

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RELATÓRIO ANUAL 2023 E 2022

BORN 

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
ANÁLISE ECONÔMICO FINANCEIRA	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 25
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 26 a 29

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 12 de agosto de 2024.

DIRETORIA

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
CIRCULANTE		1.391	6.299	99.199	89.784
Caixa e equivalentes de caixa	04	19	2.980	8.197	12.422
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	29.704	23.207
Depósitos bloqueados		-	124	8.563	378
Estoques	06	1.089	2.602	46.685	47.235
Tributos à recuperar		-	115	-	165
Outros ativos		208	478	209	485
Despesas antecipadas		74	-	5.841	5.892
NÃO CIRCULANTE		119.474	105.529	73.256	53.167
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	41.075	32.091
Créditos com pessoas ligadas	07	39.018	29.586	15.296	5.698
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		57	22	126	25
Outros tributos a recuperar		122	-	208	-
Estoques	06	3.464	3.464	11.264	11.264
Investimentos em controladas e coligadas	08	72.305	69.896	3	-
Imobilizado	09	4.508	2.562	5.285	4.089
TOTAL DO ATIVO		120.865	111.828	172.455	142.950
PASSIVO		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
CIRCULANTE		81.062	55.475	65.134	42.015
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	1.097	1.711	13.372	12.364
Obrigações trabalhistas e sociais		310	331	2.765	2.006
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	3.052	4.621
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	4.843	352
Contratos cancelados		-	-	682	570
Obrigações tributárias	13	35	60	1.197	1.184
Empréstimos e financiamentos	12	4.611	626	14.996	9.737
Obrigações com pessoas ligadas	07	61.405	50.774	10.370	8.929
Dividendos a pagar		13.604	1.972	13.857	2.254
NÃO CIRCULANTE		983	1.908	68.795	45.265
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	2	-	2	-
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	27.417	26.101
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	4.762	6.539
Contratos cancelados		-	-	-	1.741
Provisões	14	227	171	4.676	1.701
Empréstimos e financiamentos	12	576	1.737	23.729	3.583
Outras obrigações tributárias	13	178	-	8.208	5.600
TOTAL DO PASSIVO		82.045	57.383	133.929	87.280
PATRIMONIO LIQUIDO	15	38.820	54.445	38.526	55.670
Capital social		10.000	10.000	10.000	10.000
(-) Capital social a integralizar		(2.081)	(2.081)	(2.081)	(2.081)
Reservas de lucros		30.901	46.526	30.576	46.526
Participação de não controladores		-	-	30	1.225
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		120.865	111.828	172.455	142.950
Valor patrimonial por ação		3,88	5,44		

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	16	-	-	158.051	120.591
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	17	-	-	(130.635)	(84.360)
LUCRO BRUTO		-	-	27.416	36.231
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		(3.105)	16.668	(25.807)	(16.712)
Despesas com vendas	18	(827)	(1.014)	(11.470)	(9.653)
Despesas administrativas e gerais	19	(3.183)	(415)	(6.835)	(5.669)
Outras (despesas) receitas operacionais	20	(314)	(175)	(7.503)	(1.390)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		1.220	18.273	(0)	-
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		(3.105)	16.668	1.608	19.519
RESULTADO FINANCEIRO	21	(628)	(603)	(2.154)	(965)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		(3.733)	16.066	(546)	18.553
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	22	(261)	(93)	(3.452)	(2.559)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(3.994)	15.973	(3.999)	15.995
Proprietários da controladora		-	-	(3.994)	15.973
Participações não controladoras		-	-	(5)	22
Lucro por ação				(3.999)	15.995
Básico (centavos por ação)		(0,40)	1,60		
Diluído (centavos por ação)		(0,40)	1,60		

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(3.994)	15.973	(3.999)	15.995
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	(3.994)	15.973	(3.999)	15.995
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			(3.994)	15.973
Participação não controladores			(5)	22

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros Lucros retidos	Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	7.919	30.554	38.473	1.203	39.676
Resultado líquido do exercício	-	15.973	15.973	-	15.973
Resultado abrangente total	-	15.973	15.973	-	15.973
Constituição de reservas	-	-	-	22	22
Mutações internas do patrimônio líquido	-	15.973	15.973	22	15.994
Em 31 de dezembro de 2022	7.919	46.526	54.445	1.225	55.670
Distribuição de Dividendos	-	(11.632)	(11.632)	-	(11.632)
Cessão de quotas	-	-	-	(1.514)	(1.514)
Transações de capital com os sócios	-	(11.632)	(11.632)	(1.514)	(13.146)
Resultado líquido do período	-	(3.993)	(3.993)	(5)	(3.999)
Resultado abrangente total	-	(3.993)	(3.993)	(5)	(3.999)
Mutações internas do patrimônio líquido	-	(15.625)	(15.625)	(1.520)	(17.145)
Em 31 de dezembro de 2023	7.919	30.901	38.820	(295)	38.526

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(3.733)	16.066	(546)	18.553
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	403	160	1.663	171
Custos de financiamento(+)	1.170	782	3.158	1.429
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(543)	(179)	(1.003)	(464)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(1.220)	(18.273)	0	(1)
Varição nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	128	(15.481)	(28.927)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	1.513	6.647	550	(10.557)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	(7)	-	(43)	97
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	(74)	-	51	(1.072)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	(35)	-	(101)	0
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	270	(467)	276	(132)
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	(612)	161	1.011	4.342
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	(20)	92	759	850
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(24)	42	14	677
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	56	171	2.975	1.482
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	178	-	2.608	2.352
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	(253)	(2.832)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	-	-	2.715	-
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	(1.630)	(33)
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	11.632	-	11.603	-
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	-	-	-	(1)
Caixa proveniente das operações(=)	8.954	5.330	8.326	(14.067)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(261)	(93)	(3.452)	(2.559)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.693	5.237	4.873	(16.625)
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	124	(124)	(8.185)	491
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	543	179	1.003	464
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	(9.432)	(6.682)	(9.598)	5.164
Aquisição de imobilizado (-)	(2.349)	(1.845)	(2.858)	(2.317)
Fluxo de caixa líquido na aquisição de coligadas (+ou-)	-	(7.800)	(3)	-
Aquisição de participação em controladas (-)	(1.189)	-	(1.511)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(12.304)	(16.271)	(21.152)	3.802
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	2.823	(2.208)	25.401	6.422
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	10.630	12.347	1.441	3.077
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(1.170)	(782)	(3.158)	(1.429)
Lucros distribuídos no período (-)	(11.632)	-	(11.632)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	651	9.356	12.053	8.071
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(2.961)	(1.678)	(4.225)	(4.753)
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	2.980	4.658	12.422	17.175
Saldo final das disponibilidades	19	2.980	8.197	12.422
	(2.961)	(1.678)	(4.225)	(4.753)

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,22	0,39
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	3,48	1,57
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,05	0,04
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	25.868	35.347
Capital de giro	AC - PC	34.065	47.769
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	8.197	12.422
Liquidez corrente	AC / PC	1,52	2,14
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,25	1,59
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	0,63	0,74
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	3,16	2,85
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	77,66%	61,06%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	37,77%	29,39%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	39,89%	31,67%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	347,64%	156,78%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	48,63%	48,14%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC) - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	158,33%	56,80%
Dívida Líquida/Ebitida	(EF (PC+PNC) - CEC (AC)/Ebitida	9,33	0,05
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,29	1,64
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimônio Líquido)X100	13,72	7,34
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	-10,38%	28,73%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	-2,32%	11,19%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	3.271	19.690
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	1.608	19.519
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	2,07%	16,33%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	-2,53%	13,26%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	17,35%	30,04

Legenda:

AC: Ativo Circulante
ARLP: Ativo Realizável a Longo Prazo
AP: Ativo Permanente
PC: Passivo Circulante
PNC: Passivo não circulante
PL: Patrimônio líquido
NC: Necessidade de Capital de Giro
IPL: Imobilização do capital próprio
EF: Empréstimos e financiamentos
CEC: Caixa e equivalentes de caixa

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (Companhia) e suas controladas (“Grupo”) tem como objeto social a incorporação, construção, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs (holdings de instituições não financeiras). O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas controladas diretas e indiretas “Spes”. Suas controladas diretas e indiretas estão listadas na nota 08. A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado controlada pela BLUE PROPERTIES, essa inscrita sob CNPJ nº 21.784.188/0001-86.

Em 2023 a companhia efetuou lançamentos de 892 unidades da linha Smart voltado para empreendimentos de moradia popular de baixa renda, a serem financiados por recursos do FGTS e da Poupança possibilitando os clientes a se enquadrarem no Programa Minha Casa Minha Vida; empreendimentos: Vivendas do Rio Fase 2B 212 unidades, Smart Vista do Rio Fase 1, 264 unidades, Vivendas do Campo Fase 2, 176 unidades e Samart Tarumã Fase 3, 240 unidades.

Para o ano calendário de 2024 a companhia tem um planejamento de lançar 1.567 unidades da linha Smart voltado para empreendimentos popular de moradia de baixa renda.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e suas correspondentes notas explicativas.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

b) Base de valor

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

c) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras de cada controlada, bem como as demonstrações financeiras utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas em milhares de reais. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente, exceto as abaixo que são relacionadas a mais de uma nota explicativa. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

a) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativo imobilizado e intangível

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Não identificamos bens do imobilizado que obtiveram perdas sobre os valores de seus custos, não foi identificado perda que necessitasse a realização do teste de impairment.

b) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, assim, estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, ajuste a valor presente, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, tributos diferidos e outras estimativas e premissas relativas as fontes de incerteza ocorrentes na data do balanço.

c) Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive tributos diferidos) são classificados como “não circulantes”. Todos os tributos diferidos ativos e passivos são classificados como ativos ou passivos não circulantes.

d) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios, e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor justo, valor realizável líquido ou valor recuperável.

e) Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

(1) Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há novas normas e interpretações e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. A administração do Grupo avaliou as normas emitidas e/ou alteradas em 2023 e decidiu não adotar, não havendo efeitos em sua demonstração financeira quanto a não aplicação.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

(2) Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados:

As novas normas, interpretações e suas alterações vigentes a partir de 1º. janeiro de 2024 estão descritas abaixo:

- a) Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8); vigência a partir de 01/01/2024.
- b) Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1), 01/01/2024.

A administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando os impactos práticos que às novas Normas possam trazer para suas demonstrações à medida que essas normativas estejam regulamentadas pelo CPC.

04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixas	1	1	1	5
Bancos	18	112	3.943	9.548
Aplicações Financeiras	-	2.867	4.254	2.869
Somas	19	2.980	8.197	12.422

05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS

Política contábil: Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	23.305	13.584
Demais clientes	-	-	1.986	1.685
Somas			25.291	15.269
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	4.401	4.124
Cientes por comercialização de materiais	-	-	6	8
Demais clientes	-	-	262	4.063
Recebimentos a identificar	-	-		(7)
Provisão para distrato (-)	-	-	(257)	(250)
Somas	-	-	4.413	7.938
Total Circulante	-	-	29.704	23.207
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes venda de Imóveis	-	-	40.629	32.091
Demais clientes	-	-	446	-
Total não Circulante	-	-	41.075	32.091
Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	-	-	199.132	187.833
Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
1 ano	-	-	29.704	23.207
2 anos	-	-	29.690	26.744
3 anos	-	-	26.991	24.313
4 anos	-	-	32.389	29.176
Após 5 anos	-	-	151.137	139.691
	-	-	269.911	243.131
Receita de Vendas a apropriar	-	-	199.132	187.833
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	23.305	13.584
Cientes venda de Imóveis e outros	-	-	47.474	41.714
Totais das contas a receber	-	-	269.911	243.131

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	14.188	18.277
Imoveis em construção projetos próprios	1.089	2.602	32.471	28.869
Imóveis para revenda	-	-	26	89
Somas	1.089	2.602	46.685	47.235

Itens – não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	3.464	3.464	11.264	11.264
Somas	3.464	3.464	11.264	11.264

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$11.264.000** alcançam em 31 de dezembro de 2023 a importância de **R\$50.397.000** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades.

Consta terreno integrante do estoque registrado na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$3.464** que até ao final exercício de 2023 está em alienação fiduciária a Caixa Consórcio S/A.

07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA

Política contábil: O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS- NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos com acionistas – PPF	415	-	415	-
Créditos com pessoas jurídicas	38.603	29.586	14.881	5.698
Somas	39.018	29.586	15.296	5.698

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com pessoas jurídicas	61.405	50.774	10.370	8.929
Somas	61.405	50.774	10.370	8.929

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

08. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS

Política contábil: Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas.

Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

Dados das investidas em 31/12/2023					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2023
Malbec Empreendim. Imob. Ltda	12.825	99,90%	(8.137)	(8.129)	12.812
Caymus Empreendim. Imob. Ltda	4.200	100,00%	(184)	(184)	4.200
Carmenere Empr. Imob. SPE Ltda	11.758	99,90%	617	616	11.747
Cabernet Empr. Imob. SPE Ltda	22	99,90%	(260)	(260)	22
Catena Empreend Imob SPE Ltda	(1.179)	98,00%	(154)	(151)	(1.156)
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	7.733	99,90%	(1.065)	(1.063)	7.726
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	10.174	99,90%	(3.817)	(3.813)	10.164
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	6.019	99,90%	6.680	6.674	6.013
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	(540)	99,90%	(530)	(529)	(539)
Zinfandel Emp Imob SPE Ltda	(492)	100,00%	37	36	(492)
Sauvignon Empr.Imob SPE Ltda	8.980	100,00%	3.863	3.863	8.981
Touriga Empreem Imob. SPE Ltda	5.629	99,90%	4.956	4.951	5.625
Bonarda Empreem Imob. SPE Ltda	(601)	99,90%	(793)	(792)	(599)
Sangiovese Empr. Imob. SPE Ltda	7.798	99,9999872%	(1)	(1)	7.799
MA Jatobás Empreendi Imob. Ltda	1.680	0,10%	572	2	2
MA Itaberaba Empr. Imob. Ltda	341	0,10%	770	0	0
MA Galileu Empr Imob. SPE Ltda	(1.135)	0,10%	(1.098)	(1)	(1)
MA Inajar Empr. Imob. SPE Ltda	(753)	0,10%	(637)	(1)	(1)
MA Marcondes Brito Empr Imob. SPE Ltda	2.457	0,10%	3.096	2	2
MA 16 Empr. Imob. SPE Ltda	(4)	0,10%	(5)	(0)	(0)
MA 17 Empr. Imob. SPE Ltda	(4)	0,10%	(5)	(0)	(0)
MA 18 Empr. Imob. SPE Ltda	0	0,10%	(1)	(0)	(0)
MA 15 Empr. Imob. SPE Ltda	(3)	0,10%	(3)	(0)	(0)
MA Hipodromo Empr Imob	(2)	0,10%	(3)	(0)	(0)
Ma Itaborai Empr Imob	(2)	0,10%	(3)	(0)	(0)
MA 19 Empr. Imob. SPE Ltda	1	0,10%	(0)	(0)	(0)

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

MA 20 Empr. Imob. SPE Ltda	0	0,10%	(1)	(0)	(0)
SOMAS DOS INVESTIMENTOS			3.894	1.220	72.305

Dados das investidas em 31/12/2022					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2023
Malbec Empreendim. Imob. Ltda	20.962	99,90%	2.577	2.574	20.941
Caymus Empreendim. Imob. Ltda	4.384	72,8439307%	65	47	3.193
Carmenere Empr. Imob. SPE Ltda	11.141	99,90%	10.522	10.512	11.131
Cabernet Empr. Imob. SPE Ltda	282	99,90%	(532)	(532)	282
Catena Empreend Imob SPE Ltda	(1.025)	98,00%	(431)	(432)	(1.005)
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	8.798	99,90%	(540)	(539)	8.789
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	13.990	99,90%	1.863	1.861	13.976
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	(661)	99,90%	(693)	(692)	(660)
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	(9)	99,90%	(5)	(5)	(8)
Zinfandel Emp Imob SPE Ltda	(529)	100,00%	(495)	(494)	527
Sauvignon Empr.Imob SPE Ltda	5.117	100,00%	5.129	5.129	5.118
Touriga Empreen Imob. SPE Ltda	674	99,90%	643	642	674
Bonarda Empreen Imob. SPE Ltda	192	99,90%	192	192	193
Sangiovese Empr. Imob. SPE Ltda	7.799	99,9999872%	(1)	(1)	7.799
MA Jatobás Empreendi Imob. Ltda	1.109	0,10%	1.119	1	1
MA Itaberaba Empr. Imob. Ltda	(420)	0,10%	(430)	1	1
MA Galileu Empr Imob. SPE Ltda	(36)	0,10%	(37)	0	1
MA Inajar Empr. Imob. SPE Ltda	(116)	0,10%	0	0	1
MA Marcondes de Brito Empr Imob. SPE Ltda	(602)	0,10%	(19)	0	0
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	18.927	18.273	69.896

09. IMOBILIZADO

Política contábil: O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo histórico				
Equipamentos de produção	3.616	1.893	3.705	1.946
Equipamentos de escritório	134	114	646	441
Computadores e periféricos	521	394	571	440
Stand de vendas			2.592	2.600
Consórcios de imóveis	897	419	897	419
Depreciação Acumulada (-)				
Equipamentos de produção	(430)	(121)	(443)	(128)
Equipamentos de escritório	(39)	(27)	(207)	(165)
Computadores e periféricos	(191)	(110)	(200)	(114)
Stand de Vendas	-	-	(2.276)	(1.350)
Somas	4.508	2.562	5.285	4.089

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior	2.562	877	4.089	1.943
(+) Aquisições	2.349	1.845	2.858	2.752
(-) Depreciações	(403)	(160)	(1.662)	(606)
Somas	4.508	2.562	5.285	4.089

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

10. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	1.097	1.711	12.056	11.311
Empreiteiros	-	-	1.316	1.053
Somas	1.097	1.711	13.372	12.364

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	2	-	2	-
Somas	2	-	2	-

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	3.052	4.621
Adiantamento de clientes	-	-	4.843	352
Somas	-	-	7.895	4.973
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	27.417	26.101
Adiantamento de clientes	-	-	4.762	6.539
Somas	-	-	32.179	32.640

Do valor de R\$16.144 classificado como adiantamento de clientes no passivo circulante e não circulante, R\$13.328 refere-se a permuta física no local empreendimento Vivendas do Campo Villa Clube, Smart Torquato 1 e 2 e Smart Tarumã 2. O valor dos terrenos classificados no passivo circulante e não circulante será pago predominantemente por condições de permutas financeiras, valores condicionados às permutas financeiras são atualizados por INCC. O prazo final está previsto para dezembro de 2027. As dívidas estão garantidas por notas promissórias em caráter pro soluto aos credores a ser devolvida aos devedores no ato da entrega das unidades permutadas no local.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos imobiliários	-	-	10.364	9.003
Empréstimos de Terceiros	14	-	14	81
Capital giro	4.597	626	4.618	654
Somas	4.611	626	14.996	9.737
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Capital de Giro	576	1.737	576	1.737
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	23.153	1.846
Somas	576	1.737	23.729	3.583

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	-	14.996	12.497
2025	-	-	6.630	823
2026	-	-	6.630	-
2027	-	-	6.760	-
Acima de 2027	-	-	3.709	-
Somas	-	-	38.725	13.320

Créditos imobiliários referem-se a financiamentos de produção para construção de empreendimentos em andamento. Vivendas do Rio fases 1 e 2, Smart Tarumã fases 1 e 2, Smart Torquato fases 1 e 2, Smart Arvoredo fase 1, Smart Tarumã fases 1 e 2.

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos Federais	28	54	641	781
RET - Patrimonio de Afetação	-	-	318	249
Tributos Retidos de Terceiros	7	6	238	154
Somas	35	60	1.197	1.184

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cofins	7	-	425	355
Csll	63	-	271	158
Irpj - imposto de renda	107	-	470	294
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	2.071	1.502
Pis	1	-	91	77
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	4.880	3.214
Somas	178	-	8.208	5.600

14. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante Processos Adm/Judiciais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Trabalhistas	227	171	246	201
Cíveis	-	-	560	486
Somas	227	171	806	687

Movimentação das provisões Processos adm/judiciais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior trabalhistas	171	-	202	-
(+) Provisões trabalhistas	56	171	80	202
(-) Baixas trabalhistas	-	-	(35)	-
Somas trabalhistas	227	171	247	202
Saldo do exercício anterior cíveis	-	-	486	-
(+) Provisões cíveis	-	-	330	514
(-) Baixas cíveis	-	-	(257)	(29)
Somas cíveis	0	0	559	485
Somas	227	171	806	687

Não circulante – Garantia	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Garantia de obras	-	-	3.870	1.014

SOMAS DAS PROVISÕES	227	171	4.676	1.701
----------------------------	------------	------------	--------------	--------------

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 10.000.000 totalmente realizado e dividido em 10.000.000 milhões de ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil por ação é de R\$ 3,88 por ação em 31 de dezembro de 2023.

O prejuízo por ação foi de R\$ (0,40) em 31 de dezembro de 2023.

Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em função do prejuízo líquido do exercício em 2023 não foi constituída a reserva legal.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 31 de dezembro de 2023 totalizava a importância de R\$ 30.901 (trinta milhões e novecentos e um mil reais).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela assembleia geral ordinária.

16. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

Reconhecimento de Receita Imobiliária

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

Os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira. Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o exercício de 2023 94,69% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 5,31% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

(i) Vendas a prazo de unidades concluídas – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

(ii) Vendas de unidades não concluídas – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

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

Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Distratos

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

Demais receitas

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade dos benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Venda de imóveis e serviços	-	-	171.815	126.255
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	2.164	1.485
Outras receitas	-	-	583	186
(-) Tributos incidentes	-	-	(3.413)	(2.673)
(-) Vendas canceladas	-	-	(13.098)	(4.662)
Somas	-	-	158.051	120.591

17. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de aquisição ou construção	-	-	(130.635)	(84.360)
Somas	-	-	(130.635)	(84.360)

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

18. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	(184)	(198)	(398)	(359)
Comissão sobre venda	(7)	(18)	(5.519)	(4.849)
Propaganda e publicidade	(52)	(73)	(1.499)	(1.814)
Locação	(44)	(158)	(619)	(583)
Honorários profissionais	(315)	(388)	(686)	(707)
Outros serviços de terceiros/materiais	(221)	(168)	(1.718)	(1.482)
Impostos, taxas e contribuições	(4)	(11)	(57)	549
Depreciação	-	-	(974)	(408)
Somas	(827)	(1.014)	(11.470)	(9.653)

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	(1.371)	(168)	(2.712)	(2.084)
Honorários profissionais	(893)	(120)	(1.804)	(1.563)
Impostos, taxas e contribuições	(180)	(59)	(549)	(743)
Outros serviços de terceiros/despesas	(480)	(49)	(1.242)	(1.038)
Materiais de consume	(46)	(6)	(93)	(78)
Depreciações e amortizações	(202)	(12)	(415)	(154)
Contribuições e doações	(8)	-	(16)	-
Aluguéis e condomínios	(3)	-	(4)	-
Outras despesas	-	(1)	-	(9)
Somas	(3.183)	(415)	(6.835)	(5.669)

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

20. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas	(315)	(177)	(7.698)	(2.542)
Gastos Obras concluídas	-	-	(3.109)	(1.743)
Indenizações e perdas	-	5	(21)	5
Contingência Judicial	(56)	(171)	(203)	(760)
Cartório, Registros e Taxas	(1)	(4)	(10)	(4)
Devolução de Vendas exercício anterior	-	-	(1)	-
Demais despesas	(258)	(7)	(4.354)	(40)
Receitas	1	2	195	1.152
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	-	-	53	905
Demais receitas e Consorcios	1	2	142	247
Somas	(314)	(175)	(7.503)	(1.390)

21. RESULTADO FINANCEIRO

Custos de financiamento e outras despesas financeiras

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Encargos sobre financiamentos	(1.066)	(738)	(1.230)	(1.004)
Juros de mora/multas	(11)	(249)	(112)	(358)
Variações monetárias	(93)	(2)	(97)	(3)
Descontos concedidos	-	-	(1.719)	(272)
Somas	(1.170)	(989)	(3.158)	(1.637)

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Receitas de investimento e outras receitas financeiras

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Descontos auferidos	206	64	224	96
Rendimentos de aplicação financeira	337	323	509	397
Juros de mora auferidos	-	-	204	-
Variações monetárias/Cambial	-	-	66	178
Somas	543	387	1.003	671

22. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda	(186)	(56)	(218)	(204)
Contribuição social sobre o lucro	(75)	(37)	(95)	(122)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(2.058)	(1.465)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(1.082)	(768)
Somas	(261)	(93)	(3.453)	(2.559)

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

24. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Honorários da diretoria	720	660	720	660

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais (R\$)

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 2023 não aconteceram transações de vendas e compras entre partes relacionadas.

26. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 tiveram sua divulgação autorizada pela Administração em 12 de agosto de 2024.

A administração da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

DIRETORIA EXECUTIVA

Taisa de Araujo Avelino Pi
Diretora Presidente
CPF 509.690.992-15

CONTADOR RESPONSÁVEL
Ronnee Batista da Silva
CRC AM 011.190/O-9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAL E CONSOLIDADA**AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da da **MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à

Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e

suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individual e consolidada

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- obtivemos 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 e suas controladas;
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em

nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte/MG, 12 de agosto de 2024.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES

CRC-MG nº 7395/O

Sérgio Born

CRC-MG nº 36944/O-3

BORN 

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Barbacena, 472 – 9º andar
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG
TEL: (31) 99997-8188
www.bornauditores.com.br

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE