



## **Demonstrações Financeiras**

**MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.**

**Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e Relatório do Auditor Independente**

## **MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.**

### Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

#### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Administradores 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase**

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

## **Principais assuntos de auditoria**

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

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

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

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos das investidas da Companhia em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras**

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

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

Belo Horizonte (MG), 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP015199/O

  
Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota Explicativa	2023	2022
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	153	134
Títulos e valores mobiliários	5	106.274	6.867
Créditos com empresas ligadas	6	23.084	3.354
Outros ativos		4.950	4.285
Total do ativo circulante		<u>134.461</u>	<u>14.640</u>
<b>Ativo Não circulante</b>			
Créditos com empresas ligadas	6	109.931	96.209
Estoque		2.385	2.385
Instrumentos derivativos	19(b)	14.655	1.659
Outros ativos não circulantes		2.377	1.923
Total do ativo realizável a longo prazo		<u>129.348</u>	<u>102.176</u>
Participações em investidas	7	373.552	350.240
Imobilizado	8	1.771	2.311
Outros		17	33
Total do ativo não circulante		<u>504.688</u>	<u>454.760</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>639.149</b></u>	<u>469.400</u>
<b>PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores		638	2.128
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	66.011	30.292
Salários, encargos sociais e benefícios	4	3.186	4.498
Impostos e contribuições a recolher	11	1.869	1.581
Obrigações com empresas ligadas	13(a)	806	764
Passivo a descoberto - Investimentos	7	22.873	16.425
Outras contas a pagar		1	50
Total do passivo circulante		<u>95.384</u>	<u>55.738</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	559.603	405.226
Provisão para contingências	12	240	298
Total do passivo não circulante		<u>559.843</u>	<u>405.524</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	14	13.145	13.145
Prejuízo acumulado		(28.964)	(4.745)
Ações em tesouraria		(172)	(175)
Ajuste de avaliação patrimonial		(87)	(87)
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<u>(16.078)</u>	<u>8.138</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)</b>		<u><b>639.149</b></u>	<u>469.400</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2023	2022
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Despesas comerciais		(1.258)	(1.237)
Despesas gerais e administrativas	17	(9.877)	(12.434)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(42)	(849)
Resultado em participação societária	7	<u>26.227</u>	<u>11.368</u>
<b>LUCRO/PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>15.050</b>	<b>(3.152)</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Despesas financeiras	18	(41.957)	(49.123)
Receitas financeiras	18	2.688	5.381
<b>LUCRO(PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO</b>		<b>(24.219)</b>	<b>(46.894)</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>LUCRO(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b><u>(24.219)</u></b>	<b><u>(46.894)</u></b>
LUCRO(PREJUÍZO) LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	<b>-0,1265</b>	-0,2450

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2023	2022
Resultado do exercício	(24.219)	(46.894)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>(24.219)</b>	<b>(46.894)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros (prejuízos) Acumulados	Total
		Reserva Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria			
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>13.091</b>	<b>2.591</b>	<b>33.556</b>	<b>(221)</b>	<b>(87)</b>	<b>-</b>	<b>48.930</b>
Aumento de capital	54	-	-	-	-	-	54
Ações em Tesouraria	-	-	-	46	-	-	46
Reserva especial constituída com dividendo não distribuído	-	6.003	-	-	-	-	6.003
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(46.895)	(46.895)
Absorção de prejuízos com reservas	-	(8.594)	(33.556)	-	-	42.150	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>13.145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(175)</b>	<b>(87)</b>	<b>(4.745)</b>	<b>8.138</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	3	-	-	3
Reserva especial constituída com dividendo não distribuído	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(24.219)	(24.219)
Absorção de prejuízos com reservas	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>13.145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(172)</b>	<b>(87)</b>	<b>(28.964)</b>	<b>(16.078)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2023	2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Prejuízo líquido do exercício		(24.219)	(46.894)
Depreciação e amortização		221	174
Resultado financeiro		38.235	39.257
Resultado de equivalência patrimonial	7	(26.227)	(11.368)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(58)	225
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(852)	5.743
		<u>(12.900)</u>	<u>(12.863)</u>
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		(33.452)	(18.276)
(Aumento) redução de estoque		-	(1.575)
(Aumento) redução de outros ativos		(1.119)	(1.743)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(1.490)	977
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		(1.312)	(646)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		288	348
Aumento (redução) de outros passivos		(49)	46
Juros pagos	9	(54.425)	(41.950)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(91.559)</u>	<u>(62.819)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento em títulos e valores mobiliários		(96.496)	19.038
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	7	25.651	40.750
Redução (aquisição) de ativo imobilizado e intangível		336	500
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento		<u>(70.509)</u>	<u>60.288</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento de capital com a opção de ações		-	99
(Aumento) redução ações em tesouraria		3	-
Aumento (redução) de créditos com empresas ligadas		(943)	(77)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		208.081	98.768
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(20.009)	(75.013)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(12.145)	(8.375)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>174.987</u>	<u>15.402</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>19</u>	<u>8</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		134	126
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		153	134
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>19</u>	<u>8</u>



## 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.

Em fevereiro de 2021 a acionista MRV Engenharia e Participações S.A. firmou contrato de compra e venda de ações, junto aos demais acionistas da Companhia. Esta transação foi dividida em quatro tranches, sendo a terceira delas realizada em maio de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido positivo de R\$39.077, um passivo a descoberto de R\$16.078 e prejuízos acumulados de R\$28.964, assim como apresentou prejuízo de R\$24.219 no exercício findo naquela data.

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. 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 - Receitas de contratos com clientes.

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

## II. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de hedge), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

### 2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados na Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possui 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 – Receitas de contratos com clientes, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios das controladas em conjunto e coligadas é predominantemente baseado nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento na planta” (aproximadamente 84%). Neste modelo, 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 17% a 21% 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. (itens de (ii) a (iv). 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 ainda em construção 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
<b>Compra e venda</b>	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
<b>Financiamento bancário</b>	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	17 a 21% da Incorporadora e 79 a 83% 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 (aproximadamente 3%) ou financiamento próprio (aproximadamente 13%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1º etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: ✓ <b>Possuem substância comercial;</b> ✓ <b>É provável o recebimento da contraprestação;</b> ✓ <b>Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados</b> ✓ <b>Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</b>
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 e de terrenos, 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 do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

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

#### **(c) Ativos não circulantes mantidos para venda**

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

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por

redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(d) Instrumentos financeiros

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

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

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

*Ativos financeiros*

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

<b>Categorias / mensuração</b>	<b>Condições para definição da categoria</b>
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 19 (b):

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança, dentre outras.
- ✓ Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).

- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber 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.
- ✓ Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas: Correspondem a valores a receber por aluguel de imóveis, venda de terrenos e outras vendas.

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 foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge e alguns instrumentos financeiros derivativos e contas a pagar de terrenos que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

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 e juros, 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, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de trezentos e sessenta dias, as controladas em conjunto e coligadas efetua a provisão para 65% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de setecentos e vinte dias, as controladas em conjunto e coligadas realiza o complemento da provisão para os 35% remanescentes do saldo 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 perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

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

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

(e) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de “Participações societárias”, 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. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

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

(f) Redução ao valor recuperável (impairment)

A Companhia e suas controladas em conjunto e coligadas avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Adicionalmente, a Companhia testa para impairment, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos.

(g) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

A Companhia apresenta as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as práticas contábeis da Companhia.

(h) 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.

(i) Depreciação do imobilizado

A depreciação/amortização 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, 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 reconhecido prospectivamente.

#### (j) Arrendamento

##### *Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador*

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

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

##### *Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário*

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

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

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

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

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

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

(k) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia são reconhecidas para honrar 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.

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registradas 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.

(m) Resultado por ação

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

(n) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de 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.

(o) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que 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.

(p) Moeda funcional e de apresentação

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

(q) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

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 investidas 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.

(r) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(s) Ajuste a valor presente

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

(t) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou o segmento operacional, que atendem aos padrões quantitativos e qualitativos de divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 16).

(u) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

### **3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

#### **3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há nenhuma nova norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

#### **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 não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras

quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se aplicável, quando entrarem em vigor:

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1))
- Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28))
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)
- Passivo de arrendamento em um Sale and Leaseback (alterações ao IFRS 16)

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	78	66
Certificado de depósitos bancários (CDB)	75	68
<b>Total Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>153</b>	<b>134</b>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 97,17% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização (107,39% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

#### 5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas da MRV&CO, 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 da taxa DI 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 2023, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 97,17% do CDI (107,39% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Letras financeiras do tesouro (LFT)	28.257	2.708
Operações compromissadas	-	47
Títulos públicos e privados	49.718	2.019
Debêntures	21.000	1.360
Fundos de investimentos não restritos	5.148	487
Certificados de depósitos a prazo	2.151	246
<b>Total</b>	<b>106.274</b>	<b>6.867</b>

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

## 6. Créditos com empresas ligadas

	Nota	31/12/23			31/12/22		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	13 (b)	23.084	109.931	133.015	3.354	96.209	99.563
Total		<b>23.084</b>	<b>109.931</b>	<b>133.015</b>	<b>3.354</b>	<b>96.209</b>	<b>99.563</b>

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

## 7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	2023	2022	31/12/23	31/12/22	2023	2022
<b>Controladas em conjunto:</b>										
SCP Redentore	30,00%	30,00%	1.038	921	(529)	(3.589)	311	276	(159)	(1.077)
SCP Spazio Niteroi Garden	30,00%	30,00%	(820)	(428)	(2.852)	(936)	(246)	(128)	(856)	(281)
Outras 21 SCPs			4.328	4.473	(4.277)	(3.281)	642	856	(1.004)	(805)
Outras 6 SPEs			(2.421)	114	(2.140)	(2.518)	(804)	148	(876)	(869)
Juros capitalizados			-	-	-	-	856	407	(97)	(53)
<b>Total das controladas em conjunto</b>			<b>2.125</b>	<b>5.080</b>	<b>(9.798)</b>	<b>(10.324)</b>	<b>759</b>	<b>1.559</b>	<b>(2.992)</b>	<b>(3.085)</b>
<b>Coligadas:</b>										
MRV Construções Ltda.	2,50%	2,50%	31.751	31.693	59	(47)	794	792	1	(1)
SCP Abilio Tavora	50,00%	50,00%	6.786	13.218	(1.820)	(5.331)	3.393	6.609	(910)	(2.665)
SCP Atacadão 2	50,00%	50,00%	23.734	7.031	12.087	(115)	11.867	3.515	6.044	(58)
SCP Colégio Amarela	50,00%	50,00%	6.935	9.965	(1.532)	(7.265)	3.468	4.982	(766)	(3.633)
SCP Jd Tiradentes	50,00%	50,00%	3.009	4.179	(3.045)	(5.408)	1.504	2.089	(1.522)	(2.704)
SCP Mar Noruega	50,00%	50,00%	18.478	10.311	11.354	(199)	9.165	5.156	5.677	(81)
SCP Mrl Mrv Adão 02	50,00%	50,00%	500	1.063	(1.251)	(1.242)	250	532	(625)	(621)
SCP Mrv Mrl Adão 3	50,00%	50,00%	2.141	4.250	(1.534)	(1.861)	1.071	2.125	(767)	(930)
SCP Mrv Mrl Adão 4	50,00%	50,00%	3.457	6.107	(86)	(5.556)	1.729	3.053	(43)	(2.778)
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	50,00%	50,00%	6.011	10.326	(5.437)	(4.581)	3.005	5.163	(2.718)	(2.290)
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	3.408	2.885	1.349	(1.066)	1.704	1.443	674	(533)
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 2	50,00%	50,00%	7.206	15.792	(3.985)	12.610	3.603	7.896	(1.992)	6.305
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	50,00%	50,00%	(2.134)	4.493	(14.174)	(9.667)	(1.067)	2.246	(7.087)	(4.833)
SCP Mrv Mrl Goiaba 2	50,00%	50,00%	12.207	1.846	3.555	(106)	6.103	923	1.778	(53)
SCP Mrv Mrl Milton Viana	50,00%	50,00%	2	11	(9)	(2.091)	1	5	(4)	(1.046)
SCP Mrv Mrl Oásis	50,00%	50,00%	16.794	23.454	(13.184)	457	8.397	11.727	(6.592)	228
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	50,00%	50,00%	3.516	5.818	(1.777)	(1.527)	1.758	2.909	(889)	(764)
SCP Mrv Mrl Rj Happyland LII Emp 03	40,00%	40,00%	4.942	7.492	2.000	1.708	1.977	2.997	800	683
SCP Mrv Quinto Tolentino 1	35,00%	35,00%	41.279	34.220	2	3.197	14.448	11.977	1	1.119
SCP Parque Das Águas 1	50,00%	50,00%	5.931	12.470	(3.945)	(1.252)	2.966	6.235	(1.972)	(626)
SCP Parque Das Águas 4	50,00%	50,00%	20.969	41.889	2.631	21.938	10.485	20.945	1.315	10.969
SCP Protubo Emp 01	50,00%	50,00%	19.028	34.081	(2.858)	7.065	9.514	17.040	(1.429)	3.532
SCP Protubo Emp 02	50,00%	50,00%	9.008	12.506	(1.633)	(3.685)	4.504	6.253	(816)	(1.843)
SCP Rio Decaminada 2	50,00%	50,00%	21.972	28.953	2.128	4.749	10.986	14.477	1.064	2.375
SCP Spazio Reserva Imperial	29,00%	29,00%	334	280	(368)	(4.009)	97	81	(107)	(1.163)
SCP Mrv Mrl Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	15.168	28.545	(11.775)	19.514	7.584	14.273	(5.887)	9.757
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	16.281	6.865	7.553	(21)	8.141	3.433	3.776	(11)
Outras 92 SCPs			177.042	162.207	(12.233)	(9.599)	76.396	66.859	(2.893)	(2.883)
MRL MRV XXXV SPE LTDA.	50,00%	50,00%	10.251	9.465	3.699	4.978	5.125	4.732	1.849	2.489
Mrv Mrl Constantino Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	1.657	3.227	(1.570)	2.674	829	1.613	(785)	1.337
Mrv Mrl Guarus II Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	11.883	2.573	9.307	81	5.941	1.287	4.654	51
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	40,00%	40,00%	4.995	12.229	(4.784)	4.592	1.998	4.891	(1.914)	1.837
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	5.045	6.007	(984)	(1.512)	2.523	3.003	(492)	(756)
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.409	7.895	(3.508)	(5.031)	2.204	3.947	(1.754)	(2.515)
MRV MRL Rj4 Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	(5.848)	(283)	(5.566)	(60)	(2.047)	(99)	(1.948)	(21)
MRV MRL XL Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	(3.446)	(1.390)	(2.056)	(105)	(1.206)	(486)	(720)	(37)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.682	5.394	(1.553)	3.723	939	1.888	(543)	1.303
Parque Aeroporto SPE LTDA.	35,00%	35,00%	(2.281)	(1.732)	(548)	(2.641)	(798)	(606)	(192)	(924)
Roc 1 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	10.927	17.151	(6.127)	3.374	3.824	6.003	(2.144)	1.181
Roc 3 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	640	610	35	(2.351)	224	213	12	(823)
Mrv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	50,00%	50,00%	143.211	57.140	117.515	37.294	71.532	28.515	58.771	18.648
Outras 116 SPEs			122.588	140.024	34.538	(26.790)	7.328	14.316	(4.301)	(7.871)
Juros capitalizados			-	-	-	-	47.661	37.304	(5.385)	(4.898)
<b>Total das coligadas</b>			<b>782.468</b>	<b>780.260</b>	<b>100.470</b>	<b>24.836</b>	<b>349.920</b>	<b>332.257</b>	<b>29.219</b>	<b>14.453</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>			<b>784.593</b>	<b>785.340</b>	<b>90.672</b>	<b>14.512</b>	<b>350.679</b>	<b>333.816</b>	<b>26.227</b>	<b>11.368</b>
Investimentos							373.552	350.241		
Passivo a descoberto - Investimentos							(22.873)	(16.425)		
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>							<b>350.679</b>	<b>333.816</b>		

Observação: Para todos os quadros dos itens acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:</b>					
<b>Controladas em conjunto:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	1.004	1.722	(2.019)	-	<b>707</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	148	(76)	(876)	-	<b>(804)</b>
Juros capitalizados	407	-	(97)	547	<b>857</b>
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>1.559</b>	<b>1.646</b>	<b>(2.992)</b>	<b>547</b>	<b>760</b>
<b>Coligadas:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	224.943	(6.004)	(15.890)	-	<b>203.049</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	70.009	(21.293)	50.494	-	<b>99.210</b>
Juros capitalizados	37.305	-	(5.385)	15.741	<b>47.661</b>
<b>Total das coligadas</b>	<b>332.257</b>	<b>(27.297)</b>	<b>29.219</b>	<b>15.741</b>	<b>349.920</b>
<b>Total Controladas em conjunto e Coligadas</b>	<b>333.816</b>	<b>(25.651)</b>	<b>26.227</b>	<b>16.288</b>	<b>350.680</b>
Investimentos	350.241	(34.127)	41.151	16.287	<b>373.553</b>
Passivo a descoberto - Investimentos	(16.425)	8.476	(14.924)	-	<b>(22.873)</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>333.816</b>	<b>(25.651)</b>	<b>26.227</b>	<b>16.287</b>	<b>350.680</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b>					
<b>Total</b>	<b>348.616</b>	<b>(40.750)</b>	<b>11.368</b>	<b>14.582</b>	<b>333.816</b>

Observação: Para todos os quadros dos itens acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

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		Total do ativo	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<b>Controladas em conjunto:</b>						
SCP Redentore	401	357	732	710	1.133	1.067
SCP Spazio Niteroi Garden	(223)	(270)	235	219	12	(51)
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	6.875	6.585	2.279	1.402	9.154	7.987
Outras 6 SPEs - Controle Compartilhado	4.037	5.125	2.688	2.647	6.725	7.772
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>11.090</b>	<b>11.797</b>	<b>5.934</b>	<b>4.978</b>	<b>17.024</b>	<b>16.775</b>
<b>Coligadas:</b>						
MRV Construções Ltda.	107.595	102.512	11.178	9.953	118.773	112.465
SCP Abilio Tavora	5.605	13.170	4.610	5.541	10.215	18.711
SCP Atacadão 2	21.914	3.696	11.011	7.558	32.925	11.254
SCP Colégio Amarela	7.109	11.142	2.497	2.529	9.606	13.671
SCP Jd Tiradentes	2.662	6.397	2.302	2.038	4.964	8.435
SCP Mar Noruega	26.047	11.397	10.056	6.216	36.103	17.613
SCP Mrl Mrv Adão 02	638	1.054	896	758	1.534	1.812
SCP Mrv Mrl Adão 3	1.856	4.161	1.657	1.906	3.513	6.067
SCP Mrv Mrl Adão 4	3.340	6.099	1.975	2.343	5.315	8.442
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	6.533	14.789	3.910	3.802	10.443	18.591
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	4.235	7.929	2.952	3.776	7.187	11.705
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 2	9.771	36.793	7.784	5.733	17.555	42.526
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	3.197	7.661	675	935	3.872	8.596
SCP Mrv Mrl Goiaba 2	18.057	7.810	1.167	1.971	19.224	9.781
SCP Mrv Mrl Milton Viana	2	3	-	8	2	11
SCP Mrv Mrl Oásis	29.796	38.460	4.159	4.234	33.955	42.694
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	2.171	4.060	2.331	1.936	4.502	5.996
SCP Mrv Mrl Rj Happyland LII Emp 03	16.770	9.116	2.560	1.295	19.330	10.411
SCP Mrv Quinto Tolentino 1	8.497	8.447	52.556	51.309	61.053	59.756
SCP Parque Das Águas 1	7.399	21.151	2.747	3.314	10.146	24.465
SCP Parque Das Águas 4	42.802	51.032	9.261	3.153	52.063	54.185
SCP Protubo Emp 01	20.517	41.682	8.714	5.224	29.231	46.906
SCP Protubo Emp 02	8.207	11.716	4.461	4.616	12.668	16.332
SCP Rio Decaminada 2	13.113	27.988	18.887	16.634	32.000	44.622
SCP Spazio Reserva Imperial	274	241	286	273	560	514
SCP Mrv Mrl Reserva Vila Jardim	18.135	33.449	4.233	3.340	22.368	36.789
SCP Reserva Bela Vista	14.711	8.849	6.828	50	21.539	8.899
Outras 92 SCPs - Coligadas	83.707	84.866	139.865	152.572	223.572	237.438
MRL MRV XXV SPE LTDA.	15.818	24.146	6.248	2.766	22.066	26.912
Mrv Mrl Constantino Inc. SPE LTDA.	26.657	22.803	2.412	1.397	29.069	24.200
Mrv Mrl Guarus li Inc SPE LTDA.	18.077	3.679	5.445	301	23.522	3.980
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	5.590	20.841	4.623	3.807	10.213	24.648
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	6.212	6.947	2.158	2.934	8.370	9.881
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	9.093	10.118	3.907	4.343	13.000	14.461
MRV MRL Rj4 Inc SPE LTDA.	(71)	(18)	74	123	3	105
MRV MRL XL Inc SPE LTDA.	158	137	4	6	162	143
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	1.793	4.241	2.370	3.073	4.163	7.314
Parque Aeroporto SPE LTDA.	902	1.382	165	117	1.067	1.499
Roc 1 SPE LTDA.	11.159	25.037	7.378	7.240	18.537	32.277
Roc 3 SPE LTDA.	488	899	260	213	748	1.112
Mrv Mrl Rj E Grande Rio SPE LTDA.	409.944	275.175	297.295	252.155	707.239	527.330
Outras 116 SPEs – Coligadas	263.277	318.039	302.901	187.980	566.178	506.019
<b>Total das Coligadas</b>	<b>1.253.757</b>	<b>1.289.096</b>	<b>954.798</b>	<b>769.472</b>	<b>2.208.555</b>	<b>2.058.568</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.264.847</b>	<b>1.300.893</b>	<b>960.732</b>	<b>774.450</b>	<b>2.225.579</b>	<b>2.075.343</b>

Observação: Para todos os quadros dos itens acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<b>Controladas em conjunto:</b>								
SCP Redentore	29	27	66	119	1.038	921	1.133	1.067
SCP Spazio Niteroi Garden	29	37	803	340	(820)	(428)	12	(51)
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	773	(5.852)	4.053	9.366	4.328	4.473	9.154	7.987
Outras 6 SPEs - Controle Compartilhado	7.706	7.120	1.440	538	(2.421)	114	6.725	7.772
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>8.537</b>	<b>1.332</b>	<b>6.362</b>	<b>10.363</b>	<b>2.125</b>	<b>5.080</b>	<b>17.024</b>	<b>16.775</b>
<b>Coligadas:</b>								
MRV Construções Ltda.	86.777	80.769	245	3	31.751	31.693	118.773	112.465
SCP Abilio Tavora	885	2.168	2.544	3.325	6.786	13.218	10.215	18.711
SCP Atacadão 2	4.787	4.163	4.404	60	23.734	7.031	32.925	11.254
SCP Colégio Amarela	1.192	1.710	1.479	1.996	6.935	9.965	9.606	13.671
SCP Jd Tiradentes	809	1.909	1.146	2.347	3.009	4.179	4.964	8.435
SCP Mar Noruega	2.011	607	15.614	6.695	18.478	10.311	36.103	17.613
SCP MrI Mrv Adão 02	646	639	388	110	500	1.063	1.534	1.812
SCP Mrv MrI Adão 3	827	1.216	545	601	2.141	4.250	3.513	6.067
SCP Mrv MrI Adão 4	872	1.247	986	1.088	3.457	6.107	5.315	8.442
SCP Mrv MrI Cabuçu Vida Boa	1.717	3.738	2.715	4.527	6.011	10.326	10.443	18.591
SCP Mrv MrI Galpão Ccp 1	2.186	5.498	1.593	3.322	3.408	2.885	7.187	11.705
SCP Mrv MrI Galpão Ccp 2	3.307	9.305	7.042	17.429	7.206	15.792	17.555	42.526
SCP Mrv MrI Goiaba 1	3.390	2.505	2.616	1.598	(2.134)	4.493	3.872	8.596
SCP Mrv MrI Goiaba 2	4.311	6.732	2.706	1.203	12.207	1.846	19.224	9.781
SCP Mrv MrI Milton Viana	-	-	-	-	2	11	2	11
SCP Mrv MrI Oásis	3.555	6.509	13.606	12.731	16.794	23.454	33.955	42.694
SCP Mrv MrI Rio Decaminada 1	448	301	538	(123)	3.516	5.818	4.502	5.996
SCP Mrv MrI Rj Happyland LII Emp 03	5.195	987	9.193	1.932	4.942	7.492	19.330	10.411
SCP Mrv Quinto Tolentino 1	11.371	18.630	8.403	6.906	41.279	34.220	61.053	59.756
SCP Parque Das Águas 1	2.374	5.934	1.841	6.061	5.931	12.470	10.146	24.465
SCP Parque Das Águas 4	11.872	8.976	19.222	3.320	20.969	41.889	52.063	54.185
SCP Protubo Emp 01	4.446	5.925	5.757	6.900	19.028	34.081	29.231	46.906
SCP Protubo Emp 02	2.006	2.613	1.654	1.213	9.008	12.506	12.668	16.332
SCP Rio Decaminada 2	3.462	5.404	6.566	10.265	21.972	28.953	32.000	44.622
SCP Spázio Reserva Imperial	(47)	133	273	101	334	280	560	514
SCP Mrv MrI Reserva Vila Jardim	4.396	6.296	2.804	1.948	15.168	28.545	22.368	36.789
SCP Reserva Bela Vista	3.416	1.993	1.842	41	16.281	6.865	21.539	8.899
Outras 92 SCPs - Coligadas	18.376	40.877	28.154	34.354	177.042	162.207	223.572	237.438
MRL MRV XXXV SPE LTDA.	5.084	14.287	6.731	3.160	10.251	9.465	22.066	26.912
Mrv MrI Constantino Inc. SPE LTDA.	22.850	17.716	4.562	3.257	1.657	3.227	29.069	24.200
Mrv MrI Guarus li Inc SPE LTDA.	7.804	1.237	3.835	170	11.883	2.573	23.522	3.980
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	2.551	10.071	2.667	2.348	4.995	12.229	10.213	24.648
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	2.410	2.894	915	980	5.045	6.007	8.370	9.881
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	5.413	4.574	3.178	1.992	4.409	7.895	13.000	14.461
MRV MRL Rj4 Inc SPE LTDA.	5.823	344	28	44	(5.848)	(283)	3	105
MRV MRL XL Inc SPE LTDA.	3.501	1.493	107	40	(3.446)	(1.390)	162	143
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	885	1.096	596	824	2.682	5.394	4.163	7.314
Parque Aeroporto SPE LTDA.	3.341	3.208	7	23	(2.281)	(1.732)	1.067	1.499
Roc 1 SPE LTDA.	4.301	9.135	3.309	5.991	10.927	17.151	18.537	32.277
Roc 3 SPE LTDA.	76	165	32	337	640	610	748	1.112
Mrv MrI Rj E Grande Rio SPE LTDA.	204.344	143.309	359.684	326.881	143.211	57.140	707.239	527.330
Outras 116 SPEs - Coligadas	299.907	258.730	143.683	107.265	122.588	140.024	566.178	506.019
<b>Total das coligadas</b>	<b>752.877</b>	<b>695.043</b>	<b>673.210</b>	<b>583.265</b>	<b>782.468</b>	<b>780.260</b>	<b>2.208.555</b>	<b>2.058.568</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>761.414</b>	<b>696.375</b>	<b>679.572</b>	<b>593.628</b>	<b>784.593</b>	<b>785.340</b>	<b>2.225.579</b>	<b>2.075.343</b>

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas)		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição		Resultado do exercício	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Controladas em conjunto:</b>												
SCP Redentore	40	(107)	39	(3.725)	(638)	159	31	87	(1)	(3)	(529)	(3.589)
SCP Spazio Niteroi Garden	45	11	(2.107)	(423)	(791)	(532)	11	9	(10)	(1)	(2.852)	(936)
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	507	(764)	(1.930)	507	(2.838)	(3.371)	(4)	304	(12)	43	(4.277)	(3.281)
Outras 6 SPEs - Controle Compartilhado	(98)	(122)	(535)	(1.339)	(1.834)	(1.521)	342	479	(15)	(15)	(2.140)	(2.518)
Total das Controladas em conjunto	494	(982)	(4.533)	(4.980)	(6.101)	(5.265)	380	879	(38)	24	(9.798)	(10.324)
<b>Coligadas:</b>												
MRV Construções Ltda.	628.003	613.238	(628.003)	(613.238)	(349)	(324)	362	291	46	(14)	59	(47)
SCP Abilio Tavora	2.320	17.935	(3.712)	(21.436)	(390)	(1.238)	45	(170)	(83)	(422)	(1.820)	(5.331)
SCP Atacadão 2	23.571	-	(9.706)	-	(1.221)	(112)	(90)	(3)	(467)	-	12.087	(115)
SCP Colégio Amarela	703	1.851	(2.076)	(8.261)	(144)	(772)	22	(16)	(37)	(67)	(1.532)	(7.265)
SCP Jd Tiradentes	844	8.268	(3.570)	(12.537)	(76)	(867)	(224)	(109)	(19)	(163)	(3.045)	(5.408)
SCP Mar Noruega	26.986	-	(13.897)	-	(1.208)	(196)	(88)	(3)	(439)	-	11.354	(199)
SCP Mrv Mrv Adão 02	(215)	(365)	(718)	(852)	(436)	(117)	121	90	(3)	2	(1.251)	(1.242)
SCP Mrv Mrv Adão 3	(855)	(353)	(529)	(1.904)	(256)	(190)	96	601	10	(15)	(1.534)	(1.861)
SCP Mrv Mrv Adão 4	489	5.240	(571)	(10.226)	(49)	(428)	65	(21)	(20)	(121)	(86)	(5.556)
SCP Mrv Mrv Cabuçu Vida Boa	2.576	17.924	(7.530)	(21.106)	(217)	(914)	(160)	(142)	(106)	(343)	(5.437)	(4.581)
SCP Mrv Mrv Galpão Ccp 1	(1.177)	688	2.687	(2.398)	(472)	(518)	332	1.235	(21)	(73)	1.349	(1.066)
SCP Mrv Mrv Galpão Ccp 2	16.453	62.808	(18.651)	(44.982)	(1.054)	(3.325)	(255)	(520)	(478)	(1.371)	(3.985)	12.610
SCP Mrv Mrv Goiaba 1	246	1.995	(14.315)	(11.338)	(27)	(191)	(62)	(81)	(16)	(52)	(14.174)	(9.667)
SCP Mrv Mrv Goiaba 2	30.419	6.410	(25.252)	(5.969)	(957)	(365)	24	(39)	(679)	(143)	3.555	(106)
SCP Mrv Mrv Milton Viana	-	-	-	-	(8)	(2.089)	(1)	(2)	-	-	(9)	(2.091)
SCP Mrv Mrv Oásis	5.121	25.611	(16.872)	(23.026)	(265)	(1.415)	(1.027)	(166)	(141)	(547)	(13.184)	457
SCP Mrv Mrv Rio Decaminada 1	(1.008)	(487)	(1.128)	(1.435)	(169)	(139)	535	524	(7)	10	(1.777)	(1.527)
SCP Mrv Mrv Rj Happyland LII Emp 03	20.651	5.157	(17.043)	(2.724)	(1.075)	(552)	(117)	(70)	(416)	(103)	2.000	1.708
SCP Mrv Quinto Tolentino 1	-	7.139	-	(3.722)	6	-	(2)	(2)	(2)	(218)	2	3.197
SCP Parque Das Águas 1	960	31.883	(4.830)	(29.667)	(257)	(2.295)	413	(414)	(231)	(759)	(3.945)	(1.252)
SCP Parque Das Águas 4	51.161	43.532	(43.514)	(17.919)	(3.802)	(2.494)	(29)	(285)	(1.185)	(896)	2.631	21.938
SCP Protubo Emp 01	32.818	33.084	(32.696)	(23.105)	(1.894)	(2.186)	(362)	(20)	(724)	(708)	(2.858)	7.065
SCP Protubo Emp 02	1.680	6.467	(2.864)	(9.176)	(343)	(787)	(34)	(38)	(72)	(151)	(1.633)	(3.685)
SCP Rio Decaminada 2	20.970	29.397	(16.788)	(22.318)	(1.174)	(1.621)	(381)	(81)	(499)	(628)	2.128	4.749
SCP Spazio Reserva Imperial	32	18	(124)	(3.747)	(288)	(286)	12	20	-	(14)	(368)	(4.009)
SCP Mrv Mrv Reserva Vila Jardim	15.361	45.043	(25.671)	(22.081)	(852)	(2.318)	(315)	(219)	(298)	(911)	(11.775)	19.514
SCP Reserva Bela Vista	11.825	-	(3.227)	-	(779)	(19)	(40)	(2)	(226)	-	7.553	(21)
Outras 92 SCPs - Coligadas	(2.081)	144	(5.939)	(7.722)	(5.434)	(3.956)	1.443	2.253	(222)	(318)	(12.233)	(9.599)
MRL MRV XXXV SPE LTDA.	23.286	19.005	(17.180)	(12.402)	(1.681)	(1.146)	(248)	(88)	(478)	(391)	3.699	4.978
Mrv Mrv Constantino Inc. SPE LTDA.	6.883	6.587	(7.294)	(2.859)	(858)	(919)	(156)	(3)	(145)	(132)	(1.570)	2.674
Mrv Mrv Guarus li Inc SPE LTDA.	16.254	864	(5.863)	(477)	(680)	(280)	(79)	(9)	(325)	(17)	9.307	81
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	9.739	28.792	(13.016)	(21.175)	(1.002)	(2.219)	(327)	(163)	(178)	(643)	(4.784)	4.592
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	(95)	1.234	(288)	(2.587)	(382)	(117)	(223)	(20)	4	(22)	(984)	(1.512)
MRV MRL Rj Sg5 SPE LTDA.	1.573	15.697	(4.685)	(19.447)	(46)	(954)	(267)	4	(83)	(331)	(3.508)	(5.031)
MRV MRL Rj4 Inc SPE LTDA.	(72)	13	(5.489)	(69)	(4)	(20)	(2)	17	1	(1)	(5.566)	(60)
MRV MRL XL Inc SPE LTDA.	20	(42)	(2.001)	(82)	(75)	8	(3)	10	3	1	(2.056)	(105)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	(1.274)	13.011	(199)	(8.530)	(281)	(1.318)	195	934	6	(374)	(1.553)	3.723
Parque Aeroporto SPE LTDA.	(304)	(28)	324	(2.675)	(571)	(65)	(16)	182	19	(55)	(548)	(2.641)
Roc 1 SPE LTDA.	5.273	34.125	(10.243)	(26.934)	(570)	(2.630)	(431)	(493)	(156)	(694)	(6.127)	3.374
Roc 3 SPE LTDA.	(60)	(54)	151	(2.336)	(50)	8	(6)	32	-	(1)	35	(2.351)
Mrv Mrv Rj E Grande Rio SPE LTDA.	365.297	118.171	(217.459)	(64.768)	(20.540)	(12.358)	(2.244)	(1.172)	(7.539)	(2.579)	117.515	37.294
Outras 116 SPEs - Coligadas	222.088	188.989	(165.279)	(187.130)	(21.383)	(28.145)	3.643	3.954	(4.531)	(4.458)	34.538	(26.790)
Total das coligadas	1.536.461	1.388.991	(1.345.060)	(1.272.360)	(71.313)	(79.869)	119	5.796	(19.737)	(17.722)	100.470	24.836
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.536.955</b>	<b>1.388.009</b>	<b>(1.349.593)</b>	<b>(1.277.340)</b>	<b>(77.414)</b>	<b>(85.134)</b>	<b>499</b>	<b>6.675</b>	<b>(19.775)</b>	<b>(17.698)</b>	<b>90.672</b>	<b>14.512</b>

Observação: Para todos os quadros dos itens acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

## 8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram como segue:

IMOBILIZADO	Taxas médias anuais de depreciação	31/12/2023			31/12/2022
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Máquinas e equipamentos	12,71%	2.360	(736)	1.624	1.944
Veículos em uso	10,02%	475	(475)	-	-
Móveis e utensílios	10,00%	275	(244)	31	40
Equipamentos de informática	20,00%	661	(590)	71	149
Obras em andamento/benfeitorias	13,36%	665	(620)	45	178
<b>Total do Imobilizado</b>		<b>4.436</b>	<b>(2.665)</b>	<b>1.771</b>	<b>2.311</b>

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: 13,36%; (ii) veículos em uso: 10,02%; (iii) máquinas e equipamentos: 12,71%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 20%. 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\$1.272, 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 pudesse 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 2023 e de 2022 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 2023 e de 2022 é como segue:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Capital de giro – CDI	126	120.000	120.126	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.513	158.731	161.244	2.466	158.449	160.915
Debêntures	65.462	283.333	348.795	29.026	250.000	279.026
Leasing	-	-	-	8	-	8
	<b>68.101</b>	<b>562.064</b>	<b>630.165</b>	<b>31.500</b>	<b>408.449</b>	<b>439.949</b>
(-) Custo de captação	(2.090)	(2.461)	(4.551)	(1.208)	(3.223)	(4.431)
Total	<b>66.011</b>	<b>559.603</b>	<b>625.614</b>	<b>30.292</b>	<b>405.226</b>	<b>435.518</b>

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Debênture - 2ª emissão	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI	CDI + 1,50%	CDI + 1,50%	60.000
Debênture - 3ª emissão	03/21	Anual	Semestral	04/24 a 03/26	CDI	CDI+2,35%	CDI+2,35%	110.000
Debênture - 5ª emissão	04/22	Parcela única	Semestral	09/26	CDI	CDI+1,75%	CDI+1,75%	100.000
Debênture - 6ª emissão	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	CDI	CDI+2,65%	CDI+2,65%	90.000
Nota Comercial	12/23	Semestral	Semestral	06/25 a 12/26	CDI	CDI+2,25%	CDI+2,25%	120.000
CRI (Debênture - 4ª emissão - CRI 390ª série)	09/21	Anual	Semestral	04/27	IPCA	IPCA + 5,366%	IPCA + 5,366%	145.000

(\*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	435.518	396.280
Captações	210.000	100.000
Encargos financeiros provisionados	61.927	55.780
Ajuste ao valor justo	(7.274)	533
Custo na captação de recursos	(1.919)	(1.232)
Amortização do custo na captação de recursos	1.796	1.120
Pagamento de principal	(20.009)	(75.013)
Pagamento de encargos financeiros	(54.425)	(41.950)
Saldo final	<b>625.614</b>	<b>435.518</b>

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/2023	31/12/2022
0 a 12 meses	68.101	31.500
13 a 24 meses	206.667	56.667
25 a 36 meses	255.397	56.667
37 a 48 meses	100.000	195.115
Após 48 meses	-	100.000
	<b>630.165</b>	<b>439.949</b>

A 1ª emissão de notas comerciais é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$120.000 em dezembro de 2023.

A 6ª emissão de debêntures é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$90.000 em maio de 2023.

A 5ª 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\$100.000 em abril de 2022.

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.

A 2ª 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\$60.000 em abril de 2020.

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e sua avalista MRV se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

### Outras obrigações contratuais

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

	2023	2022
Encargos financeiros brutos	61.927	55.780
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(16.288)	(14.582)
Valores registrados no resultado financeiro	45.639	41.198
Encargos financeiros		
Saldo inicial	37.711	28.081
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	16.288	14.582
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(5.481)	(4.952)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	48.518	37.711

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,76% a.a. (8,66% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

## 10. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Salários e encargos	1.522	1.976
Provisão de férias e encargos	1.664	2.021
Outros	-	501
<b>Total</b>	<b>3.186</b>	<b>4.498</b>

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

## 11. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
PIS e COFINS a recolher	1.485	1.124
Impostos e contribuições retidos de terceiros	122	87
Impostos e contribuições retidos sobre salários	262	370
<b>Total</b>	<b>1.869</b>	<b>1.581</b>

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

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir

as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Em 31 de dezembro de 2023 a contingência provável refere-se a causa trabalhista, e é de R\$240 (R\$298 em 31 de dezembro de 2022).

Em 2023 possuímos 1 processo trabalhista considerado pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível no valor de R\$71, em dezembro de 2022 o saldo foi de R\$64.

### 13. Partes relacionadas

#### (a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/2023	31/12/2022
Mútuo com empresa ligada	806	764
Obrigações com empresas ligadas	60	1.710
<b>Total</b>	<b>866</b>	<b>2.474</b>

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 4% para o período de janeiro a dezembro 2023, e 3,1% para o período de janeiro a junho de 2022 e 4% de julho a dezembro 2022.

As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo soma em R\$ 877 (R\$ 134 em 31 de dezembro de 2022).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito referente a gastos pagos pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, o montante de R\$ 60 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.710 a receber em 31 de dezembro de 2022).

#### (b) 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 2023 é de R\$133.015 (R\$99.563 em 31 de dezembro de 2022).

#### (c) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelo acionista da MRV Engenharia e Participações S.A., Rubens Menin Teixeira de Souza, no montante de R\$73 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$65 em 31 de dezembro de 2022.

(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.

	31/12/2023	31/12/2022
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	16	756
Benefícios assistenciais	-	25
Total	<u>16</u>	<u>781</u>

(d) 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 possui renovação automática, caso nenhuma das Partes manifestem o interesse de rescisão. O pagamento mensal estabelecido foi de R\$3.

## 14. Patrimônio líquido (passivo a descoberto)

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 é de R\$13.145 (Em 31 de dezembro de 2022 - R\$13.145). O resultado no exercício, foi um prejuízo de R\$24.219. Em 2022, prejuízo de R\$46.894.

Desse modo, o Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2023 encerrou-se com saldo negativo de R\$16.078 (R\$8.138 em 2022).

(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.

No exercício de 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

(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 2022 foi constituída reserva especial no valor de R\$6.003, com dividendos do exercício anterior, não distribuídos aos acionistas conforme deliberado em Ata de Assembleia Geral Extraordinário do dia 29 de

abril de 2022. O saldo foi utilizado integralmente para absorção de parte do prejuízo do exercício corrente.

(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
3	I	nov/19	1.364	Até 5 anos	R\$ 0,06	varios colaboradores MRL/MRV	jun/24

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2023 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
3	10	780	-	(407)	(58)	315
		<b>780</b>	<b>-</b>	<b>(407)</b>	<b>(58)</b>	<b>315</b>
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,06	0	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,06

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)
3	315	3	19	0,51	0,51
<b>2023</b>	<b>315</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>0,51</b>	<b>0,51</b>
2022	683	57	41	1,52	1,52

## 15. Lucro(prejuízo) por ação

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

	2023	2022
Lucro/prejuízo básico por ação		
Lucro/prejuízo líquido do período	<b>(24.219)</b>	(46.894)
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<b>191.440</b>	191.440
Lucro/prejuízo básico por ação	<b><u>(0,1265)</u></b>	<u>(0,2450)</u>

## 16. Segmento operacional

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

## 17. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	2023	2022
Salário, Encargos e Benefícios	<b>4.291</b>	6.738
Honorários da Administração	<b>(280)</b>	355
Consultoria e Serviços	<b>3.295</b>	2.933
Utilidades	<b>46</b>	56
Despesas Gerais		
Serviços de informática	<b>1.489</b>	778
Combustíveis e lubrificantes	<b>49</b>	127
Aluguéis de imóveis PJ	<b>158</b>	131
Locação de veículos	<b>88</b>	76
Viagens e hospedagens	<b>79</b>	87
Despesas com frete, carretos	<b>20</b>	20
Outras despesas gerais	<b>621</b>	695
Outras	<b>21</b>	438
Total	<b><u>9.877</u></b>	<u>12.434</u>

## 18. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e receitas financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	2023	2022
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	<b>(45.639)</b>	(41.199)
Amortização de custo com captação	<b>(1.796)</b>	(1.120)
Taxas, tarifas e impostos	<b>(470)</b>	(56)
Marcação a mercado de Instrumentos financeiros derivativos	<b>11.907</b>	<b>(4.768)</b>
Outras	<b>(5.959)</b>	<b>(1.980)</b>
	<b><u>(41.957)</u></b>	<u>(49.123)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	<b>2.633</b>	5.348
Outras receitas financeiras	<b>55</b>	33
	<b><u>2.688</u></b>	<u>5.381</u>
Resultado financeiro	<b><u>(39.269)</u></b>	<u>(43.742)</u>

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 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 2023 e de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	625.614	435.518
Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários	(106.427)	(7.001)
Dívida (caixa) líquida (o)	519.187	428.517
Patrimônio líquido ou passivo a descoberto ("PL")	(16.078)	8.138
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	(32,29)	52,66

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	31/12/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>133.093</b>	<b>133.093</b>	99.629	99.629
Créditos com empresas ligadas	13 (b)	133.015	133.015	99.563	99.563
Caixa e equivalentes de caixa	4	78	78	66	66
<b>Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)</b>		<b>121.004</b>	<b>121.004</b>	8.594	8.594
TVM	5	106.274	106.274	6.867	6.867
Aplicações financeiras	4	75	75	68	68
Instrumentos financeiros e derivativos	19	14.655	14.655	1.659	1.659
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>161.883</b>	<b>161.883</b>	276.781	276.781
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	161.244	161.244	274.603	274.603
<b>Contas a pagar</b>					
Fornecedores		638	638	2.128	2.128
Outras contas a pagar		1	1	50	50
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)</b>		<b>464.370</b>	<b>464.370</b>	160.915	160.915
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	464.370	464.370	160.915	160.915

(\*) 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 2023.

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 2023, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Sw ap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/1,17% CDI	set/26	145.000	169.403	150.324	14.655	19.079	(4.424)
							14.655	19.079	(4.424)

	31/12/2023
A ativo circulante	-
A ativo não circulante	14.655
Passivo não circulante	-
<b>Total</b>	<b>14.655</b>

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Sw ap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/1,17% CDI	set/26	145.000	161.798	150.983	1.659	10.815	(9.156)
							1.659	10.815	(9.156)

	31/12/2022
A ativo circulante	-
A ativo não circulante	1.659
Passivo não circulante	-
<b>Total</b>	<b>1.659</b>

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

	Efeito no resultado		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
<b>2023</b>			
Swaps com hedge de valor justo	(3.880)	4.731	851
<b>2022</b>			
Swaps com hedge de valor justo	(1.507)	(4.236)	(5.743)

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 2023 e de 2022, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

### Contabilidade de Hedge

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

A Companhia designou formalmente 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 são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças no valor justo se compensem mutuamente.

	Instrumento de hedge (swap)	Item protegido
		CRI (Debênture - 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
	31/12/23		31/12/23	2023
CRI (4ª emissão de debênture)	145.000	IPCA + 5,37%/105,25% CDI	(161.244)	8.242
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)				
		Pontas ativas		
Operação de swap	145.000	IPCA + 5,37%	161.164	(8.242)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)				
		Pontas passivas		
		CDI + 1,17%	(146.509)	3.818
		Posição líquida swap	14.655	(4.424)
		Posição líquida total	(146.589)	3.818

### (c) Gerenciamento de riscos

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

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

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

### Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2023, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/2023	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<b>Cenário provável</b>								
CDI	106.349	(613.922)	(507.573)	14,29%	10,04%(i)	-4,25%	21.572	16.464
IPCA	145.000	(161.243)	(16.243)	4,62%	3,87%(ii)	-0,75%	122	93
Poupança	385	-	385	7,45%	6,68%(ii)	-0,77%	(3)	(2)
							<b>21.691</b>	<b>16.555</b>
<b>Cenário I</b>								
CDI	106.349	(613.922)	(507.573)	14,29%	12,55%	-1,74%	8.832	6.741
IPCA	145.000	(161.243)	(16.243)	4,62%	4,84%	0,22%	(36)	(27)
Poupança	385	-	385	7,45%	5,01%	-2,44%	(9)	(7)
							<b>8.787</b>	<b>6.707</b>
<b>Cenário II</b>								
CDI	106.349	(613.922)	(507.573)	14,29%	15,06%	0,77%	(3.908)	(2.983)
IPCA	145.000	(161.243)	(16.243)	4,62%	5,81%	1,19%	(193)	(147)
Poupança	385	-	385	7,45%	3,34%	-4,11%	(16)	(12)
							<b>(4.117)</b>	<b>(3.142)</b>

(i) Dados obtidos no site da B3.

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

(\*) Projeção para o ano 2024

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

Conforme requerido pelo CPC 40, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2024.

### 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 2023.

Análise de sensibilidade

	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	119.047	259.308	314.073	105.502	797.930
Passivos não remunerados	646	-	-	-	646
<b>Total</b>	<b>119.693</b>	<b>259.308</b>	<b>314.073</b>	<b>105.502</b>	<b>798.576</b>

### (d) Risco de crédito

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

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

### (e) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia, controladas em conjunto e coligadas estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de

trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

## **20. Tributos sobre o lucro**

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2023 e 2022, em função do prejuízo fiscal e base negativa de Contribuição Social acumulados, nos montantes de R\$ 448.184 e R\$395.570 respectivamente. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

## **21. Seguros**

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

## **22. Aprovações das demonstrações financeiras**

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 28 de março de 2024.