Mv Mrl Adão 4	50,00%	35,00%	14.275	9.428	9.309	949	7.138	4.714	4.655	375
SCP Mv Mrl Cabuçu Vida Boa	50,00%	35,00%	21.199	5.395	16.485	1.756	10.599	2.698	8.243	862
SCP Mv Mrl Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	12.880	47.972	2.267	26.146	6.440	23.986	1.134	13.073
SCP Mv Mrl Galpão Ccp 2	50,00%	50,00%	18.400	9.170	7.526	1.081	9.200	4.585	3.763	541
SCP Mv Mrl Goiaba 1	50,00%	50,00%	15.402	4.491	8.547	2.886	7.701	2.246	4.274	1.443
SCP Mv Mrl Goiaba 2	50,00%	50,00%	6.639	6.341	5.376	748	3.319	3.170	2.688	374
SCP Mv Mrl Maxwell	50,00%	50,00%	5.556	27.707	(1.715)	14.931	2.778	13.854	(858)	7.466
SCP Mv Mrl Oásis	50,00%	50,00%	27.817	13.854	5.221	1.128	13.909	6.927	2.610	564
SCP Mv Mrl Reserva Vila Jardim	50,00%	0,00%	9.338	1.941	2.360	(4)	4.669	971	1.180	(2)
SCP Mv Mrl Rio Decaminada 1	50,00%	50,00%	7.712	22.380	(525)	10.971	3.856	11.190	(263)	5.486
SCP Mv Mrl Rj Clube Esperança	50,00%	50,00%	3.612	10.436	(293)	1.398	1.806	5.218	(146)	699
SCP Mv Mrl Rj Happyland Iii Emp 04	40,00%	40,00%	25.197	27.955	943	4.415	10.079	11.182	377	1.766
SCP Mv Mrl Rj Pedregoso	50,00%	50,00%	2.189	3.232	(404)	(5.390)	1.095	1.616	(202)	(2.695)
SCP Parque Das Águas 1	50,00%	50,00%	15.114	8.591	16.861	927	7.557	4.295	8.431	464
SCP Protubo Emp 01	50,00%	35,00%	38.206	12.284	7.040	(83)	19.103	4.299	3.433	(29)
SCP Protubo Emp 02	50,00%	35,00%	20.537	20.469	7.289	9.065	10.269	10.234	3.644	4.533
SCP Rio Decaminada 2	50,00%	35,00%	28.363	14.670	4.069	(193)	14.181	5.134	2.019	(68)
Outras 103 SCPs			225.833	191.581	(9.174)	(12.803)	77.697	60.810	(2.115)	(2.393)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.527	16.653	(568)	9.969	2.263	8.327	(284)	4.985
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	6.675	15.991	(255)	3.578	3.337	7.996	(127)	1.789
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	40,00%	40,00%	7.669	7.054	816	3.969	3.068	2.822	327	1.588
Mv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	50,00%	50,00%	17.915	12.441	2.324	(34)	8.958	6.213	1.162	(31)
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	35,00%	35,00%	1.809	2.866	(331)	(1.717)	633	1.003	(116)	(601)
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(1.083)	(6)	(1.300)	(1.418)	(541)	(4)	(650)	(709)
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(398)	585	(1.224)	(2.432)	(199)	293	(612)	(1.216)
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.465	1.496	(238)	(3.500)	879	898	(143)	(2.100)
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	7.435	22.989	(276)	14.796	3.717	11.495	(138)	7.398
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	50,00%	35,00%	20.293	12.154	14.269	958	10.147	4.254	6.855	335
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	9.481	27.645	(1.748)	8.141	3.318	9.676	(612)	2.849
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	13.736	11.306	4.565	7.532	4.808	3.957	1.598	2.636
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	6.940	7.496	(711)	2.621	2.429	2.624	(249)	917
Roc 1 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	20.551	5.238	15.419	3.802	7.193	1.833	5.396	1.331
Outras 135 SPEs			169.082	158.353	49.188	(4.030)	16.635	27.830	(3.576)	(8.992)
Juros capitalizados			-	-	-	-	23.245	17.501	(3.215)	(3.068)
Total das coligadas			863.987	806.210	194.530	125.864	341.099	316.874	65.192	52.421
Total das coligadas e controladas em conjunto			873.469	825.514	185.898	109.744	348.616	329.093	62.236	47.177
Investimentos							352.322	325.143		
Passivo a descoberto - Investimentos							(11.223)	(8.269)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							341.099	316.874		

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 2021:					
Controladas em conjunto:					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	1.844	1.439	(1.841)	-	1.442
Sociedade de propósito específico (SPE's)	4.400	(2.715)	(446)	-	1.239
Juros capitalizados	5.975	-	(669)	(470)	4.836
Total das controladas em conjunto	12.219	(1.276)	(2.956)	(470)	7.517
Coligadas:					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	210.155	(18.522)	59.576	-	251.209
Sociedade de propósito específico (SPE's)	89.218	(31.404)	8.831	-	66.645
Juros capitalizados	17.501	-	(3.215)	8.959	23.245
Total das coligadas	316.874	(49.926)	65.192	8.959	341.099
Total Controlada em conjunto e Coligadas	329.093	(51.202)	62.236	8.489	348.616
Investimentos	339.747	(52.846)	67.262	8.489	362.652
Passivo a descoberto - Investimentos	(10.654)	1.644	(5.026)	-	(14.036)
Total das coligadas e controladas em conjunto	329.093	(51.202)	62.236	8.489	348.616
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:					
Total	226.270	49.815	47.177	5.831	329.093

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Controladas em conjunto:						
SCP Regence	473	470	366	321	839	791
SCP Rotterdam	578	575	31	36	609	611
SCP Spazio Niteroi Garden	(199)	(230)	181	154	(18)	(76)
Outras 20 SCPs - Controle Compartilhado	8.764	8.806	2.372	706	11.136	9.512
Outras 6 SPEs - Controle Compartilhado	5.832	12.985	3.180	6.130	9.012	19.115
Total das Controladas em conjunto	15.448	22.606	6.130	7.347	21.578	29.953
Coligadas:						
SCP Abilio Tavora	33.314	14.382	6.884	4.642	40.198	19.024
SCP Colégio Amarela	23.948	33.470	4.886	4.875	28.834	38.345
SCP Jd Tiradentes	14.645	6.402	3.094	2.276	17.739	8.678
SCP Mrl Mrv Adão 02	2.988	3.881	1.417	2.477	4.405	6.358
SCP Mrv Mrl Adão 1	218	546	245	385	463	931
SCP Mrv Mrl Adão 3	5.244	10.111	3.635	5.769	8.879	15.880
SCP Mrv Mrl Adão 4	14.712	8.879	4.004	1.812	18.716	10.691
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	26.096	10.363	5.691	3.061	31.787	13.424
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	16.408	59.343	6.288	9.180	22.696	68.523
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 2	37.394	22.211	5.249	2.381	42.643	24.592
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	20.532	6.768	2.237	5.547	22.769	12.315
SCP Mrv Mrl Goiaba 2	13.918	12.396	4.193	1.139	18.111	13.535
SCP Mrv Mrl Maxwell	4.250	27.555	2.101	4.363	6.351	31.918
SCP Mrv Mrl Oásis	40.314	16.838	4.964	3.924	45.278	20.762
SCP Mrv Mrl Reserva Vila Jardim	12.315	4.874	2.290	-	14.605	4.874
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	4.677	16.588	4.195	8.914	8.872	25.502
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	2.969	9.054	845	1.865	3.814	10.919
SCP Mrv Mrl Rj Happyland Iii Emp 04	30.827	29.625	5.147	3.460	35.974	33.085
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	1.888	2.772	1.287	1.854	3.175	4.626
SCP Parque Das Águas 1	40.373	16.305	3.628	2.739	44.001	19.044
SCP Protubo Emp 01	45.004	16.696	5.147	1.703	50.151	18.399
SCP Protubo Emp 02	15.929	22.222	9.618	7.961	25.547	30.183
SCP Rio Decaminada 2	24.105	6.335	14.468	10.914	38.573	17.249
Outras 103 SCPs - Coligadas	219.105	186.365	224.772	230.176	443.877	416.541
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	2.237	22.450	2.998	6.010	5.235	28.460
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	4.531	11.876	3.232	5.918	7.763	17.794
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	30.889	22.441	2.400	3.729	33.289	26.170
Mrv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	126.815	29.307	321.087	225.773	447.902	255.080
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	1.179	1.775	860	1.357	2.039	3.132
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	3.844	4.323	502	807	4.346	5.130
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	1.234	4.703	840	1.222	2.074	5.925
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	2.128	2.511	670	936	2.798	3.447
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	6.456	20.141	3.560	5.773	10.016	25.914
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	29.010	17.438	5.047	2.596	34.057	20.034
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	7.288	22.592	4.534	8.365	11.822	30.957
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	19.348	20.080	5.234	4.240	24.582	24.320
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	13.105	16.769	3.670	3.900	16.775	20.669
Roc 1 SPE LTDA.	35.800	17.614	7.481	5.516	43.281	23.130
Outras 135 SPEs – Coligadas	299.786	239.723	182.927	189.242	482.713	428.965
Total das Coligadas	1.234.823	997.724	871.327	786.801	2.106.150	1.784.525
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.250.271	1.020.330	877.457	794.148	2.127.728	1.814.478

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Controladas em conjunto:								
SCP Regence	11	10	40	28	788	753	839	791
SCP Rotterdam	35	6	1	1	573	604	609	611
SCP Spazio Niteroi Garden	11	29	845	683	(874)	(788)	(18)	(76)
Outras 20 SCPs - Controle Compartilhado	1.200	1.601	4.215	1.836	5.721	6.075	11.136	9.512
Outras 6 SPEs - Controle Compartilhado	5.479	5.792	259	663	3.274	12.660	9.012	19.115
Total das Controladas em conjunto	6.736	7.438	5.360	3.211	9.482	19.304	21.578	29.953
Coligadas:								
SCP Abílio Tavora	4.058	4.723	6.365	479	29.775	13.822	40.198	19.024
SCP Colégio Amarela	1.565	8.444	1.354	688	25.915	29.213	28.834	38.345
SCP Jd Tiradentes	3.248	3.166	932	1.057	13.559	4.455	17.739	8.678
SCP Mrl Mrv Adão 02	974	873	201	464	3.230	5.021	4.405	6.358
SCP Mrv Mrl Adão 1	481	544	233	420	(251)	(33)	463	931
SCP Mrv Mrl Adão 3	1.021	1.677	465	629	7.393	13.574	8.879	15.880
SCP Mrv Mrl Adão 4	2.676	1.045	1.765	218	14.275	9.428	18.716	10.691
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	5.743	6.005	4.845	2.024	21.199	5.395	31.787	13.424
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	4.962	13.162	4.854	7.389	12.880	47.972	22.696	68.523
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 2	16.089	5.713	8.154	9.709	18.400	9.170	42.643	24.592
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	5.452	5.038	1.915	2.786	15.402	4.491	22.769	12.315
SCP Mrv Mrl Goiaba 2	5.674	3.991	5.798	3.203	6.639	6.341	18.111	13.535
SCP Mrv Mrl Maxwell	500	3.754	295	457	5.556	27.707	6.351	31.918
SCP Mrv Mrl Oásis	8.929	3.755	8.532	3.153	27.817	13.854	45.278	20.762
SCP Mrv Mrl Reserva Vila Jardim	2.930	1.190	2.337	1.743	9.338	1.941	14.605	4.874
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	724	2.277	436	845	7.712	22.380	8.872	25.502
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	196	357	6	126	3.612	10.436	3.814	10.919
SCP Mrv Mrl Rj Happyland Iii Emp 04	5.959	4.580	4.818	550	25.197	27.955	35.974	33.085
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	782	878	204	516	2.189	3.232	3.175	4.626
SCP Parque Das Águas 1	7.317	6.518	21.570	3.935	15.114	8.591	44.001	19.044
SCP Protubo Emp 01	5.453	5.991	6.492	124	38.206	12.284	50.151	18.399
SCP Protubo Emp 02	2.597	9.062	2.413	652	20.537	20.469	25.547	30.183
SCP Rio Decaminada 2	3.075	939	7.135	1.640	28.363	14.670	38.573	17.249
Outras 103 SCPs - Coligadas	107.764	103.020	110.280	121.940	225.833	191.581	443.877	416.541
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	454	11.141	254	666	4.527	16.653	5.235	28.460
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	652	1.057	436	746	6.675	15.991	7.763	17.794
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	22.953	18.483	2.667	633	7.669	7.054	33.289	26.170
Mrv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	70.473	20.648	359.514	221.991	17.915	12.441	447.902	255.080
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	189	88	41	178	1.809	2.866	2.039	3.132
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	5.378	4.975	51	161	(1.083)	(6)	4.346	5.130
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	2.041	4.771	431	569	(398)	585	2.074	5.925
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	1.132	1.322	201	629	1.465	1.496	2.798	3.447
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	1.814	1.897	767	1.028	7.435	22.989	10.016	25.914
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	10.613	7.478	3.151	402	20.293	12.154	34.057	20.034
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	1.820	2.456	521	856	9.481	27.645	11.822	30.957
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	6.222	12.458	4.624	556	13.736	11.306	24.582	24.320
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	9.373	12.723	462	450	6.940	7.496	16.775	20.669
Roc 1 SPE LTDA.	6.998	16.736	15.732	1.156	20.551	5.238	43.281	23.130
Outras 135 SPEs - Coligadas	256.875	236.277	56.756	34.335	169.082	158.353	482.713	428.965
Total das coligadas	595.156	549.212	647.007	429.103	863.987	806.210	2.106.150	1.784.525
Total das coligadas e controladas em conjunto	595.112	549.870	659.147	439.094	873.469	825.514	2.127.728	1.814.478

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Controladas em conjunto:												
SCP Regence	(10)	555	(21)	(38)	(9)	(3.374)	50	44	(2)	83	8	(2.730)
SCP Rotterdam	(2)	99	(20)	(4)	(24)	(2.921)	(2)	(2)	1	83	(47)	(2.745)
SCP Spazio Niteroi Garden	6	(108)	(1.187)	(1.784)	(550)	(638)	19	(2)	(1)	(7)	(1.713)	(2.539)
Outras 20 SCPs - Controle Compartilhado	(305)	49	(1.731)	(2.049)	(4.393)	(5.527)	784	558	(12)	(40)	(5.657)	(7.009)
Outras 6 SPES - Controle Compartilhado	2.239	12.592	(2.663)	(11.477)	(1.236)	(2.674)	469	780	(32)	(318)	(1.223)	(1.097)
Total das Controladas em conjunto	1.928	13.187	(5.622)	(15.352)	(6.212)	(15.134)	1.320	1.378	(46)	(199)	(8.632)	(16.120)
Coligadas:												
SCP Abílio Tavora	43.825	12.411	(27.248)	(7.775)	(2.522)	(1.430)	71	(4)	(918)	(254)	13.208	2.948
SCP Colégio Amarela	56.687	35.151	(38.106)	(20.840)	(3.654)	(3.532)	135	(3)	(1.117)	(641)	13.945	10.135
SCP Jd Tiradentes	32.333	4.260	(19.234)	(2.720)	(2.405)	(687)	(42)	7	(627)	(79)	10.025	781
SCP Mrl Mrv Adão 02	(58)	4.049	(1.261)	(4.972)	(319)	(794)	338	212	(29)	(90)	(1.329)	(1.595)
SCP Mrv Mrl Adão 1	(265)	530	(450)	(2.357)	(122)	(183)	116	41	(19)	(12)	(740)	(1.981)
SCP Mrv Mrl Adão 3	2.566	44.475	(4.138)	(25.358)	(228)	(2.794)	157	11	(48)	(921)	(1.691)	15.413
SCP Mrv Mrl Adão 4	31.195	4.533	(19.242)	(2.855)	(1.956)	(632)	(57)	(4)	(631)	(93)	9.309	949
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	48.586	7.919	(28.777)	(5.030)	(2.361)	(981)	(70)	(3)	(893)	(149)	16.485	1.756
SCP Mrv Mrl Galpão Cop 1	22.651	74.022	(18.338)	(42.635)	(1.788)	(3.773)	306	8	(564)	(1.476)	2.267	26.146
SCP Mrv Mrl Galpão Cop 2	29.426	4.057	(18.935)	(2.540)	(2.334)	(354)	(33)	(2)	(598)	(80)	7.526	1.081
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	26.875	12.289	(16.354)	(7.644)	(1.478)	(1.498)	53	(4)	(549)	(257)	8.547	2.886
SCP Mrv Mrl Goiaba 2	19.366	2.493	(11.473)	(1.510)	(2.134)	(183)	3	(3)	(386)	(49)	5.376	748
SCP Mrv Mrl Maxwell	3.833	36.146	(5.290)	(17.758)	(376)	(2.742)	207	(6)	(89)	(709)	(1.715)	14.931
SCP Mrv Mrl Oásis	30.362	5.564	(22.409)	(3.695)	(2.092)	(627)	(28)	(2)	(612)	(112)	5.221	1.128
SCP Mrv Mrl Reserva Vila Jardim	10.021	-	(6.261)	-	(1.119)	(3)	(82)	(1)	(199)	-	2.360	(4)
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	1.941	47.203	(2.471)	(32.208)	(352)	(3.046)	384	(9)	(27)	(969)	(525)	10.971
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	89	7.019	(535)	(4.988)	(112)	(746)	275	265	(10)	(152)	(293)	1.398
SCP Mrv Mrl Rj Happyland Ii Emp 04	25.120	18.286	(21.944)	(12.146)	(1.782)	(1.366)	18	19	(469)	(378)	943	4.415
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	570	3.001	(1.031)	(8.055)	(149)	(331)	216	58	(10)	(63)	(404)	(5.390)
SCP Parque Das Águas 1	58.014	7.040	(36.461)	(4.716)	(3.504)	(1.246)	14	4	(1.202)	(155)	16.861	927
SCP Protubo Emp 01	27.328	1.047	(17.445)	(705)	(2.217)	(402)	(73)	(2)	(553)	(21)	7.040	(83)
SCP Protubo Emp 02	43.262	32.311	(32.296)	(18.913)	(2.789)	(3.649)	(21)	(11)	(867)	(673)	7.289	9.065
SCP Rio Decaminada 2	14.961	527	(9.386)	(335)	(1.190)	(373)	(6)	(2)	(310)	(10)	4.069	(193)
Outras 103 SCPs - Coligadas	636.874	488.916	(642.460)	(495.983)	(6.086)	(7.350)	2.914	2.049	(416)	(435)	(9.174)	(12.803)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	1.531	44.910	(1.801)	(31.103)	(314)	(2.931)	20	(10)	(4)	(897)	(568)	9.969
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	1.081	25.802	(1.309)	(18.890)	(352)	(2.788)	318	-	7	(546)	(255)	3.578
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	12.066	12.918	(9.783)	(7.816)	(1.175)	(875)	(47)	18	(245)	(276)	816	3.969
Mrv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	13.614	-	(8.494)	-	(2.276)	1	(226)	(35)	(294)	-	2.324	(34)
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	(86)	(411)	(76)	(1.371)	(299)	(256)	117	323	13	(2)	(331)	(1.717)
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	(169)	256	(615)	(1.623)	(563)	(39)	31	3	16	(15)	(1.300)	(1.418)
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	(94)	516	(748)	(2.421)	(481)	(530)	90	23	9	(20)	(1.224)	(2.432)
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	300	886	(518)	(4.173)	(47)	(194)	29	5	(2)	(24)	(238)	(3.500)
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	7.505	52.491	(7.174)	(33.590)	(574)	(2.974)	158	(57)	(191)	(1.074)	(276)	14.796
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	56.551	5.767	(37.420)	(3.779)	(549)	(913)	(145)	(2)	(1.168)	(115)	14.269	958
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	9.286	44.568	(9.315)	(32.367)	(1.531)	(3.079)	(33)	(58)	(155)	(923)	(1.748)	8.141
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	20.716	20.634	(13.954)	(11.403)	(1.710)	(1.300)	(37)	30	(450)	(429)	4.565	7.532
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	17.950	14.185	(16.963)	(10.256)	(1.233)	(1.011)	(100)	(5)	(365)	(292)	(711)	2.621
Roc 1 SPE LTDA.	48.682	13.589	(29.157)	(8.134)	(3.003)	(1.388)	(75)	7	(1.028)	(272)	15.419	3.802
Outras 135 SPES - Coligadas	311.104	173.412	(232.551)	(148.406)	(25.866)	(29.496)	2.731	4.808	(6.230)	(4.348)	49.188	(4.030)
Total das coligadas	1.665.599	1.262.772	(1.371.423)	(1.041.070)	(86.042)	(86.495)	7.626	7.668	(21.230)	(17.011)	194.530	125.864
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.667.527	1.275.959	(1.377.045)	(1.056.422)	(92.254)	(101.629)	8.946	9.046	(21.276)	(17.210)	185.898	109.744

8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 foram como segue:

IMOBILIZADO	31/12/2021			31/12/2020
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imobilizado:				
Instalações	2	(2)	-	0
Máquinas e equipamentos	2.480	(445)	2.035	2.127
Veículos em uso	610	(520)	90	212
Móveis e utensílios	450	(351)	99	108
Equipamentos de informática	1.267	(1.028)	239	288
Obras em andamento/benfeitorias	2.620	(2.122)	498	717
Total do Imobilizado	7.429	(4.468)	2.961	3.453

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. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 10%; (ii) veículos em uso: 20%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 10%. Os valores do item “formas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$1.548, 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 2021 e de 2020 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Capital de giro – CDI	75.822	-	75.822	75.660	75.000	150.660
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	145.000	145.000	-	-	-
Debêntures	6.126	173.633	179.759	500	60.000	60.500
Nota promissória	-	-	-	112.854	-	112.854
Leasing	3	19	22	6	28	34
	81.951	318.652	400.603	189.021	135.028	324.049
(-) Custo de captação	(957)	(3.366)	(4.323)	(226)	(283)	(509)
Total	80.994	315.286	396.280	188.794	134.745	323.539

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento do principal	Pagto de juros	Indexador	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor Original captado (*)
CRI	23/09/2021	Anual	Semestral	IPCA	15/09/2026	IPCA+5,366%	IPCA+5,366%	145.000
Debentures	01/04/2020	Anual	Semestral	CDI	01/04/2025	CDI+1,50%	CDI+1,50%	60.000
Debentures	31/03/2021	Anual	Semestral	CDI	01/04/2025	CDI+2,35%	CDI+2,35%	110.000
Capital de Giro	01/10/2020	Anual	Trimestral	CDI	01/05/2022	CDI+3,20%	CDI+3,20%	150.000
Leasing	01/05/2018	Mensal	Mensal	CDI	05/2018 a 08/2023	Parcela Fixa	Parcela Fixa	49

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	323.539	289.925
Captações	255.000	210.000
Encargos financeiros provisionados	27.600	13.710
Ajuste ao valor justo	(1.501)	0
Custo na captação de recursos	(4.383)	(500)
Amortização do custo na captação de recursos	568	797
Pagamento de principal	(175.013)	(180.910)
Pagamento de encargos financeiros	(29.530)	(9.483)
Saldo final	396.280	323.539

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/2021	31/12/2020
0 a 12 meses	80.994	188.794
13 a 24 meses	20.071	74.745
25 a 36 meses	56.667	20.000
37 a 48 meses	56.667	20.000
Após 48 meses	181.881	20.000
	396.280	323.539

Captações de recursos no ano de 2021 (CRI), no montante de R\$145.000 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 3ª 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\$110.000 em março de 2021.

Os contratos de capital de giro e financiamento à construção das suas investidas têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas, alienação de terrenos, ou notas promissórias, sendo todos os contratos de capital de giro e demais empréstimos avalizados pela acionista, MRV.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os contratos de capital de giro 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
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + 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 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

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 333 do Código Civil, e os artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; cumprir os pagamentos 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 expreso 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 (c).

	2021	2020
Encargos financeiros brutos	23.865	12.920
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(8.489)	(5.831)
Valores registrados no resultado financeiro	15.376	7.089
Encargos financeiros		
Saldo inicial	23.476	21.762
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	8.489	5.831
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(3.884)	(4.116)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	28.081	23.476

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,08% a.a. (7,05% a.a. em 31 de dezembro de 2020)

10. 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 2021 a contingência provável refere-se a causa trabalhista, e é de R\$73 (R\$47 em 31 de dezembro de 2020).

Os processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam R\$403 em 31 de dezembro de 2021 (R\$157 em 31 de dezembro de 2020).

11. Partes relacionadas

Apresentamos a seguir, os saldos e transações de mútuos com partes relacionadas:

	31/12/2021	31/12/2020
Créditos com empresas ligadas		
Créditos com partes relacionadas (a)	81.365	65.597
Outros Ativos	379	-
Obrigação com empresas ligadas		
MRV Engenharia e Participações S.A (b)	716	35.919
Dividendos a pagar	4.451	3.481

(a) 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 2021 é de R\$79.749 (R\$61.480 em 31 de dezembro de 2020).

O saldo de valores a receber de seus acionistas em 31 de dezembro de 2021, é zero, diferente do montante existente em 31 de dezembro de 2020 que foi de R\$2.397, classificado no não circulante.

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$1.616 em 31 de dezembro de 2021 (R\$1.720 em 31 de dezembro de 2020).

(b) Obrigações com empresas ligadas

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 2,8% para o período de janeiro a junho de 2021 e 2,98% de julho a dezembro 2021, e 2,80 % para o período de janeiro a dezembro de 2020.

As operações de mútuo com parceiros 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. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$716 (R\$9.528 em 31 de dezembro de 2020).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito do aporte de terrenos nas investidas no exercício de 2020, pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, no montante de R\$26.391 em 31 de dezembro de 2020.

(c) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza

(Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$63 em 31 de dezembro de 2021 e de R\$89 em 31 de dezembro de 2020, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 foram R\$1 e R\$3, respectivamente.

(d) 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.

	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.554	1.456
Benefícios assistenciais	25	25
Total	1.579	1.481

(e) Contrato de aluguel

Em outubro de 2020, a Companhia assinou contrato de sublocação com a MRV Engenharia e Participações S.A. do imóvel localizado a Av. Professor Mário Werneck, 621, bairro Estoril (Sede da MRV&CO) não se tratando do imóvel por completo e sim apenas parte destinada a alocação de alguns colaboradores. O contrato tem vigência até março de 2023, com renovação automática, caso nenhuma das Partes manifestem o interesse de rescisão. O pagamento mensal estabelecido foi de R\$4.

12. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$13.091 (Em 31 de dezembro de 2020 - R\$13.079) e o resultado no exercício, foi um lucro de R\$25.278. Em 2020, lucro de R\$24.440.

Desse modo, o Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2021 encerrou-se com saldo de R\$48.930 (R\$32.047 em 2020).

(a) Dividendo mínimo obrigatório e adicional proposto

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 da mesma reserva formada 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. Em 31 de dezembro de 2021 foram propostos dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$6.004. Adicionalmente, a Companhia deliberou sobre o pagamento de dividendos extraordinários no montante de R\$2.351.

(b) Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$1.264, que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(c) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 5% do total das ações da Companhia em outubro de 2011 e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, 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
2	I	jul/18	4.686	Até 5 anos	R\$ 0,03	vários colaboradores MRL/MRV	jun/22
3	I	nov/19	1.364	Até 5 anos	R\$ 0,06	vários colaboradores MRL/MRV	jun/24

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

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2021 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
2	27	2.493	-	(328)	(297)	1.868
3	20	1.093	-	(90)	(111)	892
		3.586	-	(418)	(408)	2.760
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,04	0	R\$ 0,04	R\$ 0,04	R\$ 0,04

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)
2	1.868	9	56	0,50	3,50
3	891	7	53	2,53	5,53
2021	2.759	16	109	1,49	4,16
2020	3.586	30	140	2	5

13. Lucro por ação

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

	2021	2020
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do período	25.278	24.440
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	191.440	190.605
Lucro básico por ação	0,1320	0,1282

14. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	2021	2020
Salário, Encargos e Benefícios	7.066	6.746
Honorários da Administração	1.554	1.456
Consultoria e Serviços	2.796	1.629
Utilidades	118	136
Despesas Gerais		
Serviços de informática	524	350
Combustíveis e lubrificantes	233	214
Aluguéis de imóveis PJ	142	119
Locação de veículos	93	128
Viagens e hospedagens	93	150
Despesas com frete, carretos	23	51
Outras despesas gerais	601	587
Outras	330	1.360
Total	13.573	12.926

15. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e receitas financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	2021	2020
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(19.613)	(8.533)
Amortização de custo com captação	(567)	(796)
Taxas, tarifas e impostos	(179)	(55)
Outras Despesas Financeiras		
Despesas com CRI	(3.420)	(1)
Outras	(444)	(153)
	(24.223)	(9.538)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.483	477
Outras receitas financeiras	69	98
	1.552	575
Resultado financeiro	(22.671)	(8.964)

16. 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 09, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada nas notas 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 2021 e de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures	396.280	323.539
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(22.312)	(1.833)
Dívida (caixa) líquida (o)	373.968	321.706
Patrimônio líquido ("PL")	48.930	32.047
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	7,64	10,04

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 09.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Nota	31/12/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Empréstimos e recebíveis					
		81.911	81.911	65.989	65.989
Créditos com empresas ligadas	11 (a)	79.749	79.749	61.480	61.480
Caixa e equivalentes de caixa	4	60	60	119	119
Clientes por prestação de serviços	6	2.102	2.102	4.390	4.390
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)		26.198	26.198	1.714	1.714
TVM	5	22.186	22.186	1.138	1.138
Aplicações financeiras	4	65	65	576	576
Instrumentos financeiros e derivativos	16	3.947	3.947	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado					
		217.675	250.969	264.827	264.827
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	216.521	249.815	263.040	263.040
Contas a pagar					
		-	-	-	-
Fornecedores		1.151	1.151	1.709	1.709
Outras contas a pagar		3	3	78	78
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		184.679	155.635	60.500	188.794
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	179.759	150.715	60.500	188.794
Instrumentos financeiros derivativos	16	4.920	4.920	-	-

(*) 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 2021.

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 2021, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/21		
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Swap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/105,25% CDI	set/26	145.000	150.715	146.767	(974)	3.947	(4.920)
							(974)	3.947	(4.920)

		31/12/2021
Ativo circulante		-
Ativo não circulante		3.947
Passivo não circulante		(4.920)
Total		(974)

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

	Efeito no resultado		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2021			
<u>Efeito no resultado</u>			
Swaps com hedge de valor justo	3.947	(4.920)	(974)

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 2021 e de 2020, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de Hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (c), 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 instrumentos financeiros derivativos 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 é mensurado 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 - 4ª emissão - CRI 390ª série)
Valor nominal	145.000	145.000
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 nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/21		31/12/21	2021
CRI (4ª emissão de debênture)	145.000	IPCA + 5,37%/105,25% CDI	(152.267)	1.500
Empréstimos financeiros e debêntures (Itens protegidos)				
		Pontas ativas		
Operação de swap	145.000	IPCA + 5,37%	150.715	(1.500)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)				
		Pontas passivas		
		CDI + 1,17%	(151.688)	(3.421)
		Posição líquida swap	(974)	(4.920)
		Posição líquida total	(153.240)	(3.420)

(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, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

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 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, 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 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/2021	Taxa anual estimada para 2022	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	22.251	(394.815)	(372.564)	10,03%	11,79%	1,76%	(6.558)	(4.509)
IPCA	145.000	(152.267)	(7.267)	10,06%	5,30%	-4,76%	346	238
Poupança	1.616	-	1.616	2,48%	8,33%	5,85%	95	65
							(6.117)	(4.206)
Cenário I								
CDI	22.186	(394.815)	(372.629)	10,03%	14,74%	4,71%	(17.551)	(12.067)
IPCA	145.000	(152.267)	(7.267)	10,06%	6,62%	-3,44%	250	172
Poupança	1.616	-	1.616	2,48%	6,24%	3,76%	61	42
							(17.240)	(11.853)
Cenário II								
CDI	22.186	(394.815)	(372.629)	10,03%	17,69%	7,66%	(28.543)	(19.624)
IPCA	145.000	(152.267)	(7.267)	10,06%	7,95%	-2,11%	153	105
Poupança	1.616	-	1.616	2,48%	4,16%	1,68%	27	19
							(28.363)	(19.500)

(i) Dados obtidos no site da B3.
 (*) 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/IRFS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022.

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 e financiamentos. 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. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2021.

	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	107.652	49.900	80.829	267.311	505.692
Passivos não remunerados	1.151	-	-	-	1.151
Total	108.803	49.900	80.829	267.311	506.843

(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.

17. Tributos sobre o lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2021 e 2020, em função dos prejuízos fiscais acumulados, nos montantes de R\$331.262 e R\$136.933 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.

18. 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.

19. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Companhia avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações ora apresentadas e em suas controladas em conjunto e coligadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis: eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e suas controladas em conjunto e coligadas.

20. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 31 de março de 2022.