

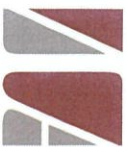


MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
ATIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.480.216,40	101.333,63	2.596.331,59	1.915.711,25
Tributos a recuperar		237.972,92	322.398,35	313.946,95	395.397,07
Imóveis a receber		240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00
Outros		2.115,19	2.115,19	2.115,19	2.115,19
Total do ativo circulante		1.960.304,51	665.847,17	3.152.393,73	2.553.223,51
ATIVO NÃO CIRCULANTE					
Partes relacionadas		-	684.547,97	-	-
Investimentos	4	1.251.801,50	1.811.357,64	97.191,32	662.100,43
Imobilizado		1.697,72	2.546,48	1.697,72	2.546,48
Total do ativo não circulante		1.253.499,22	2.498.452,09	98.889,04	664.646,91
TOTAL DO ATIVO		3.213.803,73	3.164.299,26	3.251.282,77	3.217.870,42

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 Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
PASSIVO CIRCULANTE					
Tributos a recolher		1.382,88	593,90	2.308,96	2.776,41
Contas a pagar		24.864,14	10.038,72	61.417,10	61.427,37
Total do passivo circulante		26.247,02	10.632,62	63.726,06	64.203,78
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Adiantamento para futuro aumento de capital		0,10	0,10	0,10	0,10
Tributos diferidos	5	515.978,66	515.978,66	515.978,66	515.978,66
Total do passivo não circulante		515.978,76	515.978,76	515.978,76	515.978,76
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	6	1.095.142,00	1.095.142,00	1.095.142,00	1.095.142,00
Reserva de lucros		1.576.435,95	1.542.545,88	1.576.435,95	1.542.545,88
Total do patrimônio líquido		2.671.577,95	2.637.687,88	2.671.577,95	2.637.687,88
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		3.213.803,73	3.164.299,26	3.251.282,77	3.217.870,42

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 Explicativa	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas gerais e administrativas				
Depreciação	(4.033,00)	(85.370,50)	(19.927,70)	(153.206,31)
Outras receitas, líquidas	(848,76)	(848,76)	(848,76)	(848,76)
Baixa de Investimentos	1.341,12	847.770,91	1.341,12	847.770,91
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(161.983,04)	-
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(94.381,56)	1.839.842,73	(82.926,07)	650.515,64
Resultado Financeiro				
Receitas financeiras	9	184.803,96	692.348,23	2.054.724,56
Despesas financeiras	9	(45.543,71)	(29.694,08)	(67.554,38)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		139.260,25	662.654,15	1.987.170,18
Imposto de renda e contribuição social	10	41.338,05	3.264.048,53	69.445,84
		(7.447,98)	(221.502,65)	(35.555,77)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		33.890,07	3.042.545,88	33.890,07
				3.042.545,88

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	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	33.890,07	3.042.545,88	33.890,07	3.042.545,88
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	33.890,07	3.042.545,88	33.890,07	3.042.545,88

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	Prejuízos acumulados	Resultado do exercício	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	81.295.142,00	-	(60.239.788,00)	-	21.055.354,00
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	-	1.542.545,88	-	(1.542.545,88)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.095.142,00	1.542.545,88	-	-	2.637.687,88
Lucro líquido do exercício	-	-	-	33.890,07	33.890,07
Destinação do resultado	-	33.890,07	-	(33.890,07)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.095.142,00	1.576.435,95	-	-	2.671.577,95

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	
	2023	2022	2023	2022
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	41.338,05	3.264.048,53	69.445,84	3.331.401,66
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício:				
Depreciação	848,76	848,76	848,76	848,76
Resultado de equivalência patrimonial	94.381,56	(1.839.842,73)	82.926,07	(650.515,64)
Rendimentos de renda fixa	-	(10.586,92)	-	(10.586,92)
Alienação de participação societária	-	(895.139,00)	-	(895.139,00)
Baixa de recebível	-	75.000,00	161.983,04	75.000,00
Juros sobre alienação de estoque	-	-	-	(991.886,57)
Juros sobre alienação de investimentos	-	(60.871,52)	-	(60.871,52)
Tributos diferidos	-	-	-	(3.118.629,31)
Variações nos ativos e passivos:				
Estoque	-	3.000,00	-	63.727.630,77
Contas a receber	-	57.675.000,00	-	-
Impostos a recuperar	84.425,43	(781.311,36)	81.479,75	(848.930,60)
Outros créditos	-	105.801,72	-	105.801,72
Encargos sociais e trabalhistas	-	(95.992,61)	-	(95.992,61)
Tributos a recolher	(6.659,00)	(69.668,26)	(36.052,85)	(233.910,43)
Outras obrigações	14.825,42	(8.666,56)	(10,27)	(73.290,59)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	229.160,22	57.361.620,05	360.620,34	60.260.929,72
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Dividendos recebidos	465.174,58	1.004.977,89	320.000,00	4.977,89
Aplicações financeiras	-	297.952,84	-	297.952,84
Aumento (redução) de capital em investidas	684.547,97	-	-	2.529.999,73
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	26.385,01	-	26.385,01
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	-	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	1.149.722,55	27.687.254,88	320.000,00	24.422.012,61

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

Redução de capital	-	(83.460.212,00)	-	(83.460.212,00)
Dividendos pagos	-	(1.500.000,00)	-	(1.500.000,00)
CAIXA LÍQUIDO APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	(84.960.212,00)	-	(84.960.212,00)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.378.882,77	88.662,93	680.620,34	(277.269,67)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	101.333,63	12.670,70	1.915.711,25	2.192.980,92
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.480.216,40	101.333,63	2.596.331,59	1.915.711,25
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.378.882,77	88.662,93	680.620,34	(277.269,67)

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



1. Contexto operacional

A Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. ("Companhia", "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 Companhia 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, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis também às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e 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 demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

(i) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis também às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis também às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quanto está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas e suas respectivas participações estão detalhadas na **nota explicativa 4**.

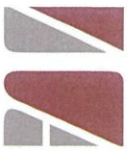
As datas das demonstrações financeiras das empresas consolidadas são coincidentes com as datas da Controladora.

**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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	3.156,36	8.046,85	8.501,30	30.016,59
CDBs	1.477.060,04	93.286,78	2.587.830,29	1.885.694,66
Caixa e equivalentes de caixa	1.480.216,40	101.333,63	2.596.331,59	1.915.711,25



MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Em reais - R\$)

4. Investimentos

(a) Movimentação – Controladora

Os quadros abaixo apresentam a movimentação dos investimentos da Controladora:

Descrição	%	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2023
Controladas							
Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A.	100	197.006,19	-	-	-	14.406,47	211.412,66
MAPISA I S.A.	100	1.614.351,45	-	-	(465.174,58)	(108.788,03)	1.040.388,84
Total de participações societárias		1.811.357,64	-	-	(465.174,58)	(94.381,56)	1.251.801,50

Descrição	%	Saldo em 31/12/2021	Adições	Baixas	Dividendos / JCP	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2022
Controladas							
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
Total de controladas		6.704.483,97	-	(5.479.789,97)	(1.000.000,00)	1.586.663,64	1.811.357,64
Controladas em conjunto e coligadas							
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	-
Total de controladas em conjunto e coligadas		16.165.801,91	52.560,00	(16.471.541,00)	-	253.179,09	-
Total de participações societárias		22.870.285,88	52.560,00	(21.951.330,97)	(1.000.000,00)	1.839.842,73	1.811.357,64



MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Em reais - R\$)

(b) Movimentação – Consolidado

Os quadros abaixo apresentam a movimentação dos investimentos no Consolidado:

Descrição	%	Saldo em 31.12.2022	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.2023
Controladas em conjunto e coligadas							
JSC Mapisa Spe I Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	531.353,52	-	(161.983,04)	(320.000,00)	(49.370,48)	-
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	130.746,91	-	-	-	(33.555,59)	97.191,32
Total de participações societárias		662.100,43	-	(161.983,04)	(320.000,00)	(82.926,07)	97.191,32

Descrição	%	Saldo em 31.12.2021	Adições	Baixas	Equivalência patrimonial	Transferências	Saldo em 31.12.2022
Controladas em conjunto e coligadas							
JSC Mapisa Spe I Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	580.862,96	-	(494.999,73)	445.490,29	-	531.353,52
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	1,00	225.000,00	-	-	(94.254,09)	130.746,91
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	-	-
Total de controladas em conjunto e coligadas		16.746.665,87	277.560,00	(16.966.540,73)	698.669,38	(94.254,09)	662.100,43
Provisão para perdas em investimentos							
Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	50	(46.100,35)	-	-	(48.153,74)	94.254,09	-
Total de provisão para perdas em investimentos		(46.100,35)	-	-	(48.153,74)	94.254,09	-
Total de participações societárias		16.700.565,52	277.560,00	(16.966.540,73)	650.515,64	-	662.100,43



MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Em reais - R\$)

5. Tributos diferidos

O quadro abaixo apresenta o saldo dos tributos diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho por compra vantajosa da MAPISA I	1.517.584,32	1.517.584,32	1.517.584,32	1.517.584,32
Total do IRPJ/CSLL diferidos - Alíquota 34%	515.978,66	515.978,66	515.978,66	515.978,66
Total dos tributos diferidos	515.978,66	515.978,66	515.978,66	515.978,66

6. Capital social

O capital social, subscrito e integralizado, da Companhia, no encerramento do exercício social de 2023, 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.

7. Despesas gerais e administrativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	-	(8.375,15)	-	(8.210,00)
Auditoria externa	-	(35.233,00)	-	(79.739,00)
Advogados	-	(23.052,20)	-	(23.052,20)
Impostos e taxas	(1.440,00)	(8.392,31)	(4.089,48)	(16.546,75)
Despesas legais	-	(2.463,98)	(6.345,69)	(8.767,98)
Publicações	(2.520,00)	(4.560,00)	(7.320,00)	(8.520,00)
Outras despesas	(73,00)	(3.293,86)	(2.172,53)	(8.370,38)
Total das despesas gerais e administrativas	(4.033,00)	(85.370,50)	(19.927,70)	(153.206,31)

**8. Outras receitas, líquidas**

O quadro abaixo apresenta o saldo de outras receitas, líquidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita na alienação de participações societárias	-	16.616.680,00	-	16.616.680,00
Reversão de Provisões - Trabalhistas	-	90.193,81	-	90.193,81
Outras receitas	1.341,12	-	1.341,12	-
Total das receitas	1.341,12	16.706.873,81	1.341,12	16.706.873,81
Custo na alienação de participações societárias	-	(15.859.102,90)	-	(15.859.102,90)
Total das despesas	-	(15.859.102,90)	-	(15.859.102,90)
Outras receitas, líquidas	1.341,12	847.770,91	1.341,12	847.770,91

9. Resultado financeiro

O quadro abaixo apresenta o resultado financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros sobre alienação de participações societárias	-	60.871,52	-	60.871,52
Juros na alienação de estoques	-	-	-	991.886,57
Juros sobre impostos a recuperar	39.443,31	23.893,46	47.565,11	29.581,06
Rendimentos de aplicação em renda fixa	145.360,65	607.583,25	340.088,71	972.385,41
Total das receitas financeiras	184.803,96	692.348,23	387.653,82	2.054.724,56
Impostos sobre receita financeira	(5.304,32)	(29.363,69)	(13.077,87)	(67.222,08)
Despesa com juros	-	(330,39)	-	(332,30)
Outras despesas financeiras	(40.239,39)	-	(40.785,66)	-
Total das despesas financeiras	(45.543,71)	(29.694,08)	(53.863,53)	(67.554,38)
Resultado financeiro	139.260,25	662.654,15	333.790,29	1.987.170,18



MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Em reais - R\$)

10. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	41.338,05	3.264.048,53	69.445,84	3.331.401,66
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(9.921,13)	(1.109.777,00)	(15.685,13)	(1.132.677,00)
Adições	(10.185,24)	(302.636,24)	(46.945,27)	(607.440,37)
Efeitos de equivalência patrimonial em investidas	-	-	(19.902,26)	-
Outras adições	(10.185,24)	(302.636,24)	(27.043,01)	(607.440,37)
Exclusões	12.658,39	1.190.910,59	27.074,63	1.451.261,59
Efeitos de equivalência patrimonial em investidas	-	625.546,53	-	885.897,53
Compensação de prejuízo fiscal/base negativa	3.191,99	536.543,97	15.658,99	536.543,97
Outras exclusões	9.466,40	28.820,09	11.415,64	28.820,09
Imposto de renda e contribuição social	(7.447,98)	(221.502,65)	(35.555,77)	(288.855,78)
Imposto de renda e contribuição social	(7.447,98)	(221.502,65)	(35.555,77)	(288.855,78)
Alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social	18%	7%	51%	9%



MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras
de 31 de dezembro de 2023

(Em reais - R\$)

Na qualidade de diretoras da Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A., sociedade por ações 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 2023 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