



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

**Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2023
e Relatório dos Auditores Independentes**

Prime Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

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

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

	Nota Explicativa	2023	2022
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	363	96
Títulos e valores mobiliários	5	3.395	70
Créditos com empresas ligadas	6	5.461	5.811
Outros ativos		6.075	5.605
Total do ativo circulante		15.294	11.582
Ativo Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Créditos com empresas ligadas	6	140.280	139.200
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	15.883	15.910
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	18.235	2.101
Outros ativos não circulantes		3.798	2.347
Total do realizável a longo prazo		178.196	159.558
Participações em investidas	7	279.416	273.151
Imobilizado	8	6.111	5.866
Intangível		2	4
Total do ativo não circulante		463.725	438.579
TOTAL DO ATIVO		479.019	450.161
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.242	1.242
Empréstimos, financiamentos	9	52.713	53.048
Salários, encargos sociais e benefícios	10	4.684	4.791
Impostos e contribuições a recolher	11	3.154	1.941
Obrigações com empresas ligadas	13 (a)	1.663	2.321
Passivo a descoberto - Investimentos	7	24.515	21.239
Lucros e Dividendos a pagar	14 (a)	18.895	5.788
Outras contas a pagar		153	314
Total do passivo circulante		107.019	90.684
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos	9	244.925	293.383
Outras contas a pagar		340	318
Total do passivo não circulante		245.265	293.701
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	14	47.487	47.193
Reservas de lucros		79.248	18.583
Total do patrimônio líquido		126.735	65.776
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		479.019	450.161

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 2023 E DE 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2023	2022
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(1.082)	(1.101)
Despesas gerais e administrativas	17	(17.660)	(14.023)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		102	124
Resultado de equivalência patrimonial	7	111.445	79.529
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		92.805	64.529
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(21.795)	(42.207)
Receitas financeiras	18	8.550	8.575
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		79.560	30.897
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		79.560	30.897
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	5,4307	2,1388

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
		Legal	Retenção de lucro		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	46.915	-	-	(6.526)	40.389
Aumento Capital - Stock Options	278	-	-	-	278
Lucro do exercício	-	-	-	30.897	30.897
Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	1.219	-	(1.219)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(5.788)	(5.788)
Retenção de lucros	-	-	17.364	(17.364)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	47.193	1.219	17.364	-	65.776
Aumento Capital - Stock Options	294	-	-	-	294
Lucro do exercício	-	-	-	79.560	79.560
Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	3.978	-	(3.978)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(18.895)	(18.895)
Retenção de lucros	-	-	56.687	(56.687)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	47.487	5.197	74.051	-	126.735

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	79.560	30.897
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>79.560</u>	<u>30.897</u>

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 2023 E DE 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício		79.560	30.897
Depreciação e amortização		274	307
Resultado financeiro		13.988	28.624
Resultado de equivalência patrimonial	7	(111.445)	(79.529)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12	22	-
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(1.059)	7.102
		(18.660)	(12.599)
Aumento nos ativos operacionais:			
Aumento (redução) de contas a receber		(628)	(52.890)
Aumento (redução) de outros ativos		(1.996)	(2.627)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		-	(554)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		(107)	(1.265)
(Aumento) redução de impostos, taxas e contribuições		1.213	290
Aumento (redução) de outros passivos		(161)	594
Juros pagos	9	(30.771)	(29.622)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(32.450)	(86.074)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários		4.721	61.238
Aumento (aquisição/aporte) em investimentos	7	119.133	46.390
Aumento (redução) de ativo imobilizado e intangível		(517)	1.641
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento		123.337	109.269
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento de Capital - Opções de ações		294	278
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(708)	262
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		29.319	49.323
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(80.002)	(50.016)
Dividendos pagos		(5.788)	-
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(15.075)	(10.395)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento		(71.960)	(10.548)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		267	48
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		96	48
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		4	96
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		267	48

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

	Nota Explicativa	2023	2022
RECEITAS			
Outras receitas		111	74
		111	74
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		1.435	(9.119)
		1.435	(9.119)
VALOR ADICIONADO BRUTO		1.546	(9.045)
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO		(274)	(307)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		1.272	(9.352)
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	111.445	79.529
Receitas financeiras	18	8.550	8.575
		119.995	88.104
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		121.267	78.752
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		121.267	78.752
Pessoal:		8.559	6.497
Remuneração direta		7.227	5.481
Benefícios		879	664
F.G.T.S		453	352
Impostos, taxas e contribuições:		1.885	1.321
Federais		1.767	1.238
Estaduais		39	31
Municipais		79	52
Remuneração de capitais de terceiros:		31.263	40.037
Juros		30.754	39.622
Aluguéis		509	415
Remuneração de Capitais Próprios:		79.560	30.897
Dividendos		5.788	5.788
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		73.772	25.109

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

1. Contexto operacional

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

Em dezembro de 2021 a acionista MRV Engenharia e Participações S.A. firmou contrato de compra e venda de ações, junto aos demais acionistas da Companhia. Esta transação foi dividida em quatro tranches, sendo a primeira delas realizada em abril de 2022 e a segunda em abril de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$91.725, patrimônio líquido e lucros acumulados de R\$126.735 e R\$79.248, respectivamente, assim como apresentou lucro líquido de R\$79.560 no exercício findo naquela data.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Base de mensuração

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

2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados na Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possui participação, para 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 – Receitas de contratos com clientes, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está 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 84%). Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- 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 17% a 21% 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 (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 ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
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)	17% a 21% da Incorporadora e 79 a 83% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 3%) ou financiamento próprio (aproximadamente 13%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crerios 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; ✓ É provável o recebimento da contraprestação; ✓ 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 os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

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

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

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

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

Distratos

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

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

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

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

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

(c) Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

(d) Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

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

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

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

A Companhia e suas investidas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa

de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

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

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

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

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

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

(e) Custo de empréstimos

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

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

(f) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

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

(g) Imobilizado

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

(h) Depreciação do imobilizado

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, 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. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

(i) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

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

(j) Arrendamento

Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador

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

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

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações.

Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

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

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

Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que 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.

(k) Provisões

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

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

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

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas no resultado seguindo o mesmo critério de apropriação da

receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.2 (a) acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(m) Resultado por ação

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

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) 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, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações.

(n) Programa de opções de compra de ações

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

(o) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

(p) Moeda funcional e de apresentação

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

(q) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- 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.

- 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).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade nas investidas, conforme descrito no CPC 32 (IAS 12) sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(r) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(s) Ajuste a valor presente

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

(t) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma

decisões. A Administração da Companhia identificou o segmento operacional, que atendem aos padrões quantitativos e qualitativos de divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 16).

(u) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos 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 2023 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que 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 não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se aplicável, quando entrarem em vigor:

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	334	96
Certificado de Depósito Bancários (CDB)	29	-
Total de caixa e equivalentes de caixas	363	96

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 da taxa DI e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2023, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 116,55% do DI (112,15% do DI em 31 de dezembro de 2022).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Letras financeiras privadas	902	-
Operações compromissadas	126	1
Títulos públicos e privados	1.378	20
Debêntures	671	14
Fundos de investimentos não restritos	165	5
Certificados de depósitos a prazo	69	2
Títulos públicos:		
Letras financeiras do tesouro (LFT)	84	28
Total	3.395	70

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

6. Créditos com empresas ligadas

A composição dos valores a receber de controladas em conjunto e coligadas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Nota	31/12/23			31/12/22		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	5.461	140.280	145.741	5.811	139.200	145.011
Total		5.461	140.280	145.741	5.811	139.200	145.011

7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	2023	2022	31/12/23	31/12/22	2023	2022
Controladas em conjunto:										
Outras 15 SCPs			2.544	2.807	(1.255)	(2.718)	1.040	1.125	(437)	(924)
Gran Olympus SPE Ltda.	35,00%	35,00%	(3.991)	(6.379)	2.388	(145)	(1.397)	(2.233)	836	(51)
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	50,00%	50,00%	11.857	(1.228)	24.002	1.759	5.929	(614)	12.001	879
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	8.946	14.768	(305)	8.138	4.473	7.384	(153)	4.069
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	35,00%	35,00%	(3.687)	(975)	(2.712)	(1.249)	(1.290)	(341)	(949)	(437)
Top Taguatinga II SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(5.982)	(3.874)	(2.128)	(545)	(1.795)	(1.162)	(639)	(164)
Top Taguatinga SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(1.279)	1.771	(3.050)	479	(384)	531	(915)	144
Outras 24 SPEs			(15.105)	(6.102)	(5.672)	(6.214)	(4.209)	(532)	(2.203)	(2.290)
Juros capitalizados			-	-	-	-	515	326	(104)	(10)
Total das controladas em conjunto			(6.697)	788	11.268	(495)	2.882	4.484	7.437	1.216
Coligadas:										
MRV Construções Ltda.	2,50%	2,50%	31.751	31.693	59	(47)	794	792	1	(1)
SCP Area Jd Helvecia	50,00%	50,00%	7.233	1.949	6.984	(2)	3.617	974	3.492	(1)
SCP Cedro	50,00%	50,00%	2.672	7.579	(24)	5.002	1.336	3.790	(12)	2.501
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	9.086	21.671	10.802	11.580	4.543	10.835	5.401	5.790
SCP Parque Gran Jardim	60,00%	60,00%	4.407	17.069	(2.109)	5.220	2.644	10.241	(1.266)	3.132
SCP Punta Del Leste	25,00%	25,00%	1.538	2.029	(1.679)	(2.721)	385	507	(420)	(681)
SCP Qc 06	50,00%	50,00%	24.622	24.506	5.331	1.557	12.311	12.253	2.665	778
SCP Qn 110 Terracap	50,00%	50,00%	20.096	28.143	4.170	6.827	10.048	14.072	2.085	3.413
SCP Sv Alvaluz	50,00%	50,00%	2.381	8.737	(771)	3.736	1.191	4.369	(385)	1.868
SCP Sv Rizzo	50,00%	35,00%	5.314	2.284	1.511	(38)	2.657	800	762	(13)
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	18.018	2.781	16.571	(38)	8.993	1.391	8.286	(16)
SCP Trento 05	50,00%	50,00%	1.941	7.512	(505)	8.976	971	3.756	(252)	4.488
SCP Torres Do Campo	50,00%	50,00%	11.820	8.993	1.867	(337)	5.910	4.497	934	(169)
SCP Mrv Gran Provence	50,00%	50,00%	11.042	9.665	7.565	3.522	5.522	4.833	3.783	1.761
SCP Parque Gran Valley	60,00%	60,00%	4.557	8.196	(735)	4.528	2.735	4.918	(441)	2.717
SCP Gran Club	50,00%	50,00%	1.725	4.492	(940)	6.622	863	2.247	(470)	3.311
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	11.104	7.001	13.355	1.480	5.552	3.501	6.677	740
Outras 91 SCPs			133.731	129.789	(25.901)	(11.308)	38.767	42.501	(4.596)	(1.575)
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	10.148	6.901	8.869	6.018	5.074	3.452	4.434	2.990
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.410	2.631	(1.063)	(233)	846	1.578	(638)	(140)
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.379	5.499	(308)	4.244	827	3.299	(185)	2.546
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.511	8.635	1.563	10.345	2.755	4.318	781	5.172
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	40,00%	40,00%	2.056	4.627	(164)	6.180	822	1.851	(66)	2.472
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(1.718)	10.375	1.645	11.865	(1.030)	6.226	987	7.119
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.520	5.041	(1.640)	619	1.259	2.520	(820)	309
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	60,00%	60,00%	957	3.075	(1.599)	(594)	573	1.844	(960)	(356)
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	21.046	7.923	17.476	5.054	10.523	3.963	8.738	2.528
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	70,00%	70,00%	925	1.708	(783)	(1.296)	648	1.196	(548)	(907)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.893	12.036	(811)	6.117	1.946	6.018	(406)	3.058
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.824	3.149	1.214	(1.575)	1.912	1.575	607	(787)
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	11.849	12	12.245	(6)	5.925	6	6.123	(3)
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	30.816	12.842	27.583	8.114	15.408	6.421	13.792	4.057
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.507)	12.213	(3.403)	13.587	(754)	6.106	(1.702)	6.793
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.382	(475)	1.877	(8.120)	829	(285)	1.126	(4.872)
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	11.088	9.156	6.912	8.356	6.653	5.493	4.147	5.014
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	2.775	5.264	(1.145)	(104)	1.665	3.158	(687)	(62)
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	17.252	1.317	19.754	1.293	6.901	527	7.902	517
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.179	8.070	(1.013)	15.552	1.589	4.035	(506)	7.776
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE LTDA.	50,00%	50,00%	77.708	24.561	79.889	16.259	38.560	12.279	39.951	8.133
Residencial Jardins Hq01 SPE LTDA.	1,00%	1,00%	173.372	113.782	160.206	86.694	1.733	1.138	1.606	870
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	0,00%	587	7.221	5.131	8.416	234	2.889	2.052	3.367
Outras 135 SPEs			60.934	110.578	(18.456)	(16.732)	13.781	22.471	(3.008)	(2.246)
Juros capitalizados			-	-	-	-	24.501	19.073	(4.956)	(3.078)
Total das coligadas			744.424	700.231	349.530	224.612	252.019	247.428	104.008	78.313
Total das coligadas e controladas em conjunto			737.727	701.019	360.798	224.117	254.901	251.912	111.445	79.529
Investimentos							279.416	273.151		
Passivo a descoberto - Investimentos							(24.515)	(21.239)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							254.901	251.912		

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 2023:					
Controladas em conjunto:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	1.125	352	(437)	-	1.040
Sociedade de propósito específico (SPE's)	3.033	(9.684)	7.978	-	1.327
Juros capitalizados	326	-	(104)	293	515
Total das controladas em conjunto	4.484	(9.332)	7.437	293	2.882
Coligadas:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	125.485	(43.683)	26.243	-	108.045
Sociedade de propósito específico (SPE's)	102.870	(66.118)	82.721	-	119.473
Juros capitalizados	19.073	-	(4.956)	10.384	24.501
Total das coligadas	247.428	(109.801)	104.008	10.384	252.019
Total das coligadas e controladas em conjunto	251.912	(119.133)	111.445	10.677	254.901
Total das coligadas e controladas em conjunto	273.151	(119.874)	115.462	10.677	279.416
Passivo a descoberto - Investimentos	(21.239)	741	(4.017)	-	(24.515)
Total	251.912	(119.133)	111.445	10.677	254.901
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
Total das coligadas e controladas em conjunto	208.274	(46.390)	79.529	10.499	251.912

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Controladas em conjunto:						
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	1.313	1.063	2.943	3.175	4.256	4.238
Gran Olympus SPE Ltda.	331	379	141	136	472	515
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	28.719	14.516	8.384	648	37.103	15.164
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	8.782	19.263	7.420	5.585	16.202	24.848
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	599	586	859	874	1.458	1.460
Top Taguatinga II SPE Ltda.	1.541	1.378	828	960	2.369	2.338
Top Taguatinga SPE Ltda.	3.272	3.020	1.532	1.545	4.804	4.565
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	12.955	16.568	24.105	27.413	37.060	43.981
Total das Controladas em conjunto	57.512	56.773	46.212	40.336	103.724	97.109
Coligadas:						
MRV Construções Ltda.	107.595	102.512	11.178	9.953	118.773	112.465
SCP Area Jd Helvecia	12.101	1.496	7.592	5.833	19.693	7.329
SCP Cedro	2.523	11.274	3.221	2.672	5.744	13.946
SCP Golden Park	17.725	39.344	14.366	4.608	32.091	43.952
SCP Parque Gran Jardim	4.548	14.674	4.284	7.437	8.832	22.111
SCP Punta Del Leste	2.202	1.747	957	741	3.159	2.488
SCP Qc 06	24.772	31.237	3.411	315	28.183	31.552
SCP Qn 110 Terracap	29.293	26.436	6.494	4.968	35.787	31.404
SCP Sv Alvaluz	2.497	8.106	2.231	3.712	4.728	11.818
SCP Sv Rizzo	9.318	946	54.465	15.178	63.783	16.124
SCP Trento 04	22.692	9.861	8.320	6.066	31.012	15.927
SCP Trento 05	3.255	11.302	2.851	1.795	6.106	13.097
SCP Torres Do Campo	17.641	10.256	1.647	119	19.288	10.375
SCP Mrv Gran Provence	17.584	21.012	6.673	2.485	24.257	23.497
SCP Parque Gran Valley	3.651	7.137	3.152	4.169	6.803	11.306
SCP Gran Club	2.112	5.060	2.355	3.300	4.467	8.360
SCP Gran Turques	19.406	11.347	6.953	972	26.359	12.319
Outras 91 SCPs - Coligadas	88.807	82.716	140.143	128.565	228.950	211.281
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	23.141	24.234	9.607	2.784	32.748	27.018
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	725	1.600	1.131	1.266	1.856	2.866
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	1.312	4.813	1.587	1.869	2.899	6.682
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	5.131	15.033	5.302	3.884	10.433	18.917
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	2.312	3.625	1.991	2.118	4.303	5.743
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	7.400	23.039	7.680	1.739	15.080	24.778
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	2.320	3.557	2.351	3.125	4.671	6.682
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	1.049	2.424	2.138	2.104	3.187	4.528
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	32.990	16.741	10.204	4.230	43.194	20.971
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	1.103	1.290	1.223	1.238	2.326	2.528
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	3.775	11.380	3.944	5.265	7.719	16.645
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	1.591	2.507	3.993	1.853	5.584	4.360
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	23.647	261	11.999	-	35.646	261
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	44.758	23.436	24.140	5.419	68.898	28.855
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	3.897	20.956	2.665	2.867	6.562	23.823
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	2.560	4.665	3.530	2.968	6.090	7.633
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	11.509	34.118	10.503	3.284	22.012	37.402
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	2.895	4.918	1.865	2.738	4.760	7.656
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	32.295	14.104	9.751	1.215	42.046	15.319
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	4.985	17.630	4.043	3.248	9.028	20.878
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	278.452	190.123	259.769	248.698	538.221	438.821
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	487.706	362.390	169.853	45.218	657.559	407.608
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	14.685	15.556	6.129	4.798	20.814	20.354
Outras 135 SPEs – Coligadas	170.279	215.671	213.494	196.236	383.773	411.907
Total das Coligadas	1.548.239	1.410.534	1.049.185	751.052	2.597.424	2.161.586
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.605.751	1.467.307	1.095.397	791.388	2.701.148	2.258.695

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Controladas em conjunto:								
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	3.224	3.302	(1.512)	(1.871)	2.544	2.807	4.256	4.238
Gran Olympus SPE Ltda.	4.412	6.818	51	76	(3.991)	(6.379)	472	515
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	12.410	13.761	12.836	2.631	11.857	(1.228)	37.103	15.164
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	2.487	4.832	4.769	5.248	8.946	14.768	16.202	24.848
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	2.639	2.174	2.506	261	(3.687)	(975)	1.458	1.460
Top Taguatinga II SPE Ltda.	7.675	5.759	676	453	(5.982)	(3.874)	2.369	2.338
Top Taguatinga SPE Ltda.	3.634	2.742	2.449	52	(1.279)	1.771	4.804	4.565
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	45.040	50.575	7.125	(492)	(15.105)	(6.102)	37.060	43.981
Total das Controladas em conjunto	81.521	89.963	28.900	6.358	(6.697)	788	103.724	97.109
Coligadas:								
MRV Construções Ltda.	86.776	80.768	246	4	31.751	31.693	118.773	112.465
SCP Area Jd Helvecia	3.580	8	8.880	5.372	7.233	1.949	19.693	7.329
SCP Cedro	991	3.150	2.081	3.217	2.672	7.579	5.744	13.946
SCP Golden Park	12.053	12.585	10.952	9.696	9.086	21.671	32.091	43.952
SCP Parque Gran Jardim	1.963	3.206	2.462	1.836	4.407	17.069	8.832	22.111
SCP Punta Del Leste	708	26	913	433	1.538	2.029	3.159	2.488
SCP Qc 06	1.083	3.346	2.478	3.700	24.622	24.506	28.183	31.552
SCP Qn 110 Terracap	3.991	2.415	11.700	846	20.096	28.143	35.787	31.404
SCP Sv Alvaluz	1.143	2.353	1.204	728	2.381	8.737	4.728	11.818
SCP Sv Rizzo	14.139	5	44.330	13.835	5.314	2.284	63.783	16.124
SCP Trento 04	4.704	10.601	8.290	2.545	18.018	2.781	31.012	15.927
SCP Trento 05	1.522	3.105	2.643	2.480	1.941	7.512	6.106	13.097
SCP Torres Do Campo	902	1.311	6.566	71	11.820	8.993	19.288	10.375
SCP Mrv Gran Provence	4.460	6.220	8.755	7.612	11.042	9.665	24.257	23.497
SCP Parque Gran Valley	1.039	2.216	1.207	894	4.557	8.196	6.803	11.306
SCP Gran Club	1.349	2.926	1.393	942	1.725	4.492	4.467	8.360
SCP Gran Turques	5.233	3.667	10.022	1.651	11.104	7.001	26.359	12.319
Outras 91 SCPs - Coligadas	14.219	18.369	81.000	63.123	133.731	129.789	228.950	211.281
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	13.559	8.885	9.041	11.232	10.148	6.901	32.748	27.018
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	178	204	268	31	1.410	2.631	1.856	2.866
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	598	784	922	399	1.379	5.499	2.899	6.682
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	1.990	3.026	2.932	7.256	5.511	8.635	10.433	18.917
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	923	679	1.324	437	2.056	4.627	4.303	5.743
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	3.888	7.137	12.910	7.266	(1.718)	10.375	15.080	24.778
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	839	785	1.312	856	2.520	5.041	4.671	6.682
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	899	1.125	1.331	328	957	3.075	3.187	4.528
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	12.494	10.144	9.654	2.904	21.046	7.923	43.194	20.971
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	887	795	514	25	925	1.708	2.326	2.528
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	1.698	2.887	2.128	1.722	3.893	12.036	7.719	16.645
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	731	1.095	1.029	116	3.824	3.149	5.584	4.360
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	9.302	249	14.495	-	11.849	12	35.646	261
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	15.703	9.562	22.379	6.451	30.816	12.842	68.898	28.855
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	3.433	6.428	4.636	5.182	(1.507)	12.213	6.562	23.823
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	2.782	5.837	1.926	2.271	1.382	(475)	6.090	7.633
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	3.212	23.525	7.712	4.721	11.088	9.156	22.012	37.402
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	998	1.074	987	1.318	2.775	5.264	4.760	7.656
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	9.117	12.570	15.677	1.432	17.252	1.317	42.046	15.319
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	2.714	3.031	3.135	9.777	3.179	8.070	9.028	20.878
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	216.911	162.962	243.602	251.298	77.708	24.561	538.221	438.821
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	208.542	202.042	275.645	91.784	173.372	113.782	657.559	407.608
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	10.352	5.630	9.875	7.503	587	7.221	20.814	20.354
Outras 135 SPEs - Coligadas	212.531	220.914	110.308	80.415	60.934	110.578	383.773	411.907
Total das coligadas	894.136	847.647	958.864	613.709	744.424	700.231	2.597.424	2.161.586
Total das coligadas e controladas em conjunto	975.657	937.610	987.764	620.067	737.727	701.019	2.701.148	2.258.695

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas em conjunto:												
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	68	(31)	(337)	(1.418)	(1.098)	(1.422)	133	162	(21)	(9)	(1.255)	(2.718)
Gran Olympus SPE Ltda.	12	91	(42)	(18)	4.179	(248)	1	33	(1.762)	(3)	2.388	(145)
Parque Castel Di Venezia SPE Ltda.	58.859	3.669	(30.660)	(1.280)	(2.869)	(424)	(120)	(157)	(1.208)	(50)	24.002	1.758
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	7.930	50.514	(6.762)	(38.159)	(1.141)	(3.033)	(112)	(177)	(220)	(1.007)	(305)	8.138
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	(124)	247	(187)	(661)	(2.464)	(931)	63	106	-	(10)	(2.712)	(1.249)
Top Taguatinga II SPE Ltda.	39	47	(954)	(111)	(1.261)	(589)	50	111	(2)	(4)	(2.128)	(546)
Top Taguatinga SPE Ltda.	254	712	(1.123)	121	(2.111)	(333)	(67)	(14)	(3)	(6)	(3.050)	480
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	(1.215)	5.861	(1.908)	(9.996)	(3.628)	(4.054)	1.115	2.156	(36)	(179)	(5.672)	(6.212)
Total das Controladas em conjunto	65.823	61.110	(41.973)	(51.522)	(10.393)	(11.034)	1.063	2.220	(3.252)	(1.268)	11.268	(494)
Coligadas:												
MRV Construções Ltda.	628.003	613.238	(628.003)	(613.238)	(349)	(324)	362	291	46	(14)	59	(47)
SCP Area Jd Helvecia	13.296	-	(5.058)	-	(934)	-	(66)	(2)	(254)	-	6.984	(2)
SCP Cedro	2.030	26.329	(1.919)	(19.046)	(199)	(1.541)	127	(218)	(63)	(522)	(24)	5.002
SCP Golden Park	63.020	31.427	(46.249)	(17.476)	(4.111)	(1.595)	(549)	(123)	(1.309)	(653)	10.802	11.580
SCP Parque Gran Jardim	(297)	12.581	(1.810)	(5.952)	(265)	(1.176)	269	141	(6)	(374)	(2.109)	5.220
SCP Punta Del Leste	4	1	(1.154)	(2.018)	(584)	(747)	58	43	(3)	-	(1.679)	(2.721)
SCP Qc 06	18.570	6.607	(11.546)	(4.271)	(1.621)	(563)	314	(74)	(386)	(142)	5.331	1.557
SCP Qn 110 Terracap	30.263	18.354	(23.130)	(9.264)	(2.247)	(1.696)	(115)	(193)	(601)	(374)	4.170	6.827
SCP Sv Alvaluz	(262)	15.151	(618)	(10.326)	(126)	(726)	253	23	(18)	(386)	(771)	3.736
SCP Sv Rizzo	2.908	-	(1.032)	-	(305)	(35)	(3)	(3)	(57)	-	1.511	(38)
SCP Trento 04	36.261	79	(17.142)	(26)	(1.661)	(93)	(180)	(1)	(707)	3	16.571	(38)
SCP Trento 05	7.511	28.735	(7.241)	(17.545)	(565)	(1.468)	(52)	(164)	(158)	(582)	(505)	8.976
SCP Torres Do Campo	4.720	87	(2.302)	(44)	(430)	(354)	(31)	(21)	(90)	(5)	1.867	(337)
SCP Mrv Gran Provence	35.494	9.568	(25.006)	(5.258)	(2.039)	(563)	(169)	(30)	(715)	(195)	7.565	3.522
SCP Parque Gran Valley	(793)	16.076	61	(10.307)	(256)	(1.634)	261	881	(8)	(488)	(735)	4.528
SCP Gran Club	(653)	22.449	(365)	(13.940)	(154)	(1.479)	240	74	(8)	(482)	(940)	6.622
SCP Gran Turques	46.160	4.253	(29.846)	(2.267)	(1.886)	(381)	(112)	(42)	(961)	(83)	13.355	1.480
Outras 91 SCPs - Coligadas	26.808	32.713	(47.654)	(43.166)	(9.148)	(7.725)	4.832	7.743	(739)	(873)	(25.901)	(11.308)
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	30.637	19.994	(18.963)	(12.121)	(1.641)	(1.324)	(530)	(138)	(634)	(393)	8.869	6.018
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	(124)	(101)	(368)	(100)	(339)	(189)	(230)	160	(2)	(3)	(1.063)	(233)
MRV PRIME Campo Grande Parte B SPE Ltda.	878	16.066	(1.244)	(10.590)	(158)	(1.063)	229	176	(13)	(345)	(308)	4.244
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	4.849	40.228	(2.870)	(27.297)	(180)	(1.476)	(126)	(291)	(110)	(819)	1.563	10.345
Mrv Prime Proj Palmas B SPE Ltda.	186	21.492	(574)	(13.804)	(67)	(1.049)	300	(17)	(9)	(442)	(164)	6.180
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	24.901	35.891	(20.756)	(21.859)	(1.045)	(1.329)	(815)	(98)	(640)	(740)	1.645	11.865
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	(726)	1.514	(872)	(1.155)	(160)	(143)	107	453	11	(50)	(1.640)	619
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	(371)	353	(1.096)	(949)	(262)	(205)	134	225	(4)	(18)	(1.599)	(594)
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	44.001	24.135	(23.458)	(17.239)	(2.274)	(1.482)	74	118	(867)	(478)	17.476	5.054
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	(17)	(291)	(36)	(251)	(712)	(819)	(16)	65	(2)	-	(783)	(1.296)
Mrv Prime Projeto Mt C2 SPE Ltda.	547	32.748	(1.404)	(23.138)	(282)	(2.751)	343	(53)	(15)	(689)	(811)	6.117
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	(60)	(414)	1.083	(1.281)	(73)	(204)	280	324	(16)	-	1.214	(1.575)
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	24.116	-	(10.345)	-	(1.019)	(3)	(34)	(3)	(473)	-	12.245	(6)
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	66.481	32.864	(34.575)	(22.720)	(2.662)	(1.297)	(393)	(42)	(1.268)	(691)	27.583	8.114
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	9.841	32.326	(12.427)	(16.772)	(381)	(1.215)	(228)	(98)	(208)	(654)	(3.403)	13.587
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	16	(1.339)	2.204	(6.003)	(454)	(1.324)	132	562	(21)	(16)	1.877	(8.120)
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	40.443	29.555	(29.299)	(18.439)	(3.138)	(2.017)	(278)	(150)	(816)	(593)	6.912	8.356
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	(426)	1.832	(484)	(1.723)	(217)	(106)	(22)	(81)	4	(26)	(1.145)	(104)
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	44.897	2.682	(22.471)	(1.116)	(1.907)	(220)	164	(4)	(929)	(49)	19.754	1.293
Mrv Prime Projeto Mt J2 Inc. SPE Ltda.	5.940	48.611	(6.312)	(30.070)	(234)	(1.600)	(280)	(425)	(127)	(964)	(1.013)	15.552
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	243.328	75.463	(141.018)	(51.057)	(14.196)	(5.859)	(3.030)	(693)	(5.195)	(1.595)	79.889	16.259
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	551.762	288.238	(335.014)	(175.128)	(36.082)	(17.916)	(9.784)	(2.862)	(10.676)	(5.638)	160.206	86.694
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	23.906	21.554	(16.805)	(11.352)	(1.176)	(1.249)	(265)	(102)	(529)	(435)	5.131	8.416
Outras 135 SPEs - Coligadas	56.746	70.044	(67.292)	(85.535)	(8.985)	(10.959)	2.882	11.867	(1.807)	(2.149)	(18.456)	(16.732)
Total das coligadas	2.084.794	1.631.093	(1.594.410)	(1.323.843)	(104.524)	(77.899)	(5.947)	17.217	(30.383)	(21.957)	349.530	224.611
Total das coligadas e controladas em conjunto	2.150.617	1.692.203	(1.636.383)	(1.375.365)	(114.917)	(88.933)	(4.884)	19.437	(33.635)	(23.225)	360.798	224.117

8. Imobilizado

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

	Taxas médias anuais de depreciação	31/12/23			31/12/22
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	12,03%	158	(94)	64	71
Instalações	10%	10	(10)	-	-
Máquinas e Equipamentos	12,71%	13.305	(9.474)	3831	4.683
Equipamentos de Informática	20%	1.486	(1.171)	315	406
Móveis e Utensílios	10%	526	(484)	42	23
Veículos	20,00%	1.254	(601)	653	637
Benfeitorias Imov. Terceiros	10%	2.233	(1.153)	1080	46
Imobilizado em Andamento	-	126	-	126	-
Total Imobilizado		19.098	(12.987)	6.111	5.866

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

Os valores do item “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$3.510, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Debênture	51.290	50.000	101.290	51.594	100.000	151.594
Leasing	-	-	-	2	-	2
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.075	197.016	200.091	3.019	196.659	199.678
(-) Custo de captação	(1.652)	(2.091)	(3.743)	(1.567)	(3.276)	(4.843)
Total	52.713	244.925	297.638	53.048	293.383	346.431

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

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Debênture - 9ª emissão	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	CDI	CDI + 2,65%	CDI + 2,65%	30.000
Debênture - 8ª emissão	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	CDI	CDI + 1,75%	CDI + 1,75%	50.000
Debênture - 6ª emissão	06/19	Semestral	Semestral	06/22 a 06/24	CDI	CDI + 1,06%	CDI + 1,06%	150.000
Debênture - 7ª emissão – CRI 391º Série (**)	09/21	Parcela única	Semestral	09/26	IPCA	IPCA + 5,37%	IPCA + 5,37%	180.000

(*) Não são considerado os custos de captação.

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

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

	31/12/23	31/12/22
Saldo Inicial	346.431	331.698
Captações	30.000	50.000
Encargos financeiros provisionados	39.908	42.904
Ajuste ao valor justo	(9.028)	661
Custo na captação de recursos	(681)	(677)
Amortização do custo na captação de recursos	1.781	1.483
Pagamento de principal	(80.002)	(50.016)
Pagamento de encargos financeiros	(30.771)	(29.622)
Saldo final	297.638	346.431

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/23	31/12/22
1 ano	54.365	54.615
2 anos	-	67.860
3 anos	197.016	-
acima de 4 anos	50.000	228.799
Total	301.381	351.274

A 9ª emissão de debêntures tem como fiadora a MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 30.000, em maio de 2023. Esta captação foi antecipadamente e integralmente amortizada em novembro de 2023.

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

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

A 6ª emissão de debêntures é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 150.000, em julho de 2019. Até junho de 2023 a Companhia quitou, parcialmente, o valor de R\$ 100.000.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 277 e 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; cumprir os pagamentos 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 expreso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

(b) Alocação dos encargos financeiros

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

	31/12/23	31/12/22
Encargos financeiros brutos	39.908	42.899
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(10.677)	(10.499)
Valores registrados no resultado financeiro	29.231	32.400
Encargos financeiros		
Saldo inicial	19.399	11.988
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	10.677	10.499
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(5.060)	(3.088)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	25.016	19.399

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 15,33% a.a. (14,26% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

10. Salários, encargos sociais e benefícios

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

	31/12/23	31/12/22
Salários e encargos	2.565	2.029
Provisão de férias e encargos	2.119	2.197
Outros	-	565
Total	4.684	4.791

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

11. Impostos e contribuições a recolher

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

	31/12/2023	31/12/2022
PIS e COFINS a recolher	2.688	1.550
Impostos e contribuições retidos de terceiros	137	127
Impostos e contribuições retidos sobre salários	333	264
Outros	(4)	-
Total	3.154	1.941

12. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Em 31 de dezembro de 2023 os processos com probabilidade de perda provável referem-se a causa trabalhista e cível, no montante de R\$22, e em 2022 não há contingência com probabilidade de perda provável na Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023 os processos cíveis e trabalhista com probabilidade de perda possível têm o montante de R\$22, e em 2022 não há processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível a serem divulgados nas demonstrações financeiras.

13. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/23	31/12/22
Mútuo com empresa ligada	918	1.224
Obrigações com empresas ligadas	745	1.097
Total	1.663	2.321

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 4% para o período de

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

As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo soma em R\$45 (R\$63 em 31 de dezembro de 2022).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito referente a gastos pagos pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, o montante de R\$745 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.097 em 31 de dezembro de 2022).

(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\$29 em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, em bloqueio judicial classificados no período em Outros Ativos, R\$36, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 são de R\$10 (R\$ 5 em 31 de dezembro de 2022).

(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 2023 é de R\$ 145.741 (R\$ 145.011 em 31 de dezembro de 2022).

(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 2023, o montante é de R\$ 15.883 classificado no não circulante (R\$ 15.910 em 31 de dezembro 2022).

(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.

	31/12/23	31/12/22
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração (*)	1.273	1.126
Participação nos lucros e resultados	1.572	362
Benefícios assistenciais	122	108
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	52	45
Total	3.019	1.641

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

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial e vagas de garagens, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). Em 2023, o contrato foi renovado com vigência até agosto de 2024, é reajustável pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA) em 2023 e 2022, em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, estabelece pagamento mensal total de R\$7.

14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 47.487 (R\$ 47.193 em 31 de dezembro 2022). Em 2023 ocorreu aumento de capital, no montante de R\$ 294, decorrente do exercício de opções de ações.

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

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

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2023 foram no valor de R\$18.895, sendo R\$5.4307 por ação. No exercício de 2022, a Companhia apurou dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$5.788, sendo R\$2,1380 por ação.

(b) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$3.978 (R\$1.219 em 31 de dezembro de 2022), que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (c), parágrafo 1º do artigo 26 do Estatuto Social, esta reserva é constituída pelo saldo remanescente das destinações anteriores.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia constituiu, *ad referendum*, reserva de retenção de lucro no montante de R\$56.687 e R\$17.364, respectivamente.

(c) Plano de opções de ações

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

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

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

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

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2023 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
3	6	52	-	-	(52)	-
4	9	304	-	-	(152)	152
		356	-	-	(204)	152
Preço médio ponderado das ações		R\$ 1,43	-	-	R\$ 1,44	R\$ 1,42

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

Programa	Outras informações				
	No de ações exercíveis (mil)	Custos das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
3	52	78	-	-	-
4	304	216	216	0,76	0,76
2023	356	294	216	0,76	0,76
2022	571	278	510	1,50	4,07

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:

	2023	2022
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do exercício	79.560	30.897
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	14.650	14.446
Lucro básico por ação	5,4307	2,1388
Resultado diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	79.560	30.897
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	14.650	14.446
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	14.650	14.446
Lucro por ação diluído - em R\$	5,4307	2,1380

16. Segmento operacional

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

17. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	2023	2022
Salários, encargos e benefícios	(6.979)	(6.067)
Honorários da Administração	(1.273)	(1.126)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(1.512)	(970)
Consultoria e Serviços	(4.792)	(3.845)
Depreciação e amortizações	(273)	(305)
Utilidades	(132)	(194)
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	(916)	(791)
Seguros	(310)	(270)
Aluguéis	(342)	(252)
Serviços de informática	(466)	(100)
Combustível e lubrificantes	(75)	(65)
Reformas e benfeitorias	(8)	(34)
Outras despesas gerais	(455)	(612)
Outras	(127)	608
Total	(17.660)	(14.023)

18. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	2023	2022
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(29.231)	(32.400)
Marcação a mercado de Instrumentos financeiros derivativos	14.901	(5.935)
Juros de contratos de mútuo	(45)	(63)
Taxas, tarifas e impostos	(127)	(39)
Outras despesas financeiras	(7.293)	(3.770)
	(21.795)	(42.207)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	7.235	7.325
Juros de contratos de mútuo	1.228	1.165
Outras receitas financeiras	87	85
	8.550	8.575
Resultado financeiro	(13.245)	(33.632)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	297.638	346.431
Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários	(3.758)	(166)
Dívida (caixa) líquida (o)	293.880	346.265
Patrimônio líquido ("PL")	126.735	65.776
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	2,32	5,26

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	31/12/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado					
		161.958	161.958	161.017	161.017
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	145.741	145.741	145.011	145.011
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	15.883	15.883	15.910	15.910
Caixa e equivalentes de caixa	4	334	334	96	96
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)		21.659	21.659	2.171	2.171
Titulos e valores mobiliários	5	3.395	3.395	70	70
Aplicações financeiras	4	29	29	-	-
Instrumentos financeiros e derivativos	19	18.235	18.235	2.101	2.101
Passivos financeiros:					
Custo amortizado					
		99.282	99.282	148.627	153.470
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	97.547	97.547	146.753	151.596
Fornecedores		1.242	1.242	1.242	1.242
Outras contas a pagar		493	493	632	632
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		200.091	200.091	199.678	199.693
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	200.091	200.091	199.678	199.693

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

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2023.

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Swap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	set/26	180.000	210.337	186.609	18.235	23.728	(5.492)
							18.235	23.728	(5.492)

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

	31/12/2023
Ativo circulante	-
Ativo não circulante	18.235
Passivo não circulante	-
Total	18.235

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

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

	31/12/2022
Ativo circulante	-
Ativo não circulante	2.101
Passivo não circulante	-
Total	2.101

	Efeito no resultado		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2023			
Swaps com hedge de valor justo	(4.814)	5.873	1.059
2022			
Swaps com hedge de valor justo	(1.829)	(5.273)	(7.102)

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de Hedge

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

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

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

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

Hedge de valor justo	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/23		31/12/23	2023
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391ª série)	180.000	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	(200.091)	10.229
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)				
		Pontas ativas		
Operação de swap	180.000	IPCA + 5,37%	200.108	(10.229)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)				
		Pontas passivas		
		CDI + 1,17%	(181.873)	4.737
		Posição líquida swap	18.235	(5.492)
		Posição líquida total	(181.856)	4.737

(c) Gerenciamento de riscos

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

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

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

Risco de mercado

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

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

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/23	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	3.427	(281.290)	(277.863)	13,07%	10,04% (i)	-3,03%	8.419	6.707
IPCA	180.000	(200.091)	(20.091)	4,62%	3,87% (ii)	-0,75%	151	120
POUPANÇA	15.883	-	15.883	7,45%	6,68% (ii)	-0,77%	(122)	(97)
							8.448	6.730
Cenário I								
CDI	3.427	(281.290)	(277.863)	13,07%	12,55%	-0,52%	1.445	1.151
IPCA	180.000	(200.091)	(20.091)	4,62%	4,84%	0,22%	(44)	(35)
POUPANÇA	15.883	-	15.883	7,45%	5,01%	-2,44%	(388)	(309)
							1.013	807
Cenário II								
CDI	3.427	(281.290)	(277.863)	13,07%	15,06%	1,99%	(5.529)	(4.405)
IPCA	180.000	(200.091)	(20.091)	4,62%	5,81%	1,19%	(239)	(190)
POUPANÇA	15.883	-	15.883	7,45%	3,34%	-4,11%	(653)	(520)
							(6.421)	(5.115)

(i) Dados obtidos no site da B3.

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

(*) Projeção para o ano 2024.

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

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

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos e debênture. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2023 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	51.031	-	262.140	68.948	382.119
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	-	-	-	-	-
Passivos não remunerados	1.242	-	-	-	1.242
Total	52.273	-	262.140	68.948	383.361

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

(d) Risco de crédito

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

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

(e) Risco socioambiental

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

20. Tributos sobre lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2023 e 2022, em função do prejuízo fiscal e base negativa de Contribuição Social, acumulados no montante de R\$ 359.425 e R\$ 329.218 respectivamente. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

21. Seguros

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

22. Aprovações das demonstrações financeiras

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