
MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em

31 de dezembro de 2023

com relatório dos auditores independentes

MS Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 2

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Sócios da
MS Incorporadora S.A.
Rio do Sul - SC

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MS Incorporadora S.A. (Companhia) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais, em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, 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.

Base para opinião com ressalva

- I. De acordo com o mencionado em seu Relatório de Administração (Release de Resultados 2023) e é de conhecimento geral do mercado, a MS vem numa constante evolução procurando aumentar a Governança Corporativa já existente, o que traduz em contratação de executivos experientes no setor da Companhia, implementação de mais controles, busca por trabalhos de consultorias específicas, escolha de novos parceiros comerciais e financeiros, enfim, uma gama de ações que vem ocorrendo nos últimos anos. Conforme demonstrado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresenta na rubrica “Estoques” um montante no Consolidado de R\$ 27.092 mil (R\$ 18.515 mil em 2022), referente a imóveis a comercializar/incorporar. A implementação de controles cada vez mais assertivos no seu processo de mensuração dos estoques, contas a receber e, conseqüentemente, das receitas da MS, a fim de assegurar a correta mensuração destas rubricas, que no caso das Incorporadoras é um processo largamente adotado pelo segmento e conhecido como “*POC – Percentage of Completion*”, expressão comum de mercado de construção civil, vem sendo aplicado na Companhia de forma consistente desde anos anteriores, mas ainda está em processo de justo afinamento. No exercício de 2023, a Companhia identificou divergências nos parâmetros de seu ERP, e deu início a um processo de revisão e reconciliação dos saldos contábeis e gerenciais de composição desses estoques com intuito de apurar e registrar corretamente seus respectivos custos de construção e saldos remanescentes, de acordo com as unidades disponíveis para vendas. Por esta razão, embora tenhamos revisado as documentações legais que comprovam a existência dos estoques e imóveis disponíveis para vendas, não foi possível revisarmos os controles analíticos relacionados à composição dos custos de construção desses bens. O mesmo se aplica ao reconhecimento da receita e o passivo referente a adiantamento de clientes. Dessa forma, não podemos assegurar quanto a razoabilidade e realização, bem como quanto a possíveis impactos tributários (se houver) referentes aos saldos apresentados nas rubricas de “estoques”, “custos dos imóveis vendidos” e “receita operacional líquida” e “Adiantamento de clientes”, em 31 de dezembro de 2023. Até o momento, nos é perceptível que muito provavelmente este trabalho estará concluído e na auditoria do próximo exercício nos será possível concluir nossos testes na extensão adequada. Este tema é uma limitação no escopo de nossos trabalhos.
- II. De acordo com a nota explicativa 2.13, em 2015, a Companhia realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando em uma capitalização no montante de R\$ 20.120 mil. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma “4 - Ativo Intangível”, especificamente no item 63, estabelece que as Marcas não podem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da Companhia e conseqüentemente, seu Patrimônio, estão registrados a maior no valor da marca em R\$20.120 mil, líquidos de efeito tributários.

Ênfase – Cenário Econômico

Conforme mencionado em seu Relatório de Administração (Release de Resultados 2023) suporte à sua Nota Explicativa 1.1, qual descreve que a Companhia vem despendendo quantias significativas na construção e negociação de seus empreendimentos imobiliários, a MS necessita continuar seguindo suas projeções para continuar a avançar suas operações e geração de tais receitas. Isso envolve manter o cumprimento do cronograma de suportes financeiros previstos com seus investidores, em seu plano de negócio, seja esses dos seus acionistas ou oriundo de terceiros.

Nossa conclusão não está ressalvada em virtude desse assunto.

Outras informações

Valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes, sendo aqueles números somente revisados.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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.

Blumenau (SC), XX de XX de 2024.

TATICCA AUDITORES E CONSULTORES

CRC/SP-032267/O-1

Fernando Machado dos Santos

Sócio – Contador CRC/SC-043302/O

MS Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota	Controladora		Consolidado		
	2023	2022	2023	2022	
		(Não auditado)		(Não auditado)	
CIRCULANTE					
Caixa e equivalente de caixa	4	15.725.463	7.517.099	19.993.634	7.553.911
Contas a receber de clientes	5	19.930.837	27.585.744	40.259.334	67.480.246
Adiantamento a fornecedores		656.857	1.050.549	1.062.357	1.290.796
Créditos tributários		177.011	6.516	567.970	120.518
Outras contas a receber		331.493	263	343.493	263
Estoques	6	9.925.421	6.214.239	27.092.388	18.515.732
Despesas antecipadas		3.182.364	2.079.120	12.430.221	5.068.054
Total do ativo circulante		49.929.446	44.453.530	101.749.397	100.029.520
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras longo prazo		5.427.512	-	5.427.512	-
Contas a receber de clientes	5	12.185.549	6.474.136	34.536.849	6.474.136
Mútuos a receber/consórcios	7	20.639.568	8.093.394	6.491.069	1.414.128
Outras contas a receber		1.324.268	990.267	1.346.768	990.267
Investimentos	8	36.136.994	41.739.780	2.115.056	7.808.561
Imobilizado	9	1.074.583	1.035.756	1.074.583	1.035.756
Intangível		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Total do ativo não circulante		96.908.474	78.453.333	71.111.837	37.842.848
		146.837.920	122.906.863	172.861.234	137.872.368

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
			(Não auditado)		(Não auditado)
CIRCULANTE					
Fornecedores		5.022.383	5.114.637	10.027.364	9.709.563
Empréstimos e financiamentos bancários	10	5.755.177	7.635.213	5.755.177	7.675.450
Empréstimos pessoas ligadas	11	2.323.728	8.531.167	9.114.344	11.332.599
Obrigações por emissão de debênture	12	5.468.262	2.064.129	5.468.262	2.064.129
Obrigações socias e trabalhistas	13	61.318	56.748	149.774	192.244
Obrigações tributárias	13	1.044.286	273.013	2.484.809	787.739
Adiantamento de clientes		12.243.142	4.076.102	33.191.197	14.157.481
Outras contas a pagar		5.330.804	1.409.252	6.819.196	2.944.940
Obrigações societárias		1.440.000	1.895.750	1.440.000	1.895.750
Total do passivo circulante		38.689.100	31.056.011	74.450.123	50.759.895
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos bancários	10	14.171.440	14.655.194	14.171.440	14.655.194
Empréstimos pessoas ligadas	11	21.484.894	17.963.569	5.398.153	11.191.152
Obrigações por emissão de debênture	12	50.048.178	28.915.484	50.048.178	28.915.484
Obrigações tributárias	13	2.128.330	1.390.582	4.267.630	2.919.766
Outras contas a pagar		2.000.000	-	5.581.722	-
Provisões para contingências		306.188	-	306.188	-
Total do passivo não circulante		90.139.030	62.924.829	79.773.311	57.681.596
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social		8.429.674	4.000.000	8.429.674	4.000.000
Ajuste de valor patrimonial		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Adiantamento para aumento de capital		2.040.576	-	2.040.576	-
Reserva legal		-	376.349	-	376.349
Reserva de lucros		-	4.429.674	-	4.429.674
Prejuízos Acumulados		(12.580.460)	-	(12.580.460)	-
Total do patrimônio líquido	14	18.009.790	28.926.023	18.009.790	28.926.023
Participação dos não controladores		-	-	628.010	504.854
Patrimônio líquido e partic. de não controladores		18.009.790	28.926.023	18.637.800	29.430.877
		146.837.920	122.906.863	172.861.234	137.872.368

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
			(Não auditado)		(Não auditado)
Receita operacional líquida	15	16.569.262	27.068.939	40.950.599	77.599.701
Custo dos imóveis vendidos		(14.955.004)	(21.624.811)	(32.384.145)	(46.502.098)
Lucro bruto operacional		1.614.258	5.444.128	8.566.454	31.097.603
(Despesas) / Receitas operacionais					
Despesas comerciais e vendas/obras entregues	16.b)	(2.235.923)	(3.135.811)	(3.761.967)	(5.348.808)
Despesas administrativas e com pessoal/tributárias	16.a)	(4.320.753)	(3.893.229)	(9.198.945)	(8.139.865)
Outras receitas operacionais	18.a)	370.698	110.634	450.045	153.571
Outras despesas operacionais	18.b)	(463.656)	(146.885)	(644.417)	(157.242)
Resultado equivalência patrimonial		(278.083)	18.179.494	(89.089)	(423.694)
Total das (Despesas) / Receitas operacionais		(6.927.717)	11.114.203	(13.244.373)	(13.916.038)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		(5.313.459)	16.558.331	(4.677.919)	17.181.565
Receitas financeiras	17	2.858.230	860.602	2.983.476	912.926
Despesas financeiras	17	(9.640.558)	(9.683.724)	(10.247.806)	(10.037.511)
Resultado financeiro líquido		(6.782.328)	(8.823.122)	(7.264.330)	(9.124.585)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		(12.095.787)	7.735.209	(11.942.249)	8.056.980
Imposto de renda e contribuição social		(861.022)	(208.229)	(903.403)	(222.493)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(12.956.809)	7.526.980	(12.845.652)	7.834.487
Aos Acionistas não controladores		-	-	111.157	307.507
Aos acionistas da controladora		(12.956.809)	7.526.980	(12.956.809)	7.526.980

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(Não auditado)		(Não auditado)
Lucro ou prejuízo do exercício	(12.956.809)	7.526.980	(12.845.652)	7.834.487
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Lucro ou prejuízo líquido ajustado	(12.956.809)	7.526.980	(12.845.652)	7.834.487
Lucro ou prejuízo líquido atribuível aos:				
Aos acionistas não controladores	-	-	111.157	307.507
Aos acionistas da controladora	(12.956.809)	7.526.980	(12.956.809)	7.526.980

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	Afac	Reserva legal	Lucros/prejuízos acumulados	Lucros a disposição dos acionistas	Ajuste de valor patrimonial	Total controladora	Participação não controladores	Total consolidado
SALDO EM 31/12/2021 - (Não auditado)		4.000.000	6.553.276	-	-	-	20.120.000	30.673.276	785.479	31.458.755
Resultado do exercício 2022		-	-	-	7.526.980	-	-	7.526.980	307.507	7.834.487
Lucros distribuídos em 2022		-	-	-	(376.468)	-	-	(376.468)	-	(376.468)
AFAC		-	(6.553.276)	-	-	-	-	(6.553.276)	-	(6.553.276)
Transferência para reserva		-	-	376.349	(4.806.023)	4.429.674	-	-	-	-
Ajustes de Exercício		-	-	-	(448.739)	-	-	(448.739)	(588.133)	(1.036.872)
Destinação Lucro p/ Dividendos a Pagar		-	-	-	(1.895.750)	-	-	(1.895.750)	-	(1.895.750)
SALDO EM 31/12/2022 - (Não auditado)		4.000.000	-	376.349	-	4.429.674	20.120.000	28.926.023	504.853	29.430.876
Resultado do exercício 2023		-	-	-	(12.956.809)	-	-	(12.956.809)	111.157	(12.845.652)
AFAC		-	2.040.576	-	-	-	-	2.040.576	-	2.040.576
Transações no capital	14	4.429.674	-	(376.349)	376.349	(4.429.674)	-	-	12.000	12.000
SALDO EM 31/12/2023		8.429.674	2.040.576	-	(12.580.460)	-	20.120.000	18.009.790	628.010	18.637.800

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
			(Não auditado)		(Não auditado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		(12.956.809)	7.526.980	(12.845.652)	7.834.487
Depreciação e amortização		63.279	62.807	63.279	62.807
Resultado equivalência patrimonial		278.083	(18.179.494)	89.089	425.912
Baixa de imobilizado/resultado na venda		5.472	25.930	5.472	25.930
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	20	306.188	-	306.188	-
Ajuste de exercícios anteriores		-	(1.025.046)	-	(1.025.046)
Lucro líquido ajustado		(12.303.787)	(11.588.823)	(12.381.624)	7.324.090
Aumento/(redução) em ativos					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		1.943.495	(6.937.624)	(841.801)	(36.856.976)
Estoques de imóveis a comercializar e estudos		(3.711.182)	(1.817.853)	(8.520.231)	(7.000.497)
Mútuos a receber/consórcios		(12.546.174)	(6.542.739)	(5.099.442)	(514.063)
Demais contas a receber		(442.032)	901.117	(896.243)	792.681
Despesas pagas antecipadamente		(1.103.245)	(1.013.143)	(7.418.592)	(2.160.928)
Aumento/(redução) passivos					
Fornecedores		(92.254)	1.657.191	317.801	5.386.871
Obrigações sociais		4.570	19.972	(42.470)	145.969
Obrigações tributárias		1.509.020	557.187	3.044.933	2.201.570
Outras contas a pagar		14.088.592	(368.079)	28.489.694	433.663
Caixa gerado nas atividades operacionais		(12.652.997)	(25.132.794)	(3.347.975)	(30.247.620)
Investimentos					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(107.578)	(192.295)	(107.578)	(192.295)
Integralização de capital/AFAC		2.040.576	-	2.040.576	-
Participação em outras empresas		5.314.616	(60.794)	5.603.649	223.960
Dividendos recebidos		10.086	92.000	12.767	92.000
Caixa gerado nas atividades investimento		7.257.700	(161.089)	7.549.414	123.665
Atividades de empréstimos/financiamentos					
Pagamento de dividendos		(455.750)	(1.454.619)	(455.750)	(1.454.619)
Captação de empréstimos e debêntures		81.199.358	77.780.061	58.814.628	59.972.761
Pagamento de empréstimos e debêntures		(75.776.422)	(57.066.537)	(58.831.962)	(36.597.418)
Juros pagos s/ empréstimos e debêntures		14.063.987	9.638.394	14.138.880	9.638.393
Caixa gerado nas atividades empréstimos		19.031.173	28.897.299	13.665.796	31.559.117
Aumento líquida em caixa e equivalentes de caixa		13.635.876	3.603.416	17.867.235	1.435.162
No início do período		7.517.099	3.913.683	7.553.911	6.118.749
No final do período		21.152.975	7.517.099	25.421.146	7.553.911

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

MS INCORPORADORA S.A

CNPJ: 05.289.609/0001-46

NOTAS EXPLICATIVAS

Valores expressos em Reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia MS Incorporadora S.A é uma sociedade anonima de capital fechado, inscrita no CNPJ nº 05.289.609/0001-46, foi constituída em 03/09/2002. Em 24/02/2023 alterou sua razão social de Melchiorretto Sandri Engenharia S.A para MS Incorporadora S.A. Possui sua sede no endereço Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC e seu campo de atuação abrange o Estado de Santa Catarina.

A Companhia tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e como atividades secundárias a prestação de serviços de projetos de engenharia civil; obras de construções civis; incorporações e locações de prédios próprios; compra e venda de bens imóveis próprios; serviços com mão de obra própria e/ou contratada com terceiros em obras de construção civil e drenagem e pavimentação de pátios.

A sociedade é optante pelo lucro presumido e seus empreendimentos são submetidos ao regime de patrimônio de afetação, com isto fez adoção ao RET – Regime Especial de Tributação.

1.1 ESTÁGIO DAS OBRAS ATUAIS DA COMPANHIA

A Companhia encerrou o ano de 2023 com 44 empreendimentos entregues desde o início de suas atividades, totalizando 4.051 apartamentos entregues. Em execução possui 16 empreendimentos, com 2.134 apartamentos e 06 salas comerciais, nas cidades de Rio do Sul, Gaspar, Indaial, Navegantes, Tijucas, Porto Belo, Barra Velha e Blumenau. Em fase de projetos, com contrato de permuta assinados e ou escritura pública já emitida, são 10 empreendimentos, totalizando 2.514 apartamentos e 38 salas comerciais, nas cidades de Porto Belo, Itapema, Balneário Piçarras, Camboriú, Tijucas, Blumenau, Pomerode, Itajaí e Penha, todas no estado de Santa Catarina.

1 RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS FINANCEIRAS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), os termos da NBC TG 1000 (R1) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 BASE DE PREPARAÇÃO

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”).

c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3 CONSOLIDAÇÃO

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

Controladas	Percentual de Participação	
	2023	2022
MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	99,84%	99,84%
Green Coast Residence Empreendimentos Ltda	99,18%	99,18%
MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Botanical Park Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Live Residence Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Lake Residence Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Itajuba Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Riversidade Residence Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Viva Citta Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS One Ocean Empreendimentos Ltda	99%	99%
Jardim Porto Belo Empreendimentos Ltda	90%	-
MS Morretes Empreendimentos Ltda	99%	-
MS Bogotá Empreendimentos Ltda	99%	-
MS Sun Village Life Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	99%
MS North Soul House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	99%
MS Space Up House Empreendimentos Ltda	99%	99%

b) Perda em controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4 APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES POR SEGMENTO E NATUREZA

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

2.5 MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.7 ATIVOS FINANCEIROS

2.7.1 Classificação

a) Ativos Financeiros ao custo amortizado: são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

b) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto a manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.

c) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

2.8 CONTAS A RECEBER

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos distrato.

2.9 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E PROJETOS EM ANDAMENTO

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda, estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.10 DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

1.1 INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Passivo a descoberto”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

1.2 IMOBILIZADO

Os itens do ativo imobilizado são mensurados pelo método do custo deduzido da respectiva depreciação e perdas por impairment, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções que não geram aumento no benefício econômico futuro, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

1.3 INTANGÍVEL

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchiorretto, a fim de evidenciar o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

2.14 REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (IMPAIRMENT) DE ATIVOS NÃO FINANCEIRO

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.15 FORNECEDORES

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

2.16 EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.17 PROVISÕES

a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

b) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.18 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.

2.19 RET – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

Conforme facultado pela legislação, a incorporação dos empreendimentos da Companhia estão submetidos ao regime da afetação, pelo qual o terreno objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão separados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação. Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 4%, fica assim dividido:

- COFINS: 1,71%
- PIS: 0,37%
- IRPJ: 1,26%
- CSLL: 0,66%

2.20 RECONHECIMENTO DAS RECEITAS

2.20.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia aplicou o CPC 47, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidade de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos de clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação a qual se espera ter direito e esta baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação as obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: 1) as partes aprovam o contrato; 2) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; 3) o contrato possuir substância comercial e 4) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

a) Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Unidades concluídas

Nas vendas de unidade não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado a medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o percentual de obra concluída de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante, na rubrica “Contas a Receber”. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados rubrica “Adiantamento de Clientes”.
- Os juros e variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida a tributação são calculadas e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença contábil.
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio de entrega de unidades imobiliárias. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados como estoque. As receitas e despesas são apropriadas o percentual de obra concluída.
- As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra, o saldo não apropriado fica no grupo de despesas antecipadas.
- As demais despesas, como propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.20.2 Receita de Serviços

A receita de serviços é composta por serviços de administração de obras. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.20.3 Receita Financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.21 NOVAS NORMAS REVISÕES E INTERPETRAÇÕES EMITIDAS QUE AINDA NÃO ENTRARAM EM VIGOR EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

As normas que foram emitidas, mas ainda não entraram em vigor e que são aplicáveis à companhia estão abaixo listadas:

- a) Alterações ao IFRS 16, passivos de locação em um contrato de sale and leaseback;
- b) Alterações ao IAS 1: classificação de passivos como circulante e não circulante;
- c) Acordos de financiamento de fornecedores (alterações do IAS 7 e IFRS 7).

A Companhia não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e, em sua avaliação, a implementação de tais alterações e novas normas não impactará de forma relevante as suas demonstrações financeiras.

3 JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. A Companhia não apresenta no balanço de 2023 perda por valor recuperável de ativo.

b) Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Companhia utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

c) Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Com base em informações de seus assessores jurídicos, 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 impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Bancos conta corrente	1.365.169	1.493.504	2.165.089	1.530.311
Aplicações Financeiras	14.360.294	6.023.595	17.828.545	6.023.600
TOTAL	15.725.463	7.517.099	19.993.634	7.553.911

5 CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Clientes de Incorporação e Venda de Imóveis	30.637.900	33.501.821	73.108.268	73.363.309
Clientes de Prestação de Serviços	55.346	3.729	55.346	3.729
Outros	1.460.843	554.330	1.670.272	587.344
(-) PDD	(37.703)	-	(37.703)	-
TOTAL	32.116.386	34.059.880	74.796.183	73.954.382
Circulante	19.930.837	27.585.744	40.259.335	67.480.246
Não Circulante	12.185.549	6.474.136	34.536.849	6.474.136

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado a parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

6 ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imóveis a Comercializar	7.062.998	5.453.050	17.596.440	15.575.970
Imóveis em Estudo/Projetos	2.614.162	545.189	8.182.687	2.385.216
Bens Destinado a Venda	248.261	216.000	1.313.261	554.545
TOTAL	9.925.421	6.214.239	27.092.388	18.515.731

Os saldos de estoque estão considerando apenas os custos incorridos, sendo que para projetos em estudo, os custos estão sendo alocados como projetos em andamento enquanto para unidades em construção está sendo realizado rateio das despesas conforme metragem proporcional por unidade (apartamento, sala comercial, vaga de garagem e depósitos). Sendo consideradas como estoque, aquelas unidades que não tem contrato de venda assinados.

7 MUTUOS A RECEBER/CONSORCIOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
MS Empr. e Participações Ltda	112.151	111.478	112.151	111.478
Toscana Construções Ltda	5.695.783	-	5.695.783	-
Sandri Tec Energia Ltda	24.434	-	24.434	-
Sam Realty Participações S.A	-	276.137	-	276.137
Marcos Melchiorretto	37.767	100.354	37.767	100.354
Alexandre Melchiorretto	-	182.420	-	182.420
Sandri Stern & Filhos Part. Ltda	-	182.420	-	182.420
Dan Participações Ltda	1.463	-	1.463	-
Daniela Melchiorretto	-	22.803	-	22.803
Green Coast Residence Emp. Ltda	3.648.817	2.097.840	-	-
MS Avivah Residence Emp. Ltda	9.743.356	3.126.467	-	-
MS Botanical Park Emp. Ltda	288.788	150.205	-	-
MS Lake Residence Emp. Ltda	14.621	-	-	-
MS Live Residence Emp. Ltda	-	493.707	-	-
MS Vivendas do Atlantico	-	-	-	-
MS Itajuba Emp. Ltda	-	132.582	-	-
MS Riverside Residence Emp. Ltda	56.951	35.157	-	-
MS Viva Citta Emp. Ltda	334.651	264.348	-	-
MS One Ocean Emp. Ltda	-	357.343	-	-
MS Sun Village Life Emp. Ltda	61.481	48.682	-	-
MS North Soul House Emp. Imo. Ltda	61.430	-	-	-
MS Easy Emp. Imob. Ltda	-	15.075	-	-
Consórcios	557.875	492.328	619.471	534.468
Títulos de Capitalização	-	4.048	-	4.048
TOTAL	20.639.568	8.093.394	6.491.069	1.414.128

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a receber de empresas ligadas estão registrados pelo custo histórico, sem correção de juros e sem prazo definido para recebimento.

8 INVESTIMENTOS

Controladora											
Participação	Totaldo Ativo		Totaldo Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial		
	2023	2022	2023		2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Controladas											
MS Perequê	99,84%	90%	3.1784.173	4.871.611	26.912.562	(1.046.039)	15.984.748	26.869.280	27.913.645	(1.044.365)	16.536.040
Green Coast	99,18%	90%	5.933.677	4.525.833	1.407.844	(1.430)	132.140	1.396.282	1.397.700	(1.418)	136.542
MS Avivah	90%	90%	15.703.880	13.649.281	2.054.599	(511.013)	2.076.338	1.849.140	2.309.051	(459.911)	1.868.704
MS Botânica l	90%	90%	392.051	314.708	77.343	(9.778)	(10.892)	69.609	78.409	(8.800)	(9.803)
MS Live	90%	90%	1.375.994	2.023.086	(647.092)	(368.267)	(302.874)	(582.383)	(250.943)	(331.440)	(272.586)
MS Lake	90%	90%	1.110.590	1.015.101	95.489	(686)	(3.671)	85.939	86.557	(618)	(3.304)
MS Smart	90%	90%	7.839.974	4.220.511	3.619.463	1.398.461	1.512.673	3.257.516	1.998.902	1.258.615	1.361.406
MS Vivendas	90%	90%	11.327.573	10.286.515	1.041.058	1.083.115	(139.130)	936.952	(37.851)	974.804	(125.217)
MS Itajuba	90%	90%	5.245.881	5.924.297	(678.416)	(445.767)	(322.337)	(610.574)	(209.384)	(401.190)	(290.103)
MS Riverside	99%	1%	653.269	556.996	96.273	(757)	(979)	95.310	96.059	(750)	(970)
MS Viva Citta	99%	1%	948.600	853.822	94.778	(2.260)	(1.403)	93.830	96.067	(2.237)	(1.389)
MS One Ocean	99%	1%	1.724.982	1.740.035	(15.053)	(92.834)	(10.744)	(14.903)	77.003	(91.906)	(10.637)
MS Jardim Porto	90%	0%	100.001	0	100.001	1	-	90.001	-	1	-
MS Morretes	99%	0%	110.141	10.307	99.834	(166)	-	98.836	-	(164)	-
MS Bogotá	99%	0%	99.835	1	99.834	(166)	-	98.836	-	(164)	-
MS Sun Village	99%	1%	161.332	61.896	99.436	(377)	(187)	98.442	98.815	(373)	(185)
MS Easy Up	99%	1%	4.623.305	4.594.463	28.842	(70.391)	(767)	28.554	98.241	(69.687)	(760)
MS North	99%	1%	669.798	573.917	95.881	(3.051)	(1.068)	94.922	97.943	(3.021)	(1.057)
MS Space	99%	1%	1.211.739	1.119.325	92.414	(6.434)	(1.152)	91.490	97.860	(6.370)	(1.140)
			91.016.795	56.341.705	34.675.090	(77.839)	18.910.695	34.047.079	33.948.074	(188.994)	19.185.541
Coligadas											
Novo Vale	50%	50%	2.117.078	3.657	2.113.421	(13.128)	(42.548)	1.056.710	1.063.274	(6.564)	(21.274)
Toscana	50%	50%	19.720.324	18.137.745	1.582.579	(165.050)	(729.328)	791.289	6.532.187	(82.525)	(370.710)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	241.916	196.245	-	-
			21.837.402	18.141.402	3.696.000	(178.178)	(771.876)	2.089.915	7.791.706	(89.089)	(391.984)
Total			112.854.197	74.483.107	38.371.090	(256.017)	18.138.819	36.136.994	41.739.780	(278.083)	18.793.557

Consolidado											
Participação	Totaldo Ativo		Totaldo Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial		
	2023	2022	2023		2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Coligadas											
Novo Vale	50%	50%	2.117.078	3.657	2.113.421	(13.128)	(42.548)	1.056.710	1.063.274	(6.564)	(21.274)
Toscana	50%	50%	19.720.324	18.137.745	1.582.579	(165.050)	(729.328)	791.289	6.532.187	(82.525)	(370.710)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	267.057	213.100	-	-
Total			21.837.402	18.141.402	3.696.000	(178.178)	(771.876)	2.115.056	7.808.561	(89.089)	(391.984)

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela Equivalência Patrimonial.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 IMOBILIZADO

Custo	Taxa de Depreciação	Controladora			
		2022	Adições	Baixas	2023
Veículos	20%	120.000	-	-	120.000
Móveis e Utensílios	10%	211.265	36.845	(23.249)	224.861
Computadores e Periféricos	20%	190.965	50.505	(7.497)	233.973
Máquinas e Equipamentos	10%	328.055	-	(2.000)	326.055
Sistemas de Comunicação	10%	21.369	20.228	-	41.597
Terrenos	0%	716.435	-	-	716.435
		1.588.089	107.578	(32.746)	1.662.921
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)			(120.000)
(-) Móveis e Utensílios	10%	(92.733)	23.231	(17.671)	(87.173)
(-) Computadores e Periféricos	20%	(40.935)	2.044	(34.149)	(73.040)
(-) Máquinas e Equipamentos	10%	(292.265)	2.000	(6.457)	(296.722)
(-) Sistemas de Comunicação	10%	(6.400)	-	(5.002)	(11.402)
		(552.333)	27.275	(63.279)	(588.338)
Total Imobilizado		1.035.756	134.853	(96.025)	1.074.583

Os bens imobilizados são registrados pelo preço de custo histórico, tendo as taxas de depreciação pelo método linear, conforme definido pela legislação tributária brasileira.

10 EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS BANCARIOS

Instituição	2023			2022		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	118.246	-	118.246	435.436	36.342	471.778
Caixa Econômica Federal	996.361	1.084.860	2.081.221	866.895	1.532.848	2.399.743
Cecred Credcrea	158.471	528.236	686.707	247.177	245.235	492.412
Companhia Hipotecária l	22.092	-	22.092	111.525	-	111.525
Intermedium	794.745	2.547.959	3.342.704	1.375.618	2.741.569	4.117.187
Pine	1.549.045	3.212.228	4.761.273	1.040.073	2.609.756	3.649.829
Red S/A	665.822	2.259.300	2.925.122	513.040	1.480.519	1.993.559
Safra	335.543	969.419	1.304.962	829.701	262.435	1.092.136
Sicoob	839.831	1.136.053	1.975.884	1.493.325	2.020.942	3.514.267
Sicred	2.559.082	5.366.976	7.926.058	2.350.966	6.117.925	8.468.891
Unicredi	506.400	1.145.373	1.651.773	617.543	1.510.620	2.128.163
Viacredi	278.093	973.325	1.251.418	500.970	-	500.970
(-) Juros e Encargos	(3.068.554)	(5.052.289)	(8.120.843)	(2.747.056)	(3.902.997)	(6.650.053)
Total Emp. Bancários	5.755.177	14.171.440	19.926.617	7.635.213	14.655.194	22.290.407

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado						
Instituição	2023			2022		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	118.246	-	118.246	435.436	36.342	471.778
Caixa Econômica Federa	996.361	1.084.860	2.081.221	866.895	1.532.848	2.399.743
Cecred Credcrea	158.471	528.236	686.707	247.177	245.235	492.412
Companhia Hipotecária l	22.092	-	22.092	111.524	-	111.524
Intermedium	794.745	2.547.959	3.342.704	1.375.618	2.741.569	4.117.187
Pine	1.549.045	3.212.228	4.761.273	1.040.073	2.609.756	3.649.829
Red S/A	665.822	2.259.300	2.925.122	513.040	1.480.519	1.993.559
Safra	335.543	969.419	1.304.962	829.701	262.435	1.092.136
Sicoob	839.831	1.136.053	1.975.884	1.533.563	2.020.942	3.554.505
Sicred	2.559.082	5.366.976	7.926.058	2.350.966	6.117.925	8.468.891
Unicredi	506.400	1.145.373	1.651.773	617.543	1.510.620	2.128.163
Viacredi	278.093	973.325	1.251.418	500.970	-	500.970
(-) Juros e Encargos	(3.068.554)	(5.052.289)	(8.120.843)	(2.747.056)	(3.902.997)	(6.650.053)
Total Emp. Bancários	5.755.177	14.171.440	19.926.617	7.675.450	14.655.194	22.330.644

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

11 EMPRESTIMOS PESSOAS LIGADAS

Controladora						
Descrição	2023			2022		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE'S	-	16.086.742	16.086.742	-	6.772.417	6.772.417
Pessoas Juridicas	204.888	4.529.384	4.734.272	415.820	39.699	455.519
Pessoas Físicas	622.229	-	622.229	5.152.130	24.725	5.176.855
Pontual Brasil	40.567	-	40.567	2.215.494	-	2.215.494
Red S/A	71.765	-	71.765	623.874	264.406	888.280
Sicoob Desc. Titulos	671.602	-	671.602	433.559	-	433.559
STF	349.290	1.646.654	1.995.944	-	4.706.516	4.706.516
Tarisul	400.692	-	400.692	-	-	-
Credvale	35.126	-	35.126	-	-	-
Aportes Sócios	-	-	-	-	6.389.278	6.389.278
(-) Juros e Encargos	(72.431)	(777.886)	(850.317)	(309.710)	(233.472)	(543.182)
Total Emp. Pess. Liga.	2.323.728	21.484.894	23.808.622	8.531.167	17.963.569	26.494.736

Consolidado						
Descrição	2023			2022		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Pessoas Juridicas	3.835.143	4.529.384	8.364.527	1.195.820	39.699	1.235.519
Pessoas Físicas	3.206.994	-	3.206.994	7.173.562	24.725	7.198.287
Pontual Brasil	40.567	-	40.567	2.215.494	-	2.215.494
Red S/A	71.765	-	71.765	623.874	264.406	888.280
Sicoob Desc. Titulos	671.602	-	671.602	433.559	-	433.559
STF	349.290	1.646.655	1.995.945	-	4.706.516	4.706.516
Tarisul	538.913	-	538.913	-	-	-
Credvale	35.126	-	35.126	-	-	-
Apoio	479.832	-	479.832	-	-	-
Aportes Sócios	-	-	-	-	6.389.278	6.389.278
(-) Juros e Encargos	(114.888)	(777.886)	(892.774)	(309.710)	(233.472)	(543.183)
Total Emp. Pess. Liga.	9.114.344	5.398.153	14.512.497	11.332.599	11.191.152	22.523.750

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Estão registrados os valores captados de instituições não bancárias, sendo que os valores captados de empresas ligadas estão registrados como não circulante, uma vez que não possuem prazo pré-estabelecidos de vencimento.

12 DEBÊNTURES

Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Início	Vencimento	2023	2022
Debênture - Base Securitizadora					
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	9.617.485	9.976.045
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	4.121.678	4.272.664
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	9.637.307	9.996.606
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	4.131.006	4.282.333
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	1.654.695	1.716.386
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	709.586	735.580
Canal Companhia de Securitização					
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	25.644.682	-
TOTAL				55.516.440	30.979.613

Circulante	5.468.262	2.064.129
Não Circulante	50.048.178	28.915.484

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.

13 OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

TIPO	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Impostos Federais	3.073.348	1.601.363	6.406.598	3.101.551
Impostos Municipais	99.268	62.233	345.841	222.635
Contribuição Previdenciária	48.975	46.289	137.431	565.104
Provisões	3.545	7.089	3.545	7.089
Outros	8.798	3.369	8.798	3.370
TOTAL	3.233.934	1.720.343	6.902.213	3.899.749

Circulante	1.105.604	329.761	2.634.583	979.983
Não Circulante	2.128.330	1.390.582	4.267.630	2.919.766

14 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social: O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 8.429.674,00 no valor nominal de R\$ 1,00 cada. Em 2023 a Companhia realizou o aumento de capital no valor de R\$ 4.429.674,30 através do lucro líquido do ano de 2022.

b) Reserva legal: a legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos,

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

limitando essa reserva até 20% do valor total do capital. Em 31 de dezembro de 2023, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. A Companhia optou por compensar a reserva legal constituída em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 376.349,00 com o prejuízo do exercício.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital: estão registrados os recursos recebidos a título de investimentos, os quais são destinados as atividades da companhia. Estes valores servirão para aumento de capital e integralização em momento oportuno.

15 RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita Incorporação Imobiliária	19.282.835	31.071.870	46.064.396	84.369.421
Prestação de Serviço	60.000	60.000	60.000	60.000
(-) Devoluções/Distratos	(2.083.124)	(2.860.249)	(3.452.769)	(3.617.771)
(-) Impostos s/ Vendas	(690.449)	(1.202.682)	(1.721.028)	(3.211.949)
Receita Operacional Líquida	16.569.262	27.068.939	40.950.599	77.599.701

As receitas de vendas são apropriadas pelo o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando 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 terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

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.

Deduções da receita são pagamentos dos impostos sobre faturamento do Regime Especial de Tributação (RET) bem como outros encargos tributários.

16 DESPESAS POR NATUREZA

a) Administrativas	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesa com Pessoal	171.750	254.474	171.929	255.014
Encargos Sociais	18.028	18.169	26.226	25.665
Serviços Profissionais	2.955.405	2.292.365	6.726.677	5.220.122
Materiais Gerais	28.930	35.750	63.868	81.293
Despesas Tributárias	252.937	343.884	311.399	346.486
Despesas com Depreciação	63.279	27.634	63.279	62.807
Reparos e Manutenções	129.558	174.268	284.820	376.337
Outras Despesas Administrativas	700.866	746.685	1.550.747	1.772.141
Total	4.320.753	3.893.229	9.198.945	8.139.865

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

São desembolsos e rateios de despesas efetuados referente a pagamento de salário, encargos, impostos, equipamentos de proteção individual, bem como a manutenção geral da Companhia, energia, água, telefonia, cartórios, manutenção de serviços contábeis, jurídicos e sistemas.

b) Comerciais	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Comissões s/ Vendas	966.609	1.145.313	1.999.284	3.162.330
Propaganda, Publicidades e Eventos	704.606	840.386	1.197.974	1.036.366
Despesa com PECLD	37.703	-	37.703	-
Despesas com Obras Entregues	527.005	1.150.112	527.006	1.150.112
Total	2.235.923	3.135.811	3.761.967	5.348.808

São desembolsos com gastos com propaganda, publicidade, eventos e consultoria comercial dos empreendimentos e da Companhia, bem como apropriação de comissão sobre venda de imóveis em andamento e entregues.

17 RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Descontos Obtidos	45.680	78.794	59.231	82.750
Juros Ativos	41.138	266	62.909	615
Juros Monetários Ativos	-	-	344	-
Juros s/ Capital Próprio	16.494	8.918	18.000	9.544
Recuperação de Despesas	449.615	282.116	461.221	325.100
Rendimentos de Aplicações Financeiras	2.305.303	490.508	2.381.771	494.917
Total das Receitas Financeiras	2.858.230	860.602	2.983.476	912.926
Despesas Bancárias	(315.957)	(351.016)	(339.845)	(374.487)
Descontos Concedidos	(480.343)	(660.699)	(535.947)	(717.465)
I.O.F	(147.288)	(279.519)	(157.149)	(286.376)
Juros Passivos	(845.148)	(562.903)	(1.278.394)	(812.889)
Juros s/ Empréstimos	(7.851.822)	(7.829.587)	(7.936.471)	(7.846.294)
Total das Receitas Financeiras	(9.640.558)	(9.683.724)	(10.247.806)	(10.037.511)
Resultado Financeiro	(6.782.328)	(8.823.122)	(7.264.330)	(9.124.585)

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

a) Outras Receitas Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Resultado na Venda de Imob/Investimentos	-	55.751	7.155	39.752
Dividendos Recebidos Cooperativas	44.944	46.342	47.029	56.266
Outras Receitas Operacionais	325.754	8.541	395.861	57.553
Total	370.698	110.634	450.045	153.571

b) Outras Despesas Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Venda	7.270	25.930	125.579	35.930
Despesa c/ Provisão p/ Contingências	306.188	-	306.188	-
Perdas Eventuais	12.324	119.655	14.777	120.011
Perdas no Recebimento de Créditos	-	1.300	-	1.300
Indenizações a Terceiros	137.874	-	197.873	-
Total	463.656	146.885	644.417	157.241

19 SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

20 PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis. Desta forma, mantém provisão para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa no montante de R\$ 306.188,00.

A Companhia tem conhecimento em 31 de dezembro de 2023 de processos cíveis e trabalhistas. Com base no histórico e após análise jurídica, levantou-se as ações nas quais existe possível condenação, o valor estipulado das causas é de R\$ 7.498.425,00. Os assessores jurídicos da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível.

MS Incorporadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa
Rio do Sul, 01 de janeiro de 2024.

MS Incorporadora S.A

Alexandre Melchiorretto

CPF: 868.155.479-49

Sócio Administrador

Antonio Carlos Moschetta

CRC - SC-014861/O

CPF: 436.930.679-53

Contador