



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

|   | Nota<br>Explicativa | Controladora        |                      | Consolidado         |                      |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|   |                     | 2022                | 2021                 | 2022                | 2021                 |
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>                     |                     |                     |                      |                     |                      |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 3                   | 101.333,63          | 12.670,70            | 1.915.711,25        | 2.192.980,92         |
| Aplicações financeiras                      |                     | -                   | 287.365,92           | -                   | 287.365,92           |
| Dividendos a receber                        |                     | -                   | 4.977,89             | -                   | 4.977,89             |
| Tributos a recuperar                        |                     | 322.398,35          | 352.864,96           | 395.397,07          | 406.553,35           |
| Imóveis a receber                           |                     | 165.001,00          | 243.000,00           | 165.001,00          | 243.000,00           |
| Estoque                                     | 4                   | -                   | -                    | -                   | 62.732.744,20        |
| Outros créditos                             | 5                   | -                   | 4.885.145,62         | -                   | 4.885.145,62         |
| Contas a receber                            | 6                   | 74.999,00           | 57.000.000,00        | 74.999,00           | 1.360.000,00         |
| Outros                                      |                     | 2.115,19            | 107.916,91           | 2.115,19            | 107.916,91           |
| <b>Total do ativo circulante</b>            |                     | <b>665.847,17</b>   | <b>62.893.942,00</b> | <b>2.553.223,51</b> | <b>72.220.684,81</b> |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>                 |                     |                     |                      |                     |                      |
| Adiantamento para futuro aumento de capital |                     | -                   | 78.945,01            | -                   | 303.945,01           |
| Partes relacionadas                         |                     | 684.547,97          | -                    | -                   | 0,00                 |
| Investimentos                               | 7                   | 1.811.357,64        | 22.870.285,88        | 662.100,43          | 16.746.665,87        |
| Imobilizado                                 |                     | 2.546,48            | 3.395,24             | 2.546,48            | 3.395,24             |
| <b>Total do ativo não circulante</b>        |                     | <b>2.498.452,09</b> | <b>22.952.626,13</b> | <b>664.646,91</b>   | <b>17.054.006,12</b> |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                       |                     | <b>3.164.299,26</b> | <b>85.846.568,13</b> | <b>3.217.870,42</b> | <b>89.274.690,93</b> |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

|   | Nota<br>Explicativa | Controladora        |                      | Consolidado         |                      |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|   |                     | 2022                | 2021                 | 2022                | 2021                 |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                       |                     |                     |                      |                     |                      |
| Encargos sociais e trabalhistas                 |                     | -                   | 95.992,61            | -                   | 95.992,61            |
| Tributos a recolher                             |                     | 593,90              | 70.262,16            | 2.776,41            | 826.962,16           |
| Contas a pagar                                  | 8                   | 10.038,72           | 63.518.705,28        | 61.427,37           | 63.634.717,96        |
| <b>Total do passivo circulante</b>              |                     | <b>10.632,62</b>    | <b>63.684.960,05</b> | <b>64.203,78</b>    | <b>64.557.672,73</b> |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                   |                     |                     |                      |                     |                      |
| Adiantamento para futuro aumento de capital     |                     | 0,10                | 0,10                 | 0,10                | 0,10                 |
| Tributos diferidos                              |                     | 515.978,66          | 1.106.253,98         | 515.978,66          | 3.615.563,75         |
| Provisão para perdas em Investimentos           | 7                   | -                   | -                    | -                   | 46.100,35            |
| <b>Total do passivo não circulante</b>          |                     | <b>515.978,76</b>   | <b>1.106.254,08</b>  | <b>515.978,76</b>   | <b>3.661.664,20</b>  |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                       |                     |                     |                      |                     |                      |
| Capital social                                  | 9                   | 1.095.142,00        | 81.295.142,00        | 1.095.142,00        | 81.295.142,00        |
| Reserva de lucros                               |                     | 1.542.545,88        | -                    | 1.542.545,88        | -                    |
| Prejuízos acumulados                            |                     | -                   | (60.239.788,00)      | -                   | (60.239.788,00)      |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>              |                     | <b>2.637.687,88</b> | <b>21.055.354,00</b> | <b>2.637.687,88</b> | <b>21.055.354,00</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |                     | <b>3.164.299,26</b> | <b>85.846.568,13</b> | <b>3.217.870,42</b> | <b>89.274.690,93</b> |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

|   | Nota<br>Explicativa | Controladora        |                     | Consolidado         |                       |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
|   |                     | 2022                | 2021                | 2022                | 2021                  |
| Receita de Venda  |                     | -                   | 276.787,50          | -                   | 1.429.312,50          |
| Custo de Imóveis  |                     | -                   | (195.777,39)        | -                   | (1.264.039,83)        |
| <b>RESULTADO BRUTO</b>  |                     | -                   | <b>81.010,11</b>    | -                   | <b>165.272,67</b>     |
| Despesas com vendas   |                     | -                   | (36.199,21)         | -                   | (102.349,21)          |
| Despesas gerais e administrativas                                   | 10                  | (85.370,50)         | (2.436.348,11)      | (153.206,31)        | (2.559.536,47)        |
| Depreciação   |                     | (848,76)            | (848,76)            | (848,76)            | (896,61)              |
| Outras receitas (despesas) líquidas                                 | 11                  | 847.770,91          | 25.664,20           | 847.770,91          | 502.348,87            |
| Resultado de equivalência patrimonial                               | 7                   | 1.839.842,73        | 5.031.210,50        | 650.515,64          | (2.250.095,33)        |
| <b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>              |                     | <b>2.601.394,38</b> | <b>2.664.488,73</b> | <b>1.344.231,48</b> | <b>(4.245.256,08)</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>   |                     |                     |                     |                     |                       |
| Receitas financeiras  | 12                  | 692.348,23          | 1.901.258,57        | 2.054.724,56        | 9.146.582,15          |
| Despesas financeiras  | 12                  | (29.694,08)         | (44.844,01)         | (67.554,38)         | (202.649,20)          |
| <b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA<br/>CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b> |                     | <b>3.264.048,53</b> | <b>4.520.903,29</b> | <b>3.331.401,66</b> | <b>4.698.676,87</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social                              | 13                  | (221.502,65)        | 762.922,46          | (288.855,78)        | 585.148,88            |
| <b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                                   |                     | <b>3.042.545,88</b> | <b>5.283.825,75</b> | <b>3.042.545,88</b> | <b>5.283.825,75</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos  
(Em reais - R\$)

|  | Controladora        |                     | Consolidado         |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | 2022                | 2021                | 2022                | 2021                |
| Lucro líquido do exercício                     | 3.042.545,88        | 5.283.825,75        | 3.042.545,88        | 5.283.825,75        |
| Outros resultados abrangentes                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Resultado abrangente total do exercício</b> | <b>3.042.545,88</b> | <b>5.283.825,75</b> | <b>3.042.545,88</b> | <b>5.283.825,75</b> |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

|  | Capital Social        | Reserva de lucros   | Lucros (prejuízos) acumulados | Total                 |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>186.295.142,00</b> | -                   | <b>(65.523.613,75)</b>        | <b>120.771.528,25</b> |
| Redução de capital                     | (105.000.000,00)      | -                   | -                             | (105.000.000,00)      |
| Lucro líquido do exercício             | -                     | -                   | 5.283.825,75                  | 5.283.825,75          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>81.295.142,00</b>  | -                   | <b>(60.239.788,00)</b>        | <b>21.055.354,00</b>  |
| Redução de capital                     | (80.200.000,00)       | -                   | 60.239.788,00                 | (19.960.212,00)       |
| Dividendos                             | -                     | -                   | (1.500.000,00)                | (1.500.000,00)        |
| Lucro líquido do exercício             | -                     | -                   | 3.042.545,88                  | 3.042.545,88          |
| Destinação do resultado líquido        | -                     | 1.542.545,88        | (1.542.545,88)                | -                     |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>1.095.142,00</b>   | <b>1.542.545,88</b> | -                             | <b>2.637.687,88</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

|   | Controladora         |                      | Consolidado          |                        |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2022                 | 2021                 | 2022                 | 2021                   |
| <b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                    |                      |                      |                      |                        |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO  | 3.042.545,88         | 5.283.825,75         | 3.042.545,88         | 5.283.825,75           |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício:</b>         |                      |                      |                      |                        |
| Depreciação   | 848,76               | 848,76               | 848,76               | 896,61                 |
| Resultado de equivalência patrimonial                                 | (1.839.842,73)       | (5.031.210,50)       | (650.515,64)         | 2.250.095,33           |
| Rendimentos de renda fixa   | (10.586,92)          | (735.022,19)         | (10.586,92)          | (735.022,19)           |
| Atualização ações preferenciais                                       | -                    | (62.152,89)          | -                    | (62.152,89)            |
| Alienação de investimentos  | -                    | 18.632.066,16        | -                    | (14.760.414,90)        |
| Alienação de participação societária                                  | (895.139,00)         | -                    | (895.139,00)         | -                      |
| Baixa de recebível  | 75.000,00            | -                    | 75.000,00            | -                      |
| Juros sobre alienação de estoque                                      | -                    | -                    | (991.886,57)         | -                      |
| Juros sobre alienação de investimentos                                | (60.871,52)          | (939.632,67)         | (60.871,52)          | (8.104.172,66)         |
| Tributos diferidos  | (590.275,32)         | (1.990.858,40)       | (3.099.585,09)       | (3.008.577,55)         |
| <b>Variações nos ativos e passivos:</b>                               |                      |                      |                      |                        |
| Estoque   | 3.000,00             | 758.115,22           | 63.727.630,77        | 68.070.957,28          |
| Contas a receber  | 57.675.000,00        | 8.949.100,00         | -                    | -                      |
| Impostos a recuperar  | 30.466,61            | 106.448,91           | 11.156,28            | 389.593,83             |
| Outros créditos   | 105.801,72           | (107.212,01)         | 105.801,72           | (107.172,01)           |
| Encargos sociais e trabalhistas                                       | (95.992,61)          | (123.025,83)         | (95.992,61)          | 95.288,88              |
| Tributos a recolher   | (69.668,26)          | 21.290,28            | (824.185,75)         | -                      |
| Outras obrigações   | (8.666,56)           | (82.690,95)          | (73.290,59)          | (200.968,97)           |
| <b>CAIXA LÍQUIDO GERADO (APLICADO) NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>    | <b>57.361.620,05</b> | <b>24.679.889,64</b> | <b>60.260.929,72</b> | <b>49.112.176,51</b>   |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>                  |                      |                      |                      |                        |
| Dividendos recebidos  | 1.004.977,89         | 5.814.169,93         | 4.977,89             | 6.021.818,06           |
| Aplicações financeiras  | 297.952,84           | 447.656,27           | 297.952,84           | 447.656,27             |
| Aumento (redução) de capital em investidas                            | -                    | -                    | 2.529.999,73         | (55.850.000,00)        |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                           | 26.385,01            | (26.000,00)          | 26.385,01            | (251.000,00)           |
| Resgate de ações preferenciais  | -                    | 5.054.702,63         | -                    | 5.054.702,63           |
| Aquisição de imobilizado  | -                    | (4.244,00)           | -                    | (4.244,00)             |
| Alienação de investimento   | 4.946.017,14         | -                    | 4.946.017,14         | -                      |
| Alienação de participação societária                                  | 16.616.680,00        | -                    | 16.616.680,00        | -                      |
| Partes relacionadas   | 4.795.242,00         | 4.749.963,87         | -                    | (19.050.036,13)        |
| <b>CAIXA LÍQUIDO GERADO (APLICADO) NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b> | <b>27.687.254,88</b> | <b>16.036.248,70</b> | <b>24.422.012,61</b> | <b>(63.631.103,17)</b> |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

## FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

|  |                        |                        |                        |                      |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Aumento (redução) de capital   | (83.460.212,00)        | (41.500.000,00)        | (83.460.212,00)        | 15.500.000,00        |
| Dividendos pagos   | (1.500.000,00)         | (8.275,74)             | (1.500.000,00)         | (8.275,74)           |
| <b>CAIXA LÍQUIDO GERADO (APLICADO) NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b> | <b>(84.960.212,00)</b> | <b>(41.508.275,74)</b> | <b>(84.960.212,00)</b> | <b>15.491.724,26</b> |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>   | <b>88.662,93</b>       | <b>(792.137,40)</b>    | <b>(277.269,67)</b>    | <b>972.797,60</b>    |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                   | 12.670,70              | 804.808,10             | 2.192.980,92           | 1.220.183,32         |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                      | 101.333,63             | 12.670,70              | 1.915.711,25           | 2.192.980,92         |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>   | <b>88.662,93</b>       | <b>(792.137,40)</b>    | <b>(277.269,67)</b>    | <b>972.797,60</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



### 1. Contexto operacional

A MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A. ("Sociedade", "Controladora" ou "Mapisa") foi constituída em 31 de março de 2008 e é domiciliada na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290 – Sala 101 A, Leblon, no estado do Rio de Janeiro, Brasil. A Sociedade tem por objeto social o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários em todos os segmentos econômicos, podendo participar do capital social de outras sociedades para realizar investimentos no mercado imobiliário.

### 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:

|                                      | Controladora      |                  | Consolidado         |                     |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|                                      | 31/12/2022        | 31/12/2021       | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
| Caixa e bancos                       | 8.046,85          | 12.670,70        | 30.016,59           | 32.229,73           |
| CDB - Itaú                           | 93.286,78         | -                | 1.885.694,66        | 2.160.751,19        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>101.333,63</b> | <b>12.670,70</b> | <b>1.915.711,25</b> | <b>2.192.980,92</b> |

### 4. Estoque

Em 2020, a Companhia alienou os 13 pavimentos que possuía do empreendimento Torre 1º de Março, para membros do grupo de controle, pelo valor de R\$ 110.000.000,00 com entrada paga no ato da assinatura do contrato de compra e venda, e saldo a ser pago em até 5 (cinco) parcelas semestrais, a partir de dezembro de 2020, com atualização de CDI, acrescidos de 4,5% de *spread* ao ano. O valor foi totalmente recebido em 2022.



**5. Outros créditos**

Em 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação na investida HESA 159 – Investimentos Imobiliários S.A., pelo valor total de R\$ 31.051.469,26, mediante pagamento de sinal e saldo a ser pago em 19 parcelas mensais, a partir de agosto de 2020, com atualização de CDI, acrescidos de 3,5% ao ano. Em março de 2022, a Companhia recebeu a última parcela referente a essa transação.

**6. Contas a receber**

Em 2022, a Companhia recebeu o montante de R\$ 57.000.000,00 referente a redução de capital de sua controlada Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A.

**7. Investimentos****(a) Movimentação – Controladora**

Os quadros abaixo apresentam a movimentação dos investimentos da Controladora:

| Descrição   | %   | Saldo em 31/12/2021  | Adições          | Baixas                 | Dividendos / JCP      | Equivalência patrimonial | Saldo em 31/12/2022 |
|---|-----|----------------------|------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Controladas</b>                                  |     |                      |                  |                        |                       |                          |                     |
| Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A.            | 100 | 3.395.242,27         | -                | (3.295.242,27)         | (1.000.000,00)        | 1.097.006,19             | 197.006,19          |
| MAPISA I S.A.                                       | 100 | 3.309.241,70         | -                | (2.184.547,70)         | -                     | 489.657,45               | 1.614.351,45        |
| <b>Total de controladas</b>                         |     | <b>6.704.483,97</b>  | -                | <b>(5.479.789,97)</b>  | <b>(1.000.000,00)</b> | <b>1.586.663,64</b>      | <b>1.811.357,64</b> |
| <b>Controladas em conjunto e coligadas</b>          |     |                      |                  |                        |                       |                          |                     |
| MAPISA II Empreendimento Imobiliário S.A.           | 52  | 3.988.291,24         | -                | (3.986.452,88)         | -                     | (1.838,36)               | -                   |
| PRS XXIV Incorporadora S.A.                         | 50  | 699.688,64           | 52.560,00        | (882.879,14)           | -                     | 130.630,50               | -                   |
| Carapa Empreendimentos Imobiliários S.A.            | 40  | 11.477.822,03        | -                | (11.602.208,98)        | -                     | 124.386,95               | -                   |
| <b>Total de controladas em conjunto e coligadas</b> |     | <b>16.165.801,91</b> | <b>52.560,00</b> | <b>(16.471.541,00)</b> | -                     | <b>253.179,09</b>        | -                   |
| <b>Total de participações societárias</b>           |     | <b>22.870.285,88</b> | <b>52.560,00</b> | <b>(21.951.330,97)</b> | <b>(1.000.000,00)</b> | <b>1.839.842,73</b>      | <b>1.811.357,64</b> |



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

(Em reais - R\$)

| Descrição   | %   | Saldo em 31/12/2020  | Adições           | Baixas                 | Dividendos / JCP      | Equivalência patrimonial | Saldo em 31/12/2021  |
|---|-----|----------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Controladas</b>                                  |     |                      |                   |                        |                       |                          |                      |
| Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A.            | 100 | 60.392.693,50        | 450.000,00        | (64.800.000,00)        | -                     | 7.352.548,77             | 3.395.242,27         |
| MAPISA I S.A.                                       | 100 | 4.124.918,27         | -                 | -                      | -                     | (815.676,57)             | 3.309.241,70         |
| <b>Total de controladas</b>                         |     | <b>64.517.611,77</b> | <b>450.000,00</b> | <b>(64.800.000,00)</b> | -                     | <b>6.536.872,20</b>      | <b>6.704.483,97</b>  |
| <b>Controladas em conjunto e coligadas</b>          |     |                      |                   |                        |                       |                          |                      |
| MAPISA II Empreendimento Imobiliário S.A.           | 52  | 3.994.207,82         | -                 | -                      | -                     | (5.916,58)               | 3.988.291,24         |
| PRS XXIV Incorporadora S.A.                         | 50  | 6.464.616,45         | -                 | -                      | (4.003.188,26)        | (1.761.739,55)           | 699.688,64           |
| Carapa Empreendimentos Imobiliários S.A.            | 40  | 12.500.805,49        | 320.000,00        | -                      | (1.604.977,89)        | 261.994,43               | 11.477.822,03        |
| <b>Total de controladas em conjunto e coligadas</b> |     | <b>22.959.629,76</b> | <b>320.000,00</b> | -                      | <b>(5.608.166,15)</b> | <b>(1.505.661,70)</b>    | <b>16.165.801,91</b> |
| <b>Total de participações societárias</b>           |     | <b>87.477.241,53</b> | <b>770.000,00</b> | <b>(64.800.000,00)</b> | <b>(5.608.166,15)</b> | <b>5.031.210,50</b>      | <b>22.870.285,88</b> |



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

(Em reais - R\$)

## (b) Movimentação – Consolidado

Os quadros abaixo apresentam a movimentação dos investimentos no Consolidado:

| Descrição   | %  | Saldo em 31.12.2021  | Adições           | Baixas                 | Equivalência patrimonial | Transferências     | Saldo em 31.12.2022 |
|---|----|----------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Controladas em conjunto e coligadas</b>            |    |                      |                   |                        |                          |                    |                     |
| 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          |
| MAPISA II Empreendimento Imobiliário S.A.             | 52 | 3.988.291,24         | -                 | (3.986.452,88)         | (1.838,36)               | -                  | -                   |
| PRS XXIV Incorporadora S.A.                           | 50 | 699.688,64           | 52.560,00         | (882.879,14)           | 130.630,50               | -                  | -                   |
| Carapa Empreendimentos Imobiliários S.A.              | 40 | 11.477.822,03        | -                 | (11.602.208,98)        | 124.386,95               | -                  | -                   |
| <b>Total de controladas em conjunto e coligadas</b>   |    | <b>16.746.665,87</b> | <b>277.560,00</b> | <b>(16.966.540,73)</b> | <b>698.669,38</b>        | <b>(94.254,09)</b> | <b>662.100,43</b>   |
| <b>Provisão para perdas em investimentos</b>          |    |                      |                   |                        |                          |                    |                     |
| Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.         | 50 | (46.100,35)          | -                 | -                      | (48.153,74)              | 94.254,09          | -                   |
| <b>Total de provisão para perdas em investimentos</b> |    | <b>(46.100,35)</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>               | <b>(48.153,74)</b>       | <b>94.254,09</b>   | <b>-</b>            |
| <b>Total de participações societárias</b>             |    | <b>16.700.565,52</b> | <b>277.560,00</b> | <b>(16.966.540,73)</b> | <b>650.515,64</b>        | <b>-</b>           | <b>662.100,43</b>   |



## MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

(Em reais - R\$)

| Descrição  | %  | Saldo em 31.12.2020  | Adições           | Baixas                | Dividendos / JCP      | Equivalência patrimonial | Saldo em 31.12.2021  |
|--|----|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Controladas em conjunto e coligadas</b>           |    |                      |                   |                       |                       |                          |                      |
| MAPISA II Empreendimento Imobiliário S.A.            | 52 | 3.994.207,82         | -                 | -                     | -                     | (5.916,58)               | 3.988.291,24         |
| PRS XXIV Incorporadora S.A.                          | 50 | 6.464.616,45         | -                 | -                     | (4.003.188,26)        | (1.761.739,55)           | 699.688,64           |
| Carapa Empreendimentos Imobiliários S.A.             | 40 | 12.500.805,49        | 320.000,00        | -                     | (1.604.977,89)        | 261.994,43               | 11.477.822,03        |
| 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                 |
| <b>Total de controladas em conjunto e coligadas</b>  |    | <b>26.873.827,00</b> | <b>320.000,00</b> | <b>(2.510.000,00)</b> | <b>(5.733.166,15)</b> | <b>(2.203.994,98)</b>    | <b>16.746.665,87</b> |
| <b>Provisão para perdas em investimentos</b>         |    |                      |                   |                       |                       |                          |                      |
| Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.        | 50 | -                    | -                 | -                     | -                     | (46.100,35)              | (46.100,35)          |
| <b>Total de provisão para perdas em investimento</b> |    | <b>-</b>             | <b>-</b>          | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>(46.100,35)</b>       | <b>(46.100,35)</b>   |
| <b>Total de participações societárias</b>            |    | <b>26.873.827,00</b> | <b>320.000,00</b> | <b>(2.510.000,00)</b> | <b>(5.733.166,15)</b> | <b>(2.250.095,33)</b>    | <b>16.700.565,52</b> |

**8. Contas a pagar**

Em 2021, o valor se referia principalmente a parcela devida aos acionistas por conta da redução de capital ocorrida naquele ano. O valor foi totalmente liquidado em 2022. **(nota explicativa 8)**

**9. Capital social**

O capital social, subscrito e integralizado, da Companhia, no encerramento do exercício social de 2022, é representado por 87.264.756 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$ 1.095.142,00.

Em 2022, foi realizada a redução de capital social da Companhia, no valor de R\$ 80.200.000,00 através de absorção de prejuízos acumulados no valor de R\$ 60.239.788,00 e o valor remanescente de R\$ 19.960.212,00 foi distribuído aos acionistas.

Em 2021, foi realizada a redução de capital social da Companhia, no valor de R\$ 105.000.000,00 para ser distribuído aos acionistas.

**10. Despesas gerais e administrativas**

O quadro abaixo apresenta o saldo das despesas gerais e administrativas:

|  | <b>Controladora</b> |                       | <b>Consolidado</b>  |                       |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | <b>31/12/2022</b>   | <b>31/12/2021</b>     | <b>31/12/2022</b>   | <b>31/12/2021</b>     |
| Despesas com pessoal                               | (8.375,15)          | (1.761.951,32)        | (8.210,00)          | (1.756.044,51)        |
| Serviços de administração                          | -                   | (530.000,00)          | -                   | (530.000,00)          |
| Serviços de consultoria                            | -                   | (65.000,00)           | -                   | (65.000,00)           |
| Auditoria externa                                  | (35.233,00)         | (32.030,00)           | (79.739,00)         | (108.235,00)          |
| Advogados  | (23.052,20)         | (1.250,00)            | (23.052,20)         | (1.250,00)            |
| Impostos e taxas                                   | (8.392,31)          | (6.930,46)            | (16.546,75)         | (13.609,42)           |
| Condomínios  | -                   | (6.566,92)            | -                   | (24.033,72)           |
| Despesas legais                                    | (2.463,98)          | (3.159,55)            | (8.767,98)          | (9.873,29)            |
| Publicações  | (4.560,00)          | (17.636,75)           | (8.520,00)          | (33.148,27)           |
| Outras despesas                                    | (3.293,86)          | (11.823,11)           | (8.370,38)          | (18.342,26)           |
| <b>Total das despesas gerais e administrativas</b> | <b>(85.370,50)</b>  | <b>(2.436.348,11)</b> | <b>(153.206,31)</b> | <b>(2.559.536,47)</b> |



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

(Em reais - R\$)

## 11. Outras receitas (despesas) líquidas

O quadro abaixo apresenta o saldo de outras receitas (despesas) líquidas:

|   | Controladora           |                  | Consolidado            |                   |
|---|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
|   | 31/12/2022             | 31/12/2021       | 31/12/2022             | 31/12/2021        |
| Receita na alienação de participações societárias | 16.616.680,00          | -                | 16.616.680,00          | -                 |
| Reversão de Provisões - Trabalhistas              | 90.193,81              | 25.664,20        | 90.193,81              | 502.348,87        |
| <b>Total das receitas</b>                         | <b>16.706.873,81</b>   | <b>25.664,20</b> | <b>16.706.873,81</b>   | <b>502.348,87</b> |
| Custo na alienação de participações societárias   | (15.859.102,90)        | -                | (15.859.102,90)        | -                 |
| <b>Total das despesas</b>                         | <b>(15.859.102,90)</b> | <b>-</b>         | <b>(15.859.102,90)</b> | <b>-</b>          |
| <b>Outras receitas (despesas) líquidas</b>        | <b>847.770,91</b>      | <b>25.664,20</b> | <b>847.770,91</b>      | <b>502.348,87</b> |

## 12. Resultado financeiro

O quadro abaixo apresenta o resultado financeiro:

|  | Controladora       |                     | Consolidado         |                     |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | 31/12/2022         | 31/12/2021          | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
| Juros sobre alienação de participações societárias | 60.871,52          | 939.632,67          | 60.871,52           | 939.632,67          |
| Juros na alienação de estoques                     | -                  | -                   | 991.886,57          | 7.164.539,99        |
| Juros sobre impostos a recuperar                   | 23.893,46          | 13.426,89           | 29.581,06           | 19.207,77           |
| Rendimentos de aplicação em renda fixa             | 607.583,25         | 883.033,69          | 972.385,41          | 937.196,73          |
| Outras receitas financeiras                        | -                  | 65.165,32           | -                   | 86.004,99           |
| <b>Total das receitas financeiras</b>              | <b>692.348,23</b>  | <b>1.901.258,57</b> | <b>2.054.724,56</b> | <b>9.146.582,15</b> |
| Impostos sobre receita financeira                  | (29.363,69)        | (44.715,59)         | (67.222,08)         | (197.480,00)        |
| Descontos concedidos                               | -                  | -                   | -                   | (5.000,00)          |
| Despesa com juros                                  | (330,39)           | (128,42)            | (332,30)            | (169,20)            |
| <b>Total das despesas financeiras</b>              | <b>(29.694,08)</b> | <b>(44.844,01)</b>  | <b>(67.554,38)</b>  | <b>(202.649,20)</b> |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                | <b>662.654,15</b>  | <b>1.856.414,56</b> | <b>1.987.170,18</b> | <b>8.943.932,95</b> |

**13. Imposto de renda e contribuição social**

O quadro abaixo apresenta o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:

|  | <b>Controladora</b>   |                       | <b>Consolidado</b>    |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>31/12/2022</b>     | <b>31/12/2021</b>     | <b>31/12/2022</b>     | <b>31/12/2021</b>     |
| Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social           | 3.264.048,53          | 4.520.903,29          | 3.331.401,66          | 4.698.676,87          |
| Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social  | 34%                   | 34%                   | 34%                   | 34%                   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação</b> | <b>(1.109.777,00)</b> | <b>(1.537.107,00)</b> | <b>(1.132.677,00)</b> | <b>(1.597.550,14)</b> |
| <b>Adições</b>   | <b>(302.636,24)</b>   | <b>(1.781.812,10)</b> | <b>(607.440,37)</b>   | <b>(1.899.142,54)</b> |
| Outras adições   | (302.636,24)          | (1.781.812,10)        | (607.440,37)          | (1.899.142,54)        |
| <b>Exclusões</b>   | <b>1.190.910,59</b>   | <b>4.081.841,56</b>   | <b>1.451.261,59</b>   | <b>4.081.841,56</b>   |
| Efeitos de equivalência patrimonial em investidas                        | 625.546,53            | 1.428.874,34          | 885.897,53            | 1.428.874,34          |
| Compensação de prejuízo fiscal/base negativa                             | 536.543,97            | 333.492,11            | 536.543,97            | 333.492,11            |
| Outras exclusões   | 28.820,09             | 2.319.475,11          | 28.820,09             | 2.319.475,11          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                            | <b>(221.502,65)</b>   | <b>762.922,46</b>     | <b>(288.855,78)</b>   | <b>585.148,88</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social                                   | (221.502,65)          | 762.922,46            | (288.855,78)          | 585.148,88            |
| <b>Alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social</b>        | <b>7%</b>             | <b>-17%</b>           | <b>9%</b>             | <b>-12%</b>           |



# MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

## Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022

(Em reais - R\$)

Na qualidade de diretoras da MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS 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 09.566.418/0001-35, aprovamos as informações anuais da MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS 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\_vf.pdf

Documento número #ad2301ed-f958-48ee-b32e-21802ed2f105

Hash do documento original (SHA256): b2ac878e0ca7ef778b7413e08e26c18dbd605b64115d53663aa4dbf7405ba698

Hash do PAdES (SHA256): 0796bacfc1925d6203ebd0bbd9ec1408cf267866f80e0ce23bed985398f5b0b2

## Assinaturas

 **Tania Maria Camilo**

CPF: 726.204.557-15

Assinou como representante legal em 30 jan 2024 às 10:50:54

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 30 jan 2024 às 10:08:49

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 31 jan 2024 às 12:21:22

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

## Log

- 29 jan 2024, 09:29:31 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 criou este documento número ad2301ed-f958-48ee-b32e-21802ed2f105. Data limite para assinatura do documento: 28 de fevereiro de 2024 (09:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jan 2024, 09:30:07 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.
- 29 jan 2024, 09:30:07 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.

- 
- 29 jan 2024, 09:30:07 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.
- 30 jan 2024, 10:08:49 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 1.729.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 jan 2024, 10:50:54 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 -22.982182 e longitude -43.218662. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.729.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 12:21:22 Flavia Coutinho Martins assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 028.239.737-02. IP: 177.142.178.98. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.9805 e longitude -43.4845. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 12:21:22 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ad2301ed-f958-48ee-b32e-21802ed2f105.
- 

**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 ad2301ed-f958-48ee-b32e-21802ed2f105, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).