



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

**Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2021
e Relatório dos Auditores Independentes**

Prime Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Demonstração do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos diretores e acionistas da
PRIME Incorporações e Construções S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da PRIME Incorporações e Construções S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PRIME Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém de forma direta e indireta, participações em empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes, atreladas ao reconhecimento da receita que se dá de acordo com o CPC 47 – Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47, o reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em função dos efeitos via equivalência patrimonial, consideramos esse</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras; (ii) Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pelas empresas com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte; (iii) Avaliação da natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos incorridos e a incorrer, assim como exceções identificadas na avaliação de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período; (iv) Recálculo da receita incorrida para todos os empreendimentos das investidas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis; (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras,

independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 29 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Aglaerine Flávia da Rosa

Contadora CRC MG-105187/O-4

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota Explicativa	31/12/21	31/12/20
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	48	133
Títulos e valores mobiliários	5	55.316	71.313
Contas a receber	6	10.176	4.254
Outros ativos		3.499	1.785
Total do ativo circulante		<u>69.039</u>	<u>77.485</u>
Ativo Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Contas a receber	6	97.966	65.884
Instrumento financeiro derivativo	18 (b)	4.900	-
Outros		1.715	1.320
Total do realizável a longo prazo		<u>104.581</u>	<u>67.204</u>
Participações societárias	7	225.721	243.258
Imobilizado	8	7.813	9.257
Intangível		5	23
Total do ativo não circulante		<u>338.120</u>	<u>319.742</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>407.159</u>	<u>397.227</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.796	733
Empréstimos, financiamentos	9	51.444	229.446
Salários, encargos sociais e benefícios	10	6.056	5.368
Impostos e contribuições a recolher	11	1.651	1.218
Obrigações com empresas ligadas	13 (a)	1.992	5.440
Passivo a descoberto - Investimentos	7	17.447	15.170
Outras contas a pagar		38	77
Total do passivo circulante		<u>80.424</u>	<u>257.452</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos	9	280.254	148.522
Instrumentos financeiros derivativos	18 (b)	6.092	-
Provisão para contingências	12	-	64
Total do passivo não circulante		<u>286.346</u>	<u>148.586</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	14	46.915	46.670
Prejuízo acumulado		(6.526)	(55.481)
Total do patrimônio líquido		<u>40.389</u>	<u>(8.811)</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>407.159</u>	<u>397.227</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

	Nota	2021	2020
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(1.508)	(1.585)
Despesas gerais e administrativas	16	(12.344)	(12.639)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		485	(578)
Resultado de equivalência patrimonial	7	78.003	79.313
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		64.636	64.511
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	17	(20.572)	(12.471)
Receitas financeiras	17	4.891	1.528
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		48.955	53.568
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		48.955	53.568
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	3,44003	3,78894

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	48.955	53.568
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>48.955</u>	<u>53.568</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO DESCOBERTO)
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020	46.652	(109.049)	(62.397)
Aumento de Capital - Opções de ações	18	-	18
Lucro do exercício	-	53.568	53.568
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	46.670	(55.481)	(8.811)
Aumento Capital - Stock Options	245	-	245
Lucro do exercício	-	48.955	48.955
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	46.915	(6.526)	40.389

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

	Nota Explicativa	2021	2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		48.955	53.568
Depreciação e amortização		290	266
Resultado financeiro		13.880	10.704
Resultado de equivalência patrimonial	7	(78.003)	(79.313)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12	(64)	6
Resultado com instrumento financeiro derivativo	18 (b)	1.192	-
Caixa Gerado nas Operações		(13.750)	(14.769)
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber		(38.004)	(2.819)
(Aumento) redução de outros ativos		(2.109)	69
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		2.023	(1.147)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		688	1.380
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		433	121
Aumento (redução) de outros passivos		(39)	40
Juros pagos	9	(40.683)	(6.672)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(77.691)	(9.028)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
(Aumento) Redução em títulos e valores mobiliários		19.941	(41.112)
Aumento de Capital - Opções de ações		245	18
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		102.885	68.455
(Aumento) redução de ativo imobilizado e intangível		1.172	(407)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		124.243	26.954
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(4.436)	4.332
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		175.573	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(204.024)	(8.009)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(32.887)	(3.677)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(85)	(520)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		133	653
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4	48	133
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(85)	(520)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

	Nota Explicativa	2021	2020
RECEITAS			
Outras receitas		515	(543)
		515	(543)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)			
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		-	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(1.333)	(5.456)
		(1.333)	(5.456)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(818)	(5.999)
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO		(290)	(266)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		(1.108)	(6.265)
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	78.003	79.313
Receitas financeiras		4.891	1.528
		82.894	80.841
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		81.786	74.576
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		81.786	74.576
Pessoal:		6.332	7.867
Remuneração direta		5.255	6.594
Benefícios		732	824
F.G.T.S		345	449
Impostos, taxas e contribuições:		1.255	1.406
Federais		1.174	1.364
Estaduais		18	18
Municipais		63	24
Remuneração de capitais de terceiros:		25.244	11.735
Juros		24.829	11.417
Aluguéis		415	314
Arrendamento mercantil		-	-
Outros		-	4
Remuneração de Capitais Próprios:		48.955	53.568
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		48.955	53.568

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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

1. Contexto operacional

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

Em 31 de dezembro de 2021, a realidade financeira da Companhia mudou com a recuperação do patrimônio líquido e apresenta o montante de R\$ 40.389 (R\$ 8.811, passivo à descoberto, em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia segue apresentando um bom desempenho econômico, e em 2021 apresenta lucro de R\$48.955. Os resultados decorrem de uma série de medidas adotadas, tais como, o aumento nos preços de venda, implantação da fôrma de parede em todos os projetos, resultando no aumento da velocidade de produção, redução de custos e despesas e otimização da receita. A geração de lucro também é resultante da melhoria nas ações da gestão de produção e comercial. Estas ações foram essenciais para reversão dos prejuízos acumulados em anos anteriores.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Base de mensuração

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

O modelo de negócios das controladas em conjunto e coligadas é predominantemente baseado nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento na planta” (aproximadamente 89%). Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

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

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

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

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 7%) ou financiamento próprio (aproximadamente 4%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distratos

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

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

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

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

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

(c) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 18 (b):

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- ✓ Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 18 (b).
- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- ✓ Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de mútuo.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros da Companhia e de suas investidas estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com

empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge.

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos (swaps) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de hedge (designações classificadas com hedge de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com

parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, as controladas em conjunto e coligadas realizam o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.15.

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

As controladas em conjunto e coligadas também constituem provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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

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

(d) Custo de empréstimos

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

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

(e) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

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

A Companhia apresenta suas participações em investidas, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 7.

(f) Imobilizado

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

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

(g) Depreciação do imobilizado

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

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

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado. Em 2021 e 2020, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(i) Arrendamento

Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador

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

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

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

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

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

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do

arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

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

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

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

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

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

(j) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

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

(k) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

(l) Lucro por ação

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

(m) Programa de opções de compra de ações

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

(n) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

(o) Moeda funcional e de apresentação

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

(p) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

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

Impostos diferidos

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

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(q) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(r) Ajuste a valor presente

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

(s) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

(t) Segmento operacional

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

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/21	31/12/20
Caixa e bancos	24	102
	24	102
Aplicações financeiras:		
Certificado de depósito bancários (CDB)	24	31
Total	48	133

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 107,56% do CDI (100,87% do CDI em 31 de dezembro de 2020) e cláusula de liquidez imediata sem qualquer penalização.

5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda

fixa. Em 31 de dezembro de 2021, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 123,27% do CDI (93,09% do CDI em 31 de dezembro de 2020).

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

	31/12/2021	31/12/2020
Letras financeiras privadas	206	-
Operações compromissadas	5.177	10.794
Títulos públicos e privados	1.248	17.535
Debêntures	13.007	1.823
Fundos de investimentos não restritos	23.872	24.004
Certificados de depósitos a prazo	1.509	3.260
Títulos públicos:		
Letras financeiras do tesouro (LFT)	9.165	13.814
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	1.031	-
Outros	101	83
Total	55.316	71.313

6. Contas a receber

	Nota	31/12/21			31/12/20		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Recuperação despesas obras		717	-	717	6	-	6
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	6.648	83.220	89.868	3.365	51.566	54.931
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	2.811	14.746	17.557	883	14.318	15.201
Total		10.176	97.966	108.142	4.254	65.884	70.138

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	2021	2020	31/12/21	31/12/20	2021	2020
Controladas em conjunto:										
SCP St Afonsos	34,00%	34,00%	240	211	(355)	(2.070)	81	72	(121)	(704)
Outras 14 SCPs			1.945	1.485	(1.060)	(3.807)	842	678	(358)	(1.229)
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	50,00%	35,00%	6.655	3.838	12.574	1.516	3.328	1.343	6.169	531
MRV PRIME Silco SPE Ltda.	37,50%	37,50%	(4.741)	(3.801)	(940)	(1.764)	(1.778)	(1.425)	(353)	(662)
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	50,00%	35,00%	6.496	2.584	3.554	(308)	3.248	904	1.767	(108)
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	35,00%	35,00%	9.048	23.744	6.280	15.857	3.167	8.311	2.198	5.550
Top Taquatinga II SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(3.327)	(1.244)	(2.082)	(3.760)	(998)	(373)	(625)	(1.128)
Outras 26 SPEs			(11.305)	129	(7.353)	(11.081)	(2.960)	1.812	(2.708)	(2.853)
Juros capitalizados			-	-	-	-	1.802	2.205	(106)	(166)
Total das controladas em conjunto			5.011	26.946	10.618	(5.417)	6.732	13.527	5.863	(769)
Coligadas:										
SCP Area Alvorecer	50,00%	50,00%	2.037	4.270	52	3.940	1.018	2.135	26	1.970
SCP Area G10 Emp 01	50,00%	50,00%	5.714	8.183	437	3.605	2.856	4.091	219	1.803
SCP Area G10 Emp 02	50,00%	50,00%	4.386	7.621	1.638	1.297	2.192	3.810	819	649
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	50,00%	50,00%	2.103	4.088	(275)	3.793	1.052	2.044	(138)	1.897
SCP Castello Di Moura	50,00%	50,00%	5.081	8.584	861	6.687	2.540	4.291	431	3.344
SCP Creche Alexandrina	50,00%	50,00%	2.808	5.855	175	2.568	1.404	2.928	87	1.284
SCP Dunas 2	60,00%	60,00%	3.697	9.744	2.161	5.220	2.218	5.847	1.296	3.132
SCP Fernando Costa A	50,00%	50,00%	8.531	15.724	5.303	4.181	4.265	7.862	2.651	2.091
SCP Gran Club	50,00%	50,00%	5.423	2.350	4.341	445	2.712	1.175	2.170	223
SCP Gran Club e Gran Oasis	50,00%	50,00%	6.060	23.716	(327)	11.155	3.031	11.859	(164)	5.578
SCP Gran Rubi	50,00%	50,00%	10.280	6.633	6.154	82	5.140	3.317	3.077	41
SCP Parque Gran Jardim	60,00%	60,00%	17.274	17.142	7.720	9.703	10.364	10.285	4.632	5.822
SCP Parque Gran Valley	60,00%	60,00%	19.723	14.802	11.491	5.299	11.834	8.882	6.895	3.179
SCP Parque Gran Vitta	60,00%	60,00%	1.005	7.878	(1.871)	(1.335)	603	4.727	(1.122)	(801)
SCP Qnm29	30,00%	30,00%	3.517	9.554	1.281	4.106	1.055	2.866	384	1.232
SCP Rio Verde	60,00%	60,00%	3.000	7.688	160	5.492	1.800	4.613	96	3.295
SCP Sv Alvaluz	50,00%	50,00%	5.488	4.101	4.604	896	2.744	2.051	2.302	407
SCP Vila Mutirão	50,00%	50,00%	7.768	2.029	4.094	59	3.885	1.015	2.047	30
Outras 71 SCPs			168.405	155.690	(317)	8.786	45.079	27.930	169	(1.064)
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.396	5.140	486	6.473	837	3.084	292	3.884
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	60,00%	60,00%	3.748	830	3.049	800	2.249	498	1.829	480
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE LTDA.	50,00%	50,00%	17.396	2.050	12.920	935	8.705	1.027	6.464	461
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.011	7.256	(200)	6.917	1.506	3.629	(100)	3.459
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.107	87	2.020	(15)	1.053	43	1.010	(8)
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	40,00%	40,00%	5.881	757	5.123	688	2.352	303	2.049	275
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	40,00%	40,00%	6.970	2.205	7.564	1.503	2.788	882	3.025	601
Mrv Prime Proj. Mt S SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.074	4.412	23	3.308	1.037	2.206	12	1.654
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	50,00%	50,00%	9.342	4.089	14.212	3.817	4.671	2.044	7.105	1.909
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	60,00%	60,00%	3.680	6.918	(1.095)	830	2.207	4.150	(657)	498
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	7.860	7.717	3.962	2.998	3.929	3.857	1.983	1.498
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	40,00%	40,00%	173	217	110	(2.180)	69	87	44	(872)
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	70,00%	70,00%	3.019	3.720	(318)	(882)	2.113	2.604	(223)	(617)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	9.433	716	9.646	252	4.716	358	4.823	126
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.505	8.480	492	11.065	1.753	4.240	246	5.533
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	50,00%	60,00%	12.616	2.093	7.065	(45)	6.309	1.256	3.587	(27)
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.486	8.016	5.525	7.626	2.743	4.008	2.762	3.813
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.201	4.954	(301)	8.106	601	2.477	(151)	4.053
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	4.301	6.013	317	2.607	2.580	3.608	190	1.564
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	6.346	10.008	880	11.037	3.807	6.005	528	6.622
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	7.646	17.333	298	15.278	4.587	10.400	179	9.167
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	7.421	4.272	19.621	3.222	4.453	2.563	11.773	1.933
MRV Prime Projeto Palmas A SPE Ltda.	40,00%	40,00%	10.322	16.083	1.221	5.019	4.128	6.434	488	2.007
Projeto Goiás II SPE Ltda.	45,00%	45,00%	6.123	21.893	41	3.068	2.756	9.852	18	1.381
Outras 177 SPEs			191.042	269.881	60.148	78.130	13.615	20.949	434	(1.043)
Juros capitalizados			-	-	-	-	10.186	6.268	(1.447)	(2.381)
Total das coligadas			614.399	730.792	200.491	246.536	201.542	214.561	72.140	80.082
Total das coligadas e controladas em conjunto			619.410	757.738	211.109	241.119	208.274	228.088	78.003	79.313
Investimentos							225.721	243.258		
Passivo a descoberto - Investimentos							(17.447)	(15.170)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							208.274	228.088		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:					
Controladas em conjunto:					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	750	652	(479)	-	923
Sociedade de propósito específico (SPE's)	10.572	(13.013)	6.448	-	4.007
Juros capitalizados	2.205	-	(106)	(297)	1.802
Total das controladas em conjunto	13.527	(12.361)	5.863	(297)	6.732
Coligadas:					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	111.728	(31.813)	25.877	-	105.792
Sociedade de propósito específico (SPE's)	96.565	(58.711)	47.710	-	85.564
Juros capitalizados	6.268	-	(1.447)	5.365	10.186
Total das coligadas	214.561	(90.524)	72.140	5.365	201.542
Total das coligadas e controladas em conjunto	228.088	(102.885)	78.003	5.068	208.274
Total das coligadas e controladas em conjunto	243.258	(103.744)	81.139	5.068	225.721
Passivo a descoberto - Investimentos	(15.170)	859	(3.136)	-	(17.447)
Total	228.088	(102.885)	78.003	5.068	208.274
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:					
Total das coligadas e controladas em conjunto	214.852	(68.454)	79.313	2.378	228.088

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

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Controladas em conjunto:						
SCP St Afonsos	231	234	58	109	289	343
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	1.025	1.101	2.295	2.204	3.320	3.305
MRV PRIME Seminario SPE Ltda.	15.380	15.142	3.553	1.502	18.933	16.644
MRV PRIME Silco SPE Ltda.	89	198	(5)	801	84	999
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	23.265	7.313	3.276	21	26.541	7.334
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	4.290	22.727	5.470	6.714	9.760	29.441
Top Taguatinga II SPE Ltda.	1.157	3.177	1.075	1.236	2.232	4.413
Outras 26 SPEs - Controle Compartilhado	14.212	16.453	30.683	32.061	44.895	48.514
Total das Controladas em conjunto	59.649	66.345	46.405	44.648	106.054	110.993
Coligadas:						
SCP Area Alvorecer	895	2.016	1.330	2.688	2.225	4.704
SCP Area G10 Emp 01	4.283	7.493	3.023	2.626	7.306	10.119
SCP Area G10 Emp 02	5.917	9.147	2.646	1.369	8.563	10.516
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	1.009	2.696	1.427	2.657	2.436	5.353
SCP Castello Di Moura	2.929	6.841	2.651	3.564	5.580	10.405
SCP Creche Alexandrina	1.695	3.115	1.515	3.412	3.210	6.527
SCP Dunas 2	2.265	11.213	1.817	1.775	4.082	12.988
SCP Fernando Costa A	6.266	15.338	3.411	2.757	9.677	18.095
SCP Gran Club	16.481	6.578	2.428	711	18.909	7.289
SCP Gran Club e Gran Oasis	2.961	19.683	4.400	9.305	7.361	28.988
SCP Gran Rubi	13.089	11.979	2.987	515	16.076	12.494
SCP Parque Gran Jardim	12.636	18.979	8.547	7.584	21.183	26.563
SCP Parque Gran Valley	22.887	22.836	8.327	6.245	31.214	29.081
SCP Parque Gran Vitta	2.109	6.772	3.292	5.437	5.401	12.209
SCP Qnm29	2.345	8.983	2.990	2.998	5.335	11.981
SCP Rio Verde	1.662	6.717	2.698	4.080	4.360	10.797
SCP Sv Alvaluz	13.124	6.942	4.242	2.026	17.366	8.968
SCP Vila Mutirão	13.813	6.793	8.628	5.668	22.441	12.461
Outras 71 SCPs - Coligadas	248.114	182.165	133.186	170.526	381.300	352.691
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE Ltda.	1.028	3.627	2.124	3.118	3.152	6.745
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	13.559	8.990	1.930	1.113	15.489	10.103
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	154.044	48.536	214.747	158.972	368.791	207.508
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE Ltda.	1.951	7.091	1.596	2.252	3.547	9.343
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	14.485	4.517	1.589	-	16.074	4.517
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	15.161	7.556	1.352	926	16.513	8.482
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	5.705	7.101	2.592	860	8.297	7.961
Mrv Prime Proj. Mt S SPE Ltda.	957	2.454	1.374	2.568	2.331	5.022
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	8.642	14.952	3.975	1.659	12.617	16.611
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	1.703	2.711	3.719	4.592	5.422	7.303
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	18.045	11.604	4.420	6.888	22.465	18.492
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	648	1.172	1.052	1.125	1.700	2.297
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	1.494	1.792	2.010	2.057	3.504	3.849
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	37.609	9.959	5.435	1.161	43.044	11.120
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	2.148	6.661	3.016	4.464	5.164	11.125
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	31.156	7.243	3.479	6.924	34.635	14.167
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	4.175	15.803	2.269	1.622	6.444	17.425
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE Ltda.	1.193	3.102	2.022	2.840	3.215	5.942
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE Ltda.	1.030	2.051	3.874	4.507	4.904	6.558
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE Ltda.	3.362	6.811	3.532	4.456	6.894	11.267
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	3.207	8.251	10.413	8.758	13.620	17.009
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	7.368	21.223	3.995	1.178	11.363	22.401
MRV Prime Projeto Palmas A SPE Ltda.	6.329	11.334	5.751	8.452	12.080	19.786
Projeto Goiás II SPE Ltda.	2.964	17.032	4.539	6.401	7.503	23.433
Outras 177 SPEs - Coligadas	404.184	357.076	238.697	307.828	642.881	664.904
Total das Coligadas	1.116.627	944.935	729.047	780.664	1.845.674	1.725.599
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.176.276	1.011.280	775.452	825.312	1.951.728	1.836.592

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Controladas em conjunto:								
SCP St Afonsos	23	(1.746)	26	1.878	240	211	289	343
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	708	334	667	1.486	1.945	1.485	3.320	3.305
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	7.283	12.445	4.995	361	6.655	3.838	18.933	16.644
MRV PRIME Silco SPE Ltda.	4.751	3.593	74	1.207	(4.741)	(3.801)	84	999
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	13.551	1.121	6.494	3.629	6.496	2.584	26.541	7.334
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	367	3.088	345	2.609	9.048	23.744	9.760	29.441
Top Taguatinga II SPE Ltda.	4.854	3.910	705	1.747	(3.327)	(1.244)	2.232	4.413
Outras 26 SPEs - Controle Compartilhado	53.293	41.737	2.907	6.648	(11.305)	129	44.895	48.514
Total das Controladas em conjunto	84.830	64.482	16.213	19.565	5.011	26.946	106.054	110.993
Coligadas:								
SCP Area Alvorecer	122	218	66	216	2.037	4.270	2.225	4.704
SCP Area G10 Emp 01	525	258	1.067	1.678	5.714	8.183	7.306	10.119
SCP Area G10 Emp 02	1.713	580	2.464	2.315	4.386	7.621	8.563	10.516
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	233	684	100	581	2.103	4.088	2.436	5.353
SCP Castello Di Moura	218	1.432	281	389	5.081	8.584	5.580	10.405
SCP Creche Alexandrina	259	339	143	333	2.808	5.855	3.210	6.527
SCP Dunas 2	157	2.261	228	983	3.697	9.744	4.082	12.988
SCP Fernando Costa A	771	1.957	375	414	8.531	15.724	9.677	18.095
SCP Gran Club	4.403	1.657	9.083	3.282	5.423	2.350	18.909	7.289
SCP Gran Club e Gran Oasis	716	2.470	585	2.802	6.060	23.716	7.361	28.988
SCP Gran Rubi	3.136	2.117	2.660	3.744	10.280	6.633	16.076	12.494
SCP Parque Gran Jardim	1.589	5.639	2.320	3.782	17.274	17.142	21.183	26.563
SCP Parque Gran Valley	4.317	8.802	7.174	5.477	19.723	14.802	31.214	29.081
SCP Parque Gran Vitta	470	2.518	3.926	1.813	1.005	7.878	5.401	12.209
SCP Qnm29	1.493	1.227	325	1.200	3.517	9.554	5.335	11.981
SCP Rio Verde	725	1.868	635	1.241	3.000	7.688	4.360	10.797
SCP Sv Alvaluz	5.087	2.412	6.791	2.455	5.488	4.101	17.366	8.968
SCP Vila Mutirão	6.390	2.944	8.283	7.488	7.768	2.029	22.441	12.461
Outras 71 SCPs - Coligadas	110.082	80.007	102.813	116.994	168.405	155.690	381.300	352.691
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE Ltda.	1.408	709	348	896	1.396	5.140	3.152	6.745
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	8.062	7.225	3.679	2.048	3.748	830	15.489	10.103
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	27.945	66.627	323.450	138.831	17.396	2.050	368.791	207.508
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE Ltda.	276	1.278	260	809	3.011	7.256	3.547	9.343
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	9.989	320	3.978	4.110	2.107	87	16.074	4.517
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	6.886	5.567	3.746	2.158	5.881	757	16.513	8.482
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	875	4.357	452	1.399	6.970	2.205	8.297	7.961
Mrv Prime Proj. Mt S SPE Ltda.	169	380	88	230	2.074	4.412	2.331	5.022
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	2.163	10.045	1.112	2.477	9.342	4.089	12.617	16.611
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	1.329	141	413	244	3.680	6.918	5.422	7.303
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	11.131	6.893	3.474	3.882	7.860	7.717	22.465	18.492
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	1.374	1.862	153	218	173	217	1.700	2.297
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	445	82	40	47	3.019	3.720	3.504	3.849
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	21.469	7.016	12.142	3.388	9.433	716	43.044	11.120
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	1.318	1.552	341	1.093	3.505	8.480	5.164	11.125
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	8.618	1.428	13.401	10.646	12.616	2.093	34.635	14.167
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	314	8.737	644	672	5.486	8.016	6.444	17.425
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE Ltda.	1.761	540	253	448	1.201	4.954	3.215	5.942
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE Ltda.	537	385	66	160	4.301	6.013	4.904	6.558
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE Ltda.	345	728	203	531	6.346	10.008	6.894	11.267
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	4.895	270	1.079	(594)	7.646	17.333	13.620	17.009
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	2.933	13.715	1.009	4.414	7.421	4.272	11.363	22.401
MRV Prime Projeto Palmas A SPE Ltda.	827	2.112	931	1.591	10.322	16.083	12.080	19.786
Projeto Goiás II SPE Ltda.	1.218	1.071	162	469	6.123	21.893	7.503	23.433
Outras 177 SPEs - Coligadas	278.513	293.117	173.326	101.906	191.042	269.881	642.881	664.904
Total das coligadas	537.206	555.547	694.069	439.260	614.399	730.792	1.845.674	1.725.599
Total das coligadas e controladas em conjunto	622.036	620.029	710.282	458.825	619.410	757.738	1.951.728	1.836.592

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Controladas em conjunto:												
SCP St Afonso	(16)	(47)	(178)	(1.850)	(159)	(162)	(3)	-	1	(11)	(355)	(2.070)
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	(115)	(639)	(572)	(2.165)	(622)	(967)	251	54	(2)	(90)	(1.060)	(3.807)
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	41.910	6.627	(26.478)	(4.181)	(2.065)	(787)	54	(5)	(847)	(138)	12.574	1.516
MRV PRIME Silco SPE Ltda.	(3)	(51)	(157)	(244)	(784)	(1.489)	5	21	(1)	(1)	(940)	(1.764)
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	13.761	-	(8.736)	-	(1.200)	(305)	2	(3)	(273)	-	3.554	(308)
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	21.505	48.127	(13.909)	(28.762)	(1.364)	(2.505)	467	(12)	(419)	(991)	6.280	15.857
Top Taguatinga II SPE Ltda.	(33)	1.175	(1.403)	(3.937)	(811)	(1.060)	165	101	-	(39)	(2.082)	(3.760)
Outras 26 SPEs - Controle Compartilhado	1.440	388	(6.453)	(7.074)	(4.653)	(6.273)	2.395	2.002	(82)	(124)	(7.353)	(11.081)
Total das Controladas em conjunto	78.449	55.580	(57.886)	(48.213)	(11.658)	(13.548)	3.336	2.158	(1.623)	(1.394)	10.618	(5.417)
Coligadas:												
SCP Area Alvorecer	(9)	14.258	(133)	(9.331)	(124)	(757)	320	71	(2)	(301)	52	3.940
SCP Area G10 Emp 01	3.281	13.385	(2.426)	(8.516)	(487)	(990)	138	(7)	(69)	(267)	437	3.605
SCP Area G10 Emp 02	10.447	5.287	(7.746)	(3.412)	(937)	(469)	82	(3)	(208)	(106)	1.638	1.297
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	647	16.117	(900)	(10.894)	(76)	(1.098)	60	(11)	(6)	(321)	(275)	3.793
SCP Castello Di Moura	7.328	19.428	(6.027)	(11.397)	(452)	(957)	152	(9)	(140)	(378)	861	6.687
SCP Creche Alexandrina	134	16.945	(145)	(12.976)	(173)	(1.062)	360	(2)	(1)	(337)	175	2.568
SCP Dunas 2	7.888	14.054	(5.080)	(7.950)	(497)	(603)	10	(4)	(160)	(277)	2.161	5.220
SCP Fernando Costa A	21.005	13.851	(14.054)	(8.410)	(1.227)	(981)	2	(2)	(423)	(277)	5.303	4.181
SCP Gran Club	15.633	1.705	(10.134)	(1.053)	(862)	(171)	22	(2)	(318)	(34)	4.341	445
SCP Gran Club e Gran Oasis	1.725	36.436	(1.531)	(22.660)	(672)	(1.997)	182	153	(31)	(777)	(327)	11.155
SCP Gran Rubi	19.102	1.120	(11.744)	(732)	(856)	(284)	4	(2)	(352)	(20)	6.154	82
SCP Parque Gran Jardim	29.416	25.176	(19.095)	(13.427)	(2.037)	(1.542)	11	10	(575)	(514)	7.720	9.703
SCP Parque Gran Valley	37.914	16.841	(23.477)	(10.085)	(2.257)	(1.124)	82	(2)	(771)	(331)	11.491	5.299
SCP Parque Gran Vitta	1.141	21.476	(3.058)	(20.385)	(157)	(2.001)	222	15	(19)	(440)	(1.871)	(1.335)
SCP Qnm29	6.919	24.351	(4.896)	(17.024)	(687)	(2.709)	70	(14)	(125)	(498)	1.281	4.106
SCP Rio Verde	1.354	21.668	(1.000)	(14.251)	(290)	(1.577)	116	89	(20)	(437)	160	5.492
SCP Sv Alvaluz	14.847	4.401	(9.492)	(2.922)	(500)	(493)	61	(3)	(312)	(87)	4.604	896
SCP Vila Mutirão	15.219	309	(9.627)	(195)	(1.202)	(47)	10	(2)	(306)	(6)	4.094	59
Outras 71 SCPs - Coligadas	680.299	564.247	(678.154)	(546.798)	(6.587)	(9.232)	5.274	2.515	(1.149)	(1.946)	(317)	8.786
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE Ltda.	1.441	20.614	(1.124)	(12.666)	(127)	(1.050)	319	1	(23)	(426)	486	6.473
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	12.610	3.306	(8.711)	(2.112)	(602)	(324)	3	(2)	(251)	(68)	3.049	800
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	50.736	4.215	(33.294)	(2.585)	(3.411)	(563)	(66)	(58)	(1.045)	(74)	12.920	935
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE Ltda.	2.359	19.267	(2.267)	(10.982)	(261)	(982)	18	(3)	(49)	(383)	(200)	6.917
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	8.046	-	(5.219)	-	(648)	(13)	7	(2)	(166)	-	2.020	(15)
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	16.769	2.859	(10.293)	(1.677)	(1.028)	(438)	20	1	(345)	(57)	5.123	688
MRV Prime Proj Palmas C SPE Ltda.	21.005	4.977	(12.011)	(3.050)	(1.035)	(320)	32	(2)	(427)	(102)	7.564	1.503
Mrv Prime Proj. Mt S SPE Ltda.	984	10.605	(824)	(6.550)	(191)	(528)	70	(15)	(16)	(204)	23	3.308
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	38.062	11.642	(21.830)	(6.654)	(1.312)	(940)	57	(2)	(765)	(229)	14.212	3.817
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	504	4.737	(1.753)	(3.637)	(393)	(1.215)	544	1.068	3	(123)	(1.095)	830
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	14.212	12.648	(9.117)	(8.612)	(1.292)	(1.043)	436	277	(277)	(272)	3.962	2.998
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	172	(924)	(66)	(1.318)	(98)	(228)	108	276	(6)	14	110	(2.180)
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	781	157	(676)	(732)	(535)	(552)	119	261	(7)	(16)	(318)	(882)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	34.610	2.261	(21.619)	(1.566)	(2.692)	(395)	63	(4)	(716)	(44)	9.646	252
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	518	27.725	(627)	(14.583)	(115)	(1.504)	742	(21)	(26)	(552)	492	11.065
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	23.030	-	(14.719)	-	(849)	(44)	44	(1)	(441)	-	7.065	(45)
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE Ltda.	14.401	19.377	(7.863)	(9.981)	(736)	(1.385)	11	(4)	(288)	(381)	5.525	7.626
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE Ltda.	791	25.095	(1.332)	(15.559)	(22)	(971)	278	(6)	(16)	(453)	(301)	8.106
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE Ltda.	399	3.676	(289)	(1.150)	(83)	(486)	294	664	(4)	(97)	317	2.607
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE Ltda.	1.270	29.420	(366)	(16.032)	(119)	(1.696)	128	(87)	(33)	(568)	880	11.037
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	415	41.509	(629)	(22.730)	(942)	(2.583)	1.498	(120)	(44)	(798)	298	15.278
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	49.143	10.648	(26.942)	(6.451)	(1.650)	(762)	57	(4)	(987)	(209)	19.621	3.222
MRV Prime Projeto Palmas A SPE Ltda.	1.471	23.835	(1.350)	(16.341)	(757)	(2.668)	1.939	731	(82)	(538)	1.221	5.019
Projeto Goiás II SPE Ltda.	(430)	9.394	(346)	(5.117)	(142)	(1.054)	997	33	(38)	(188)	41	3.068
Outras 177 SPEs - Coligadas	325.398	472.181	(242.555)	(352.812)	(29.476)	(46.829)	13.523	15.987	(6.742)	(10.397)	60.148	78.130
Total das coligadas	1.492.987	1.590.279	(1.234.541)	(1.245.315)	(68.596)	(96.667)	28.419	21.758	(17.778)	(23.519)	200.491	246.536
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.571.436	1.645.859	(1.292.427)	(1.293.528)	(80.254)	(110.215)	31.755	23.916	(19.401)	(24.913)	211.109	241.119

8. Imobilizado

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

IMOBILIZADO	31/12/21			31/12/20
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	158	(81)	77	83
Instalações	10	(9)	1	2
Máquinas e Equipamentos	13.368	(7.085)	6.283	8.075
Equipamentos de Informática	1.511	(1.034)	477	565
Móveis e Utensílios	501	(466)	35	61
Veículos	1.012	(173)	839	345
Benfeitorias Imov. Terceiros	1.145	(1.093)	52	126
Imobilizado em Andamento	49	-	49	-
Total Imobilizado	17.754	(9.941)	7.813	9.257

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: 20%; (ii) veículos em uso: 20%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 10%. Os valores do item “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$7.868, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

9. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Nota Promissória	-	-	-	230.116	0	230.116
Debênture	50.175	100.000	150.175	53	150.000	150.053
Leasing	12	1	13	36	5	41
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.648	184.510	187.158	-	-	-
(-) Custo de captação	(1.391)	(4.257)	(5.648)	(759)	(1.483)	(2.242)
Total	51.444	280.254	331.698	229.446	148.522	377.968

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 - 6ª emissão	06/19	Semestral	Semestral	06/22 a 06/24	CDI	CDI + 1,06%	CDI + 1,06%	150.000
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391ª série)	09/21	Parcela única	Semestral	09/26	IPCA	IPCA + 5,37%	IPCA + 5,37%	180.000
Leasing	02/18	Mensal	Mensal	01/19 a 01/23	CDI	Parcela fixa	Parcela fixa	58

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/21	31/12/20
Saldo Inicial	377.968	378.539
Captações	180.000	-
Encargos financeiros provisionados	23.715	13.291
Ajuste ao valor justo	(1.863)	-
Custo na captação de recursos	(4.426)	-
Amortização do custo na captação de recursos	1.011	819
Pagamento de principal	(204.024)	(8.009)
Pagamento de encargos financeiros	(40.683)	(6.672)
Saldo final	331.698	377.968

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/21	31/12/20
1 ano	51.444	229.446
2 anos	51.774	49.264
3 anos	50.148	49.248
acima de 4 anos	178.332	50.010
Total	331.698	377.968

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

A 6ª emissão de debêntures é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretroatável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 150.000, em julho de 2019.

Os recursos foram utilizados para a quitação antecipada, em julho de 2019, do contrato de capital de giro no montante de R\$ 162.000 que apresentava vencimento entre junho de 2019 e de junho de 2021, sujeito as taxas CDI+1,69% a.a.

O contrato de distribuição de emissão (Nota promissória) é avalizado pela MRV, que responderá de maneira irrevogável e irretroatável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora. Em 2021 a Companhia quitou 5ª, 6ª e 7ª serie, no valor de R\$ 236.722 (em 2020 quitou a 3ª e 4ª serie, no valor de R\$ 8.901)

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

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

(b) Alocação dos encargos financeiros

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

	2021	2020
Encargos financeiros brutos	18.835	13.290
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(5.068)	(2.378)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>13.767</u>	<u>10.912</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	8.473	8.643
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	5.068	2.378
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(1.553)	(2.548)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>11.988</u>	<u>8.473</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 6,67% a.a. (3,45% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

10. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	31/12/21	31/12/20
Salários e encargos	3.088	2.674
Provisão de férias e encargos	2.448	2.222
Outros	520	472
Total	<u>6.056</u>	<u>5.368</u>

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

11. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	31/12/21	31/12/20
PIS e COFINS a recolher	1.027	746
Impostos e contribuições retidos de terceiros	107	101
Impostos e contribuições retidos sobre salários	517	371
Total	1.651	1.218

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 2021 não há contingência com probabilidade de perda provável na Companhia (R\$64 em 31 de dezembro de 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 os processos cíveis com probabilidade de perda possível têm o montante de R\$ 11.620, e em 2020 não há processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível a serem divulgados nas demonstrações financeiras.

13. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/21	31/12/20
Mútuo com empresa ligada	1.032	1.134
Obrigações com empresas ligadas	960	4.306
Total	1.992	5.440

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 2,8% para o período de janeiro a junho de 2021 e 2,98% de julho a dezembro 2021, e 2,8% para o período de janeiro a dezembro de 2020.

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 2021 e 2020 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo montam em R\$18.

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\$960 em 31 de dezembro de 2021 (R\$4.306 em 31 de dezembro de 2020).

(b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$ 31 em 31 de dezembro de 2021 e 2020, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 o saldo é nulo, devido bloqueio judicial (R\$ 46 no exercício anterior).

(c) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com empresas ligadas são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$89.868 (R\$54.931 em 31 de dezembro de 2020).

(d) Créditos com partes relacionadas

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2021, o montante é de R\$14.746 classificado no não circulante (R\$14.318 em 31 de dezembro 2020).

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$2.811 em 31 de dezembro de 2021 (R\$883 em 31 de dezembro de 2020).

(e) Remuneração do pessoal-chave

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

	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração	1.053	1.053
Benefícios assistenciais	98	164
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	39	39
Total	1.190	1.256

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial e vagas de garagens, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até dezembro de 2023, é reajustável pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA/IBGE) a partir de setembro de 2021 (antes reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M)) e em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estabelece pagamento mensal total de R\$ 6.

14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 46.915 (R\$46.670 em 31 de dezembro 2020).

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve distribuição de dividendos em função do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2021 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2021 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(c) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 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
1	I	nov/16	364	Até 5 anos	R\$ 0,50	Diretores	06/21
2	I	nov/17	112	Até 5 anos	R\$ 0,60	Diretores	06/22
3	I	nov/18	122	Até 5 anos	R\$ 0,75	Diretores, gestores e colaboradores chave	06/23
4	I	set/21	608	Até 4 anos	R\$ 1,42	Diretores, gestores e colaboradores chave	set/24

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

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

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2020 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	4	273	-	(7)	(34)	232
2	4	95	-	(4)	(8)	83
3	12	115	-	(2)	(9)	105
		484	-	(13)	(51)	420
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,74	-	R\$ 0,23	R\$ 0,36	R\$ 0,79

Programa	Outras informações				
	No de ações exercíveis (mil)	Custos das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	0	18	-	-	3,00
2	55	5	55	0,50	3,50
3	60	6	85	1,52	4,52
4	456	216	648	2,79	5,79
2021	571	245	788	2,29	4,62
2020	420	25	289	0,88	1,39

15. Lucro por ação

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

	2021	2020
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do período	48.955	53.568
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	14.231	14.138
Lucro básico por ação	<u>3,44003</u>	<u>3,78894</u>

16. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	31/12/21	31/12/20
Salários, encargos e benefícios	(5.067)	(5.883)
Honorários da Administração	(1.053)	(1.026)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(644)	(1.440)
Consultoria e Serviços	(3.386)	(2.189)
Depreciação e amortizações	(284)	(260)
Utilidades	(170)	(113)
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	(669)	(536)
Seguros	(192)	(43)
Aluguéis	(239)	(187)
Serviços de informática	(152)	(269)
Combustível e lubrificantes	(22)	(177)
Reformas e benfeitorias	(16)	(32)
Outras despesas gerais	(436)	(439)
Outras	(14)	(45)
Total	(12.344)	(12.639)

17. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	31/12/21	31/12/20
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(13.742)	(10.909)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(4.229)	-
Juros de contratos de mútuo	(18)	(18)
Taxas, tarifas e impostos	(32)	(40)
Outras despesas financeiras	(2.551)	(1.504)
	(20.572)	(12.471)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	4.357	1.232
Juros de contratos de mútuo	428	296
Outras receitas financeiras	106	-
	4.891	1.528
Resultado financeiro	(15.681)	(10.943)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/21	31/12/20
Empréstimos e financiamentos	331.698	377.968
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(55.364)	(71.446)
Dívida (caixa) líquida (o)	276.334	306.522
Patrimônio líquido ("PL")	40.389	(8.811)
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	6,84	(3,48)

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

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Nota	31/12/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		108.166	108.166	70.240	70.240
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	89.868	89.868	54.931	54.931
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	14.746	14.746	14.318	14.318
Caixa e equivalentes de caixa	4	24	24	102	102
Cientes por prestação de serviços	6	3.528	3.528	889	889
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)		60.240	60.240	71.344	71.344
Titulos e valores mobiliários	5	55.316	55.316	71.313	71.313
Aplicações financeiras	4	24	24	31	31
Instrumentos financeiros e derivativos	18	4.900	4.900	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		147.334	152.982	378.778	378.778
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	144.540	150.188	377.968	377.968
Fornecedores		2.756	2.756	733	733
Outras contas a pagar		38	38	77	77
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		193.250	193.186	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	187.158	187.094	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	18	6.092	6.092	-	-

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

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de Hedge

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

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

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

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

<i>Hedge de valor justo</i>	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/21		31/12/21	2021
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391º série)	180.000	IPCA + 5,37% / CDI + 1,17%	(187.158)	1.863
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)				
Operação de <i>swap</i>	180.000	Pontas ativas IPCA + 5,37%	187.094	(1.863)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)				
		Pontas passivas CDI + 1,17%	(188.286)	(4.229)
		Posição líquida <i>swap</i>	(1.192)	(6.092)
		<u>Posição líquida total</u>	<u>(188.350)</u>	<u>(4.229)</u>

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e

um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/21	Taxa anual estimada para 2022 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	55.347	(330.175)	(274.828)	6,13%	11,79%	5,66%	(15.555)	(11.850)
IPCA	180.000	(187.158)	(7.158)	10,06%	5,30%	-4,76%	341	260
POUPANÇA	14.746	-	14.746	2,48%	8,33%	5,85%	863	657
							<u>(14.351)</u>	<u>(10.933)</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	55.347	(330.175)	(274.828)	6,13%	14,74%	8,61%	(23.663)	(18.026)
IPCA	180.000	(187.158)	(7.158)	10,06%	6,62%	-3,44%	246	187
POUPANÇA	14.746	-	14.746	2,48%	6,24%	3,76%	554	422
							<u>(22.863)</u>	<u>(17.417)</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	55.347	(330.175)	(274.828)	6,13%	17,69%	11,56%	(31.770)	(24.202)
IPCA	180.000	(187.158)	(7.158)	10,06%	7,95%	-2,11%	151	115
POUPANÇA	14.746	-	14.746	2,48%	4,16%	1,68%	248	189
							<u>(31.371)</u>	<u>(23.898)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Projeção para o ano 2022.

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

Conforme requerido pelo CPC 40, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022.

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos e financiamentos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2021.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	-	-	160.111	269.461	429.572
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	-	13	-	-	13
Passivos não remunerados	2.756	-	-	-	2.756
Total	2.756	13	160.111	269.461	432.341

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

(d) Risco de crédito

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

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

19. Tributos sobre lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2021 e 2020, em função dos prejuízos fiscais acumulados, nos montantes de R\$ 275.323 e R\$ 161.972 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.

20. 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.

21. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

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

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

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

22. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 29 de março de 2022.