

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro
(Em reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021		Nota Explicativa	2022	2021
ATIVO CIRCULANTE				PASSIVO CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.595.748,75	1.139.400,23	Tributos a recolher		1.944,45	416,07
Tributos a recuperar		42.994,69	50.493,93	Total do passivo circulante		1.944,45	416,07
Contas a receber	4	-	1.360.000,00				
Total do ativo circulante		1.638.743,44	2.549.894,16	PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
				Provisão para perda em investimentos	5	-	46.100,35
ATIVO NÃO CIRCULANTE				Obrigações com terceiros	6	684.547,97	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	225.000,00	Total do passivo não circulante		684.547,97	46.100,35
Investimentos	5	662.100,43	580.863,96				
Total do ativo não circulante		662.100,43	805.863,96	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	7	1.124.694,00	11.124.694,00
TOTAL DO ATIVO		2.300.843,87	3.355.758,12	Reserva de lucros		489.657,45	-
				Prejuízos acumulados		-	(7.815.452,30)
				Total do patrimônio líquido		1.614.351,45	3.309.241,70
				TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.300.843,87	3.355.758,12

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.

**Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro**
(Em reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021
Receita líquida de venda	8	-	1.152.525,00
Custo das mercadorias vendidas		-	(1.068.262,44)
LUCRO BRUTO		-	84.262,56
Resultado de equivalência patrimonial	5	397.336,55	(744.433,63)
Despesas gerais e administrativas		(44.132,67)	(144.103,92)
Despesas tributárias		-	(6.068,96)
Depreciação		-	(47,85)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		353.203,88	(810.391,80)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	9	162.869,32	41.904,51
Despesas financeiras	9	(7.573,42)	(6.974,88)
		155.295,90	34.929,63
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		508.499,78	(775.462,17)
Imposto de renda e contribuição social		(18.842,33)	(40.214,40)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		489.657,45	(815.676,57)

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.

**Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos
em 31 de dezembro
(Em reais - R\$)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	489.657,45	(815.676,57)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	489.657,45	(815.676,57)

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro
(Em reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	11.124.694,00	-	(6.999.775,73)	4.124.918,27
Prejuízo do exercício	-	-	(815.676,57)	(815.676,57)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.124.694,00	-	(7.815.452,30)	3.309.241,70
Redução de capital	(10.000.000,00)	-	7.815.452,30	(2.184.547,70)
Lucro líquido do exercício	-	489.657,45	-	489.657,45
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.124.694,00	489.657,45	-	1.614.351,45

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro
(Em reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	489.657,45	(815.676,57)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício:		
Depreciação	-	47,85
Resultado de equivalência patrimonial	(397.336,55)	744.433,63
Tributos	28.506,75	-
Variações nos ativos e passivos:		
Contas a receber	-	244.579,62
Imóveis a comercializar	-	1.068.262,44
Impostos a recuperar	7.499,24	281.812,03
Tributos a recolher	(26.978,37)	9,47
Outras obrigações	-	(353,68)
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	101.348,52	1.523.114,79
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Dividendos recebidos	-	207.648,13
Redução de capital em investidas	1.855.000,00	1.150.000,00
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(225.000,00)
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	1.855.000,00	1.132.648,13
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução de capital próprio	(1.500.000,00)	(1.599.100,00)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(1.500.000,00)	(1.599.100,00)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	456.348,52	1.056.662,92
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.139.400,23	82.737,31
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.595.748,75	1.139.400,23
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	456.348,52	1.056.662,92

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



1. Contexto operacional

A MAPISA I S.A. ("Companhia" ou "MAPISA I") foi constituída em 1º de junho de 2009 e é domiciliada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - sala 101 A, Leblon, no estado do Rio de Janeiro, Brasil. A Companhia tem por objetivo a incorporação de empreendimentos imobiliários que satisfaçam as especificações definidas no acordo de acionistas, destinados à venda, loteamento, compra e venda de imóveis, gestão imobiliária e cobranças, podendo participar do capital social de outras sociedades na qualidade de sócia-quotistas ou acionistas, bem como realizar investimentos em empreendimentos imobiliários por quaisquer meios.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em consonância com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo (*International Accounting Standards Board (IASB)*), aplicáveis também às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo com alta liquidez, vencimentos de até três meses, e com baixo risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras possuem opção de resgate antecipado, por meio do compromisso de recompra assumido formalmente pela instituição financeira. As aplicações financeiras são substancialmente indexadas ao certificado de depósito interbancário ("CDI") com remuneração de 99%.

O quadro abaixo apresenta os saldos desses ativos:

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	19.449,45	6.025,88
CDBs	1.576.299,30	1.133.374,35
Caixa e equivalentes de caixa	1.595.748,75	1.139.400,23

**4. Contas a receber**

Em 2021, a controlada JSC Mapisa SPE I Empreendimentos Imobiliários S.A. aprovou a redução de seu capital social em R\$ 5.020.000,00, sendo R\$ R\$ 3.660.000,00 recebido durante o exercício de 2021 e restando R\$ 1.360.000,00 de saldo a ser recebido. O montante foi integralmente recebido durante o exercício de 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Redução de capital em investida	-	1.360.000,00
Total do contas a receber	-	1.360.000,00



5. Investimentos

Os quadros abaixo apresentam a movimentação dos investimentos da Companhia:

Descrição	%	Saldo em 31.12.2021	Adições	Baixas	Dividendos / JCP	Equivalência Patrimonial	Transferência	Saldo em 31.12.2022
Controladas em conjunto e coligadas								
JSC Mapisa Spe I Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	580.862,96	-	(494.999,73)	-	445.490,29	-	531.353,52
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	1,00	225.000,00	-	-	-	(94.254,09)	130.746,91
Total de controladas em conjunto e coligadas		580.863,96	225.000,00	(494.999,73)	-	445.490,29	(94.254,09)	662.100,43
Provisão para perdas em investimentos								
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	(46.100,35)	-	-	-	(48.153,74)	94.254,09	-
Total de provisão para perdas em investimentos		(46.100,35)	-	-	-	(48.153,74)	94.254,09	-
Total de participações societárias		534.763,61	225.000,00	(494.999,73)	-	397.336,55	-	662.100,43



Descrição	%	Saldo em 31.12.2020	Adições	Baixas	Dividendos / JCP	Equivalência Patrimonial	Transferência	Saldo em 31.12.2021
Controladas em conjunto e coligadas								
JSC Mapisa Spe I Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	3.419.689,96	-	(2.510.000,00)	(125.000,00)	(203.827,00)	-	580.862,96
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	494.507,28	-	-	-	(494.506,28)	-	1,00
Total de controladas em conjunto e coligadas		3.914.197,24	-	(2.510.000,00)	(125.000,00)	(698.333,28)	-	580.863,96
Provisão para perdas em Investimentos								
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	-	-	-	-	(46.100,35)	-	(46.100,35)
Total de provisão para perdas em investimentos		-	-	-	-	(46.100,35)	-	(46.100,35)
Total de Participações Societárias		3.914.197,24	-	(2.510.000,00)	(125.000,00)	(744.433,63)	-	534.763,61



6. Obrigações com terceiros

O valor refere-se ao saldo devido ao acionista em decorrência da redução de capital. (**nota explicativa 7**)

7. Capital social

O capital social, subscrito e integralizado, da Companhia, no encerramento do exercício de 2022, é representado por 1.124.694 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$ 1.124.694,00.

Em 2022, foi realizada a redução de capital da Companhia, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$ 10.000.000,00, sem cancelamento de ações. Deste valor, R\$ 7.815.452,30 foi utilizado para compensar prejuízos acumulados e o saldo remanescente foi destinado aos acionistas, sendo R\$ 1.500.000,00 pago ainda em 2022 e R\$ 684.547,70 a pagar.

8. Receita líquida de venda

O quadro abaixo apresenta o saldo de receita líquida de venda:

	31/12/2022	31/12/2021
Vendas de unidades imobiliárias	-	1.270.000,00
Tributos sobre vendas	-	(117.475,00)
Receita líquida de vendas	-	1.152.525,00

Em 2021, a Companhia alienou as quatro últimas unidades que detinha no empreendimento imobiliário Evidence Quality Life localizado na Estrada do Guerenguê, nº 370 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro – RJ, ao custo de R\$ 1.068.262,44.

Em 2022, a Companhia não detinha mais estoque de imóveis a comercializar.

9. Resultado financeiro

O quadro abaixo apresenta o resultado financeiro:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimento de aplicação em renda fixa	157.358,15	33.991,37
Juros sobre tributos a recuperar	5.511,17	5.670,23
Outras receitas financeiras	-	2.242,91
Total das receitas financeiras	162.869,32	41.904,51
Tributos sobre receita financeira	(7.573,42)	(1.934,1)
Despesa com juros	-	(40,78)
Descontos concedidos	-	(5.000,00)
Total das despesas financeiras	(7.573,42)	(6.974,88)
Resultado financeiro líquido	155.295,9	34.929,63



MAPISA I S.A.

**Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras de
31 de dezembro de 2022
(Em reais - R\$)**

Na qualidade de diretoras da MAPISA I S.A., companhia fechada, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, sala 101-A, Leblon, CEP: 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.930.771/0001-31, aprovamos as informações anuais da MAPISA I S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e autorizamos as mesmas para fins de divulgação.

Flavia Coutinho Martins
Diretora

Tania Maria Camilo
Diretora

Gilson Cleber da Silva Braz
Contador
CRC RJ-089.134/O-6

Demonstrações Financeiras 2022 - Mapisa I_vf.pdf

Documento número #11a7eca0-3e37-43ea-989c-039b934ab2ed

Hash do documento original (SHA256): fc63908b6ac67194a3081758c96dc5aa915bc0d8fa83cb495b2101428aabb5a

Hash do PADES (SHA256): 5f52bd84ecf8b36f61ebe1e902a4c895208df8f4b37d39ba604c632e24f78336

Assinaturas

 **Tania Maria Camilo**

CPF: 726.204.557-15

Assinou como representante legal em 29 jan 2024 às 12:54:39

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 ago 2024

 **Gilson Braz**

CPF: 020.825.907-47

Assinou como contador(a) em 29 jan 2024 às 09:45:06

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 ago 2025

 **Flavia Coutinho Martins**

CPF: 028.239.737-02

Assinou como representante legal em 26 jan 2024 às 17:03:26

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 09 out 2024

Log

- 26 jan 2024, 14:23:30 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 criou este documento número 11a7eca0-3e37-43ea-989c-039b934ab2ed. Data limite para assinatura do documento: 25 de fevereiro de 2024 (14:23). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 jan 2024, 14:24:23 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: flaviamartins@monteiroaranja.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Coutinho Martins e CPF 028.239.737-02.
- 26 jan 2024, 14:24:23 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: gilsonbraz@monteiroaranja.com.br para assinar como contador(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gilson Braz.

-
- 26 jan 2024, 14:24:23 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: taniacamilo@monteiroaranja.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tania Maria Camilo e CPF 726.204.557-15.
- 26 jan 2024, 17:03:26 Flavia Coutinho Martins assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 028.239.737-02. IP: 177.124.226.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.982224 e longitude -43.218708. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.728.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jan 2024, 09:45:06 Gilson Braz assinou como contador(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 020.825.907-47. IP: 177.124.226.130. Componente de assinatura versão 1.728.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jan 2024, 12:54:39 Tania Maria Camilo assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 726.204.557-15. IP: 177.124.226.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.982209 e longitude -43.218675. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.728.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jan 2024, 12:54:44 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 11a7eca0-3e37-43ea-989c-039b934ab2ed.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 11a7eca0-3e37-43ea-989c-039b934ab2ed, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.