
MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024 com relatório dos
auditores independentes

MS Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais..... 4

Demonstrações dos resultados 6

Demonstrações dos resultados abrangentes..... 7

Demonstrações 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 individuais e consolidadas

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 2024, 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 2024, 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

Saldos iniciais

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.20, a Companhia adota o método POC – Percentage of Completion – para o reconhecimento da receita e dos custos relacionados à atividade de incorporação imobiliária, conforme prática usual no setor. Durante o exercício de 2023, a Companhia ainda não dispunha de uma metodologia formal e suficientemente documentada para aferição da evolução física das obras que subsidiasse de forma consistente os percentuais utilizados no cálculo do POC. Em razão disso, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente quanto à razoabilidade dos saldos apresentados, em 31 de dezembro de 2023, nas rubricas de "Contas a Receber", "Estoques", "Receita a Apropriar" e "Custos a Apropriar", os quais estão apresentados para fins comparativos nas demonstrações de 2024.

Durante o exercício de 2024, a Companhia aprimorou significativamente seus controles e procedimentos de mensuração, inclusive com a contratação de laudos técnicos independentes emitidos por consultorias de engenharia especializadas, os quais possibilitaram validar de forma objetiva a evolução física de todas as obras em andamento. Dessa forma, os saldos acumulados nas referidas rubricas, em 31 de dezembro de 2024, foram adequadamente testados e refletem a situação patrimonial e de resultado da Companhia nesta data.

Contudo, considerando que não foi possível comprovar com segurança a correta mensuração do percentual de execução física das obras em 31 de dezembro de 2023, não podemos assegurar que não tenham ocorrido variações relevantes nos montantes apropriados ao resultado de 2024, em função de eventuais distorções nos saldos iniciais. Esta circunstância representa uma limitação no escopo de nossos trabalhos exclusivamente em relação aos efeitos que possam decorrer desses saldos comparativos.

Ativo intangível – marcas

De acordo com a nota explicativa 2.13, no exercício de 2015, a Companhia realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R\$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da Companhia e consequentemente, seu patrimônio líquido, estão registrados a maior no montante de R\$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, 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 com ressalva.

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), 30 de abril de 2025

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE
Sócio - Contador - CRC 15C020036/O-8 T-SP

MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	9.029.976	15.725.463	15.284.515	19.993.634
Contas a receber de clientes	5	20.366.948	19.930.837	57.212.728	40.259.334
Adiantamento a fornecedores		1.160.058	656.857	2.781.051	1.062.357
Impostos a recuperar		255.197	177.011	705.836	567.970
Outras contas a receber		183.880	331.493	295.879	343.493
Estoques	6	9.610.072	9.925.421	53.662.811	27.092.388
Despesas antecipadas	7	4.539.240	3.182.364	14.047.579	12.430.221
Total do ativo circulante		45.145.371	49.929.446	143.990.399	101.749.397
Não circulante					
Aplicações financeiras		11.957.066	5.427.512	11.957.066	5.427.512
Contas a receber de clientes	5	12.891.559	12.185.549	33.534.730	34.536.849
Partes relacionadas/consórcios	8	31.250.316	20.639.568	7.148.163	6.491.069
Outras contas a receber		1.476.691	1.324.268	1.476.690	1.346.768
Investimentos	9	37.276.230	36.136.994	993.092	2.115.056
Imobilizado	10	1.583.413	1.074.583	1.583.413	1.074.583
Intangível		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Total do ativo não circulante		116.555.275	96.908.474	76.813.154	71.111.837
Total do ativo		161.700.646	146.837.920	220.803.553	172.861.234

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Fornecedores		7.822.112	5.022.383	14.766.827	10.027.364
Empréstimos e financiamentos bancários	11	7.699.182	5.755.177	7.699.182	5.755.177
Empréstimos pessoas ligadas	12	2.052.372	2.323.728	3.667.149	9.114.344
Obrigações por emissão de debênture	13	-	5.468.262	-	5.468.262
Obrigações sociais e trabalhistas	14	37.765	61.318	145.962	149.774
Obrigações tributárias	14	1.198.126	1.044.286	2.764.005	2.484.809
Adiantamento de clientes	15	19.786.616	12.243.142	59.208.122	33.191.197
Outras contas a pagar		5.471.519	5.330.804	19.590.558	6.819.196
Obrigações societárias		1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Total do passivo circulante		45.507.690	38.689.100	109.281.804	74.450.123
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos bancários	11	14.902.368	14.171.440	14.902.368	14.171.440
Empréstimos pessoas ligadas	12	29.726.726	21.484.894	3.048.617	5.398.153
Obrigações por emissão de debênture	13	63.645.508	50.048.178	77.719.737	50.048.178
Obrigações tributárias	14	3.123.936	2.128.330	6.622.182	4.267.630
Outras contas a pagar		2.000.000	2.000.000	6.200.000	5.581.722
Provisão p/ invés. participações societárias		875.124	-	-	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	21	583.234	306.188	583.234	306.188
Total do passivo não circulante		114.856.896	90.139.030	109.076.138	79.773.311
Patrimônio líquido					
Capital social	16	8.429.674	8.429.674	8.429.674	8.429.674
Ajustes de avaliação patrimonial		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Adiantamento para aumento de capital		-	2.040.576	-	2.040.576
Prejuízos acumulados		(27.213.615)	(12.580.460)	(27.213.615)	(12.580.460)
Total do patrimônio líquido		1.336.060	18.009.790	1.336.060	18.009.790
Participação dos não controladores		-	-	1.109.552	628.010
Patrimônio líquido e partic. dos não controladores		1.336.060	18.009.790	2.445.611	18.637.800
Total passivo e do patrimônio líquido		161.700.646	146.837.920	220.803.553	172.861.234

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	17	16.753.642	16.569.262	68.918.985	40.950.599
Custo dos imóveis vendidos		<u>(16.993.169)</u>	<u>(14.955.004)</u>	<u>(59.283.197)</u>	<u>(32.384.145)</u>
Lucro bruto operacional		(239.527)	1.614.258	9.635.788	8.566.454
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	18	(2.324.341)	(2.235.923)	(4.748.275)	(3.761.967)
Despesas administrativas	18	(4.693.457)	(4.320.753)	(10.148.161)	(9.198.945)
Outras receitas operacionais	20	334.741	370.698	276.355	450.045
Outros custos operacionais	20	(716.247)	(463.656)	(1.047.349)	(644.417)
Resultado equivalência patrimonial		(221.988)	(278.083)	(1.178.942)	(89.089)
Total das receitas (despesas) operacionais		(7.621.293)	(6.927.717)	(16.846.373)	(13.244.373)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		(7.860.820)	(5.313.459)	(7.210.585)	(4.677.919)
Receitas financeiras		2.353.282	2.858.230	3.010.500	2.983.476
Despesas financeiras		(8.373.762)	(9.640.558)	(9.065.469)	(10.247.806)
Resultado financeiro líquido	19	(6.020.480)	(6.782.328)	(6.054.969)	(7.264.330)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		(13.881.300)	(12.095.787)	(13.265.554)	(11.942.249)
Imposto de renda e contribuição social		(762.705)	(861.022)	(906.909)	(903.403)
Resultado líquido do exercício		(14.644.005) #	(12.956.809)	(14.172.464) #	(12.845.652)
Aos Acionistas não controladores		-	-	471.541	111.157
Aos acionistas da controladora		(14.644.005)	(12.956.809)	(14.644.005)	(12.956.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Controladora	
	2024	2023	2024	2023
Resultado líquido do exercício	(14.644.005)	(12.956.809)	(14.172.464)	(12.845.652)
(+/-) Correção de erros e mudanças de políticas contábeis	-	-	-	-
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	<u>(14.644.005)</u>	<u>(12.956.809)</u>	<u>(14.172.464)</u>	<u>(12.845.652)</u>
Lucro ou prejuízo líquido atribuível aos:				
Aos acionistas não controladores	-	-	471.541	111.157
Aos acionistas da controladora	-	(12.956.809)	(14.644.005)	(12.956.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Capital social	AFAC	Reserva legal	Lucros/(-) prejuízos acumulados	Lucros a Disposição dos Acionistas	Ajustes de avaliação patrimonial	Total controladora	Participação não controladores	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)	4.000.000	-	376.349	-	4.429.674	20.120.000	28.926.023	504.853	29.430.877
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	4.429.674	-	(376.349)	376.349	(4.429.674)	-	-	12.000	12.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.429.674	2.040.576	-	(12.580.460)	-	20.120.000	18.009.790	628.010	18.637.801
Resultado do exercício 2024	-	-	-	(14.644.005)	-	-	(14.644.005)	471.541	(14.172.464)
AFAC	-	(2.040.576)	-	-	-	-	(2.040.576)	-	(2.040.576)
Transações no capital	-	-	-	10.850	-	-	10.850	10.000	20.850
Saldo em 31 de dezembro de 2024	8.429.674	-	-	(27.213.615)	-	20.120.000	1.336.060	1.109.552	2.445.611

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	(14.644.005)	(12.956.809)	(14.172.464)	(12.845.652)
Depreciação e amortização	108.770	63.279	108.770	63.279
Resultado equivalência patrimonial	221.988	278.083	1.178.942	89.089
Baixa de imobilizado	-	5.472	-	5.472
Provisões para contingências	277.047	306.188	277.047	306.188
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	10.000	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	(14.036.200)	(12.303.787)	(12.597.705)	(12.381.624)
Aumento/(redução) em ativos				
Contas a receber	(1.142.122)	1.943.495	(15.951.275)	(841.801)
Estoques de imóveis	315.349	(3.711.182)	(26.570.423)	(8.520.231)
Partes relacionadas	(10.610.748)	(12.546.174)	(657.093)	(5.099.442)
Outras contas a receber	(586.196)	(442.032)	(1.938.869)	(896.243)
Despesas antecipadas	(1.356.876)	(1.103.245)	(1.617.358)	(7.418.592)
Aumento/(redução) passivos				
Fornecedores	2.799.730	(92.254)	4.739.462	317.801
Obrigações sociais e trabalhistas	(23.553)	4.570	(3.812)	(42.470)
Obrigações tributárias	1.149.446	1.509.020	2.633.748	3.044.933
Outras contas a pagar	7.684.188	14.088.592	39.406.565	28.489.694
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(15.806.983)	(12.652.997)	(12.556.761)	(3.347.975)
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(617.599)	(107.578)	(617.599)	(107.578)
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.040.576)	2.040.576	(2.040.576)	2.040.576
Investimentos - participações societárias	(450.000)	5.314.616	-	5.603.649
Investimentos em cota capital	(44.938)	-	(68.180)	-
Dividendos recebidos	19.689	10.086	22.052	12.767
Caixa gerado (aplicado) nas atividades investimento	(3.133.424)	7.257.700	(2.704.303)	7.549.414
Atividades de empréstimos e financiamentos				
Pagamento de dividendos	-	(455.750)	-	(455.750)
Captação de empréstimos e debêntures	85.561.507	81.199.358	77.344.816	58.814.628
Pagamento de empréstimos e debêntures	(77.996.615)	(75.776.422)	(72.659.567)	(58.831.962)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	11.209.583	14.063.987	12.396.251	14.138.880
Caixa gerado (aplicado) nas atividades empréstimos	18.774.476	19.031.174	17.081.499	13.665.796
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(165.932)	13.635.876	1.820.436	17.867.235
No início do período	21.152.975	7.517.099	25.421.146	7.553.911
No final do período	20.987.043	21.152.975	27.241.582	25.421.146
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(165.932)	13.635.876	1.820.436	17.867.235

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

A Companhia MS Incorporadora S.A é uma sociedade anônima 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 Companhia 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 2024 com 44 empreendimentos entregues desde o início de suas atividades, totalizando 4.051 apartamentos entregues. Em execução possui 16 empreendimentos, com 2.262 apartamentos e 04 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 9 empreendimentos, totalizando 2.138 apartamentos e 28 salas comerciais, nas cidades de Porto Belo, Itapema, Balneário Piçarras, Camboriú, Blumenau, Pomerode, Indaial, todas no estado de Santa Catarina..

2. 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.

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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	
	2024	2023
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%
MS Reserva Porto Belo Up House Ltda	90%	-
MS Jardim Porto Belo Up House Ltda	90%	90%
MS Morretes Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Bogotá Empreendimentos Ltda	99%	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%
MS Gran Felicita Home Club Ltda	90%	-
MS 2 Ltda	90%	-
MS 3 Ltda	90%	-
MS 4 Ltda	90%	-

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.

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em 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.

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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.

2.11 Investimentos em participações societárias

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

2.12 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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.13 Intangível

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchiorretto, a fim de evidenciarmos 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.

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 Empresa 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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- 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

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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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.

b) Unidades não concluídas

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

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- 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 Empresa 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.21 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.22 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2024, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa 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 Empresa 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.

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 Empresa 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 esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A Empresa não apresenta no balanço de 2024 perda por valor recuperável de ativo.

Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa 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.

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Bancos conta corrente	2.590.067	1.365.169	5.043.802	2.165.089
Aplicações Financeiras	6.439.910	14.360.294	10.240.713	17.828.545
	9.029.976	15.725.463	15.284.515	19.993.634

Os valores mantidos em caixa e equivalentes de caixa são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Empresa possui políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cientes de incorporação e venda de imóveis	30.886.511	30.637.900	87.796.730	73.108.268
Cientes de prestação de serviços	114.944	55.346	59.973	55.346
Outros valores a receber	2.294.756	1.460.843	2.928.458	1.670.272
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa - PCLD	(37.703)	(37.703)	(37.703)	(37.703)
	33.258.507	32.116.386	90.747.458	74.796.183
Circulante	20.366.948	19.930.837	57.212.728	40.259.334
Não Circulante	12.891.559	12.185.549	33.534.730	34.536.849

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

6. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis a comercializar	6.785.553	7.062.998	44.285.004	17.596.440
Imóveis em estudo e projetos	2.554.017	2.614.162	8.360.075	8.182.687
Bens destinados a venda	270.502	248.261	1.017.732	1.313.261
	9.610.072	9.925.421	53.662.811	27.092.388

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. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Seguros a apropriar	97.974	143.468	261.330	221.210
Comissões a apropriar	4.441.266	3.038.897	13.786.249	9.028.766
Encargos financeiros a apropriar	-	-	-	3.180.245
	4.539.240	3.182.364	14.047.579	12.430.221

A Empresa mantém seguros de risco de engenharia 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.

As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra.

Os custos financeiros a apropriar referem-se a despesas pagas antecipadamente sobre contrato de nota comercial.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

8. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
MS Empr. e Participações Ltda	112.797	112.151	112.797	112.151
Toscana Construções Ltda	5.765.310	5.695.783	5.765.310	5.695.783
Sandri Tec Energia Ltda	54.688	24.434	54.688	24.434
Sam Realty Participações S.A	304.981	-	304.981	-
Marcos Melchiorretto	37.767	37.767	37.767	37.767
Alexandre Melchiorretto	108.358	-	108.358	-
Dan Participações Ltda	1.463	1.463	1.463	1.463
Daniela Melchiorretto	70.914	-	70.914	-
Green Coast Residence Emp. Ltda	5.274.795	3.648.817	-	-
MS Avivah Residence Emp. Ltda	16.867.894	9.743.356	-	-
MS Botanical Park Emp. Ltda	-	288.788	-	-
MS Lake Residence Emp. Ltda	126.575	14.621	-	-
MS Smart	1.301.792	-	-	-
MS Riverside Residence Emp. Ltda	58.312	56.951	-	-
MS Viva Citta Emp. Ltda	409.264	334.651	-	-
MS Sun Village Life Emp. Ltda	65.970	61.481	-	-
MS North Soul House Emp. Imo. Ltda	79.273	61.430	-	-
Consórcios	610.163	557.875	691.883	619.471
	31.250.316	20.639.568	7.148.163	6.491.069

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

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

9. Investimentos

Controladas	Participação		Total do ativo	Total do passivo	Patrimonio Líquido	Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
	2024	2023				2024	2023	2024	2023	2024	2023
	2024	2023				2024	2023	2024	2023	2024	2023
MS Perequê	99,84%	99,84%	28.403.539	5.754.353	22.649.186	(4.263.376)	(1.046.039)	22.612.725	26.869.280	(4.256.555)	(1.044.365)
Green Coast	99,18%	99,18%	7.207.076	6.080.456	1.126.620	(281.223)	(1.430)	1.117.365	1.396.282	(278.917)	(1.418)
MS Avivah	90%	90%	20.564.123	20.370.742	193.381	(1.861.218)	(511.013)	174.043	1.849.140	(1.675.096)	(459.911)
MS Botanical	90%	90%	8.591.994	6.512.578	2.079.416	2.002.073	(9.778)	1.871.474	69.609	1.801.866	(8.800)
MS Live	90%	90%	4.303.523	5.211.973	(908.450)	(261.358)	(368.267)	-	(582.383)	(235.222)	(331.440)
MS Riverside	90%	90%	1.241.334	1.146.241	95.093	(396)	(686)	85.583	85.939	(356)	(618)
MS Smart	90%	90%	8.190.370	4.316.364	3.874.007	254.544	1.398.461	3.486.606	3.257.516	229.090	1.258.615
MS Vivendas	90%	90%	14.349.586	12.212.518	2.137.068	1.096.010	1.083.115	1.923.362	936.952	986.409	974.804
MS Itajuba	90%	90%	21.455.488	18.681.609	2.773.879	3.452.295	(445.767)	2.496.491	(610.574)	3.107.065	(401.190)
MS 5 Ltda	99%	99%	238	58.338	(58.100)	(154.373)	(757)	-	95.310	(152.829)	(750)
MS Viva Citta	99%	99%	999.352	925.042	74.310	(20.467)	(2.260)	73.567	93.830	(20.263)	(2.237)
MS One Ocean	99%	99%	20.907.542	20.737.397	170.145	185.198	(92.834)	168.444	(14.903)	183.346	(91.906)
MS Reserva	90%	0%	98.016	0,35	98.016	(1.984)	-	97.214	-	(1.786)	-
MS Jardim Port	90%	90%	2.539.055	2.441.668,49	97.386	(2.615)	1	96.648	90.001	(2.353,28)	0,88
MS Via 406	99%	99%	149.182	49.846	99.336	(498)	(166)	98.342	98.836	(493)	(164)
MS Bogota	99%	99%	98.544	7.104	91.439	(8.395)	(166)	90.525	98.836	(8.311)	(164)
MS Sun Village	99%	99%	171.856	72.802	99.054	(382)	(377)	98.064	98.442	(378)	(373)
MS Easy Up	99%	99%	9.941.391	8.607.870	1.333.521	1.304.678	(70.391)	1.320.186	28.554	1.291.632	(69.687)
MS North	99%	99%	678.211	591.241	86.970	(8.911)	(3.051)	77.100	94.922	(8.822)	(3.021)
MS Space	99%	99%	1.209.540	1.117.968	91.572	(842)	(6.434)	81.657	91.490	(834)	(6.370)
MS Gran Felicit	90%	0%	151	0,27	151	(192)	-	89.827	-	(173)	-
MS 2 Ltda	90%	0%	151	0,27	151	(24)	-	89.978	-	(22)	-
MS 3 Ltda	90%	0%	151	0,27	151	(24)	-	89.978	-	(22)	-
MS 4 Ltda	90%	0%	151	0,27	151	(24)	-	89.978	-	(22)	-
			151.100.565	114.896.112	36.204.453	1.428.495	(77.837)	36.329.158	34.047.079	956.954	(188.994)
Coligadas											
Novo Vale	50%	50%	-	-	-	(2.116.121)	(13.128)	-	1.056.710	(1.058.060)	(6.564)
Toscana	50%	50%	19.753.971	18.413.156	1.340.815	(241.764)	(165.050)	670.407	791.289	(120.882)	(82.525)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	276.665	241.916	-	-
			19.753.971	18.413.156	1.340.815	(2.357.885)	(178.178)	947.072	2.089.915	(1.178.942)	(89.089)
Total			170.854.536	133.309.268	37.545.268	(929.389)	(256.016)	37.276.230	36.136.994	(221.988)	(278.083)

Consolidado

Coligadas	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Líquido	Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
	2024	2023				2024	2023	2024	2023	2024	2023
Novo Vale	50%	50%	-	-	-	(2.116.121)	(13.128)	-	1.056.710	(1.058.060)	(6.564)
Toscana	50%	50%	19.753.971	18.413.156	1.340.815	(241.764)	(165.050)	670.407	791.289	(120.882)	(82.525)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	322.684	267.056	-	-
Total			19.753.971	18.413.156	1.340.815	(2.357.885)	(178.178)	993.092	2.115.056	(1.178.942)	(89.089)

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

10. Imobilizado

	Taxa de depreciação	Controladora			2024
		2023	Adições	Baixas	
Custo					
Veículos	20%	120.000	-	-	120.000
Móveis e utensílios	10%	224.861	10.054	-	234.915
Computadores e periféricos	20%	233.973	87.698	-	321.671
Máquinas e equipamentos	10%	326.055	512.000	-	838.055
Sistemas de comunicação	10%	41.597	7.848	-	49.445
Terrenos	0%	716.435	-	-	716.435
		1.662.921	617.599	-	2.280.521
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)	-	-	(120.000)
(-) Móveis e utensílios	10%	(87.173)	-	(19.607)	(106.780)
(-) Computadores e periféricos	20%	(73.040)	-	(45.873)	(118.914)
(-) Máquinas e equipamentos	10%	(296.722)	-	(35.848)	(332.570)
(-) Sistemas de comunicação	10%	(11.402)	-	(7.441)	(18.843)
		(588.338)	-	(108.770)	(697.108)
Total Imobilizado		1.074.583	617.599	(108.770)	1.583.413

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

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

11. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Controladora					
	2024			2023		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	10.181	-	10.181	118.246	-	118.246
BMP Sociedade de Credito	228.482	3.136.242	3.364.724	-	-	-
Caixa Econômica Federal	1.730.626	789.437	2.520.062	996.361	1.084.860	2.081.221
Cecred Credcrea	171.068	369.765	540.833	158.471	528.236	686.707
CF Group Sociedade	207.368	2.480.327	2.687.694	-	-	-
Companhia Hipotecária Piratini	-	-	-	22.092	-	22.092
Intermedium	1.229.633	2.313.220	3.542.853	794.745	2.547.959	3.342.704
Pine	1.998.028	3.462.450	5.460.478	1.549.045	3.212.228	4.761.273
Red S/A	608.323	1.650.977	2.259.300	665.822	2.259.300	2.925.122
Safra	335.543	633.876	969.420	335.543	969.419	1.304.963
Sicoob	792.905	410.113	1.203.018	839.831	1.136.053	1.975.884
Sicred	2.544.917	4.730.837	7.275.754	2.559.082	5.366.976	7.926.058
Unicredi	531.045	835.168	1.366.213	506.400	1.145.373	1.651.773
Viacredi	344.033	695.232	1.039.265	278.093	973.325	1.251.418
(-) Juros e Encargos	(3.032.972)	(6.605.274)	(9.638.246)	(3.068.554)	(5.052.289)	(8.120.843)
Total Emp. Bancários	7.699.182	14.902.368	22.601.550	5.755.177	14.171.440	19.926.617

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

12. Empréstimos pessoas ligadas

Instituição	Controladora					
	2024			2023		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE'S	-	26.678.108	26.678.108	-	16.086.742	16.086.742
Pessoas Jurídicas	176.869	373.390	550.259	204.888	4.529.384	4.734.272
Pessoas Físicas	769.148	1.907.117	2.676.264	622.229	-	622.229
STF	344.290	1.347.263	1.691.553	349.290	1.646.654	1.995.945
Pontual Brasil	-	-	-	40.567	-	40.567
Red S/A	-	-	-	71.765	-	71.765
Sicoob Desc. Titulos	-	-	-	671.602	-	671.602
Tarisul Desc. Titulos	347.596	-	347.596	400.692	-	400.692
Credvale Desc. Titulos	66.859	-	66.859	35.126	-	35.126
Viacredi Desc. Titulos	89.636	-	-	-	-	-
Apoio Desc. Titulos	120.202	-	-	-	-	-
APG Desc. Titulos	242.279	-	-	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(104.507)	(579.152)	(683.659)	(72.431)	(777.886)	(850.317)
Total Emp. Bancários	2.052.372	29.726.726	31.326.980	2.323.728	21.484.894	23.808.623

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Instituição	Consolidado					
	2024			2023		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Pessoas Jurídicas	1.394.324	373.390	1.767.714	3.835.143	4.529.384	8.364.527
Pessoas Físicas	919.148	1.907.117	2.826.264	3.206.994	-	3.206.994
STF	344.290	1.347.263	1.691.553	349.290	1.646.654	1.995.945
Pontual Brasil	-	-	-	40.567	-	40.567
Red S/A	-	-	-	71.765	-	71.765
Sicoob Desc. Títulos	-	-	-	671.602	-	671.602
Tarisul Desc. Títulos	372.233	-	372.233	538.913	-	538.913
Credvale Desc. Títulos	66.859	-	66.859	35.126	-	35.126
Viacredi Desc. Títulos	89.636	-	89.636	-	-	-
Apoio Desc. Títulos	372.840	-	372.840	479.832	-	479.832
APG Desc. Títulos	242.279	-	242.279	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(134.458)	(579.152)	(713.610)	(114.888)	(777.886)	(892.774)
Total Emp. Bancários	3.667.149	3.048.617	6.715.767	9.114.344	5.398.153	14.512.497

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.

13. Debênture e notas comerciais

Controladora						
Base Securitizadora						
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	9.617.485	
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	4.121.678	
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	9.637.307	
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	4.131.006	
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	1.654.695	
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	709.586	
Canal Companhia de Securitização						
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	23.202.434	25.644.682	
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	35.429.220		
Opea						
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	5.013.854	25.644.682	
TOTAL				63.645.508	55.516.440	
Circulante				-	5.468.262	
Não Circulante				63.645.508	50.048.178	

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Consolidado					
Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Início	Vencimento	2024	2023
Base Securitizadora					
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	9.617.485
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	4.121.678
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	9.637.307
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	4.131.006
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	1.654.695
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	709.586
Canal Companhia de Securitização					
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	23.202.434	25.644.682
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	35.429.220	
1ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2024	04/2028	9.789.663	
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	9.298.420	25.644.682
TOTAL				77.719.737	55.516.440
Circulante				-	5.468.262
Não Circulante				77.719.737	50.048.178

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.

14. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Impostos federais	4.151.466	3.073.348	8.842.005	6.406.598
Impostos municipais	173.008	99.268	546.593	345.841
Contribuição previdenciária	22.498	48.975	130.695	137.431
Provisões	3.904	3.545	3.904	3.545
Outros	8.951	8.798	8.951	8.798
	4.359.826	3.233.934	9.532.148	6.902.213
Circulante	1.235.891	1.105.604	2.909.967	2.634.583
Não Circulante	3.123.936	2.128.330	6.622.182	4.267.630

15. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações de permuta	2.499.602	2.919.050	22.063.409	8.706.907
Adiantamento de clientes (POC)	12.714.260	8.930.383	37.144.713	24.484.290
Adiantamento de clientes Monetário	4.572.755	440.457	-	-
	19.786.616	12.289.890	59.208.122	33.191.197

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Os saldos são representados por valores recebidos antecipadamente decorrentes da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em excesso à evolução financeira dos imóveis em construção e incorporação.

16. 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.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A. realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R\$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido.

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita incorporação imobiliária	19.231.583	19.282.835	74.408.684	46.064.396
Prestação de serviço	60.000	60.000	60.000	60.000
(-) Devoluções e distratos	(1.781.408)	(2.083.124)	(2.817.609)	(3.452.769)
(-) Impostos sobre vendas	(756.532)	(690.449)	(2.732.091)	(1.721.028)
	16.753.642	16.569.262	68.918.985	40.950.599

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

18. Despesa por natureza

a) Despesas administrativas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesa com pessoal	425.116	171.750	436.917	171.929
Encargos sociais	46.711	18.028	51.111	26.226
Serviços profissionais	3.188.031	2.955.405	7.071.668	6.726.677
Materiais gerais	29.995	28.930	65.023	63.868
Despesas tributárias	161.443	252.937	522.638	311.399
Despesas com depreciação	50.331	63.279	108.770	63.279
Reparos e manutenções	161.141	129.558	416.309	284.820
Outras despesas administrativas	630.690	700.866	1.475.725	1.550.747
	4.693.457	4.320.753	10.148.161	9.198.945

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) Despesas comerciais	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissões sobre vendas	710.313	966.609	2.641.482	1.999.284
Propaganda, publicidades e eventos	895.753	704.606	1.277.011	1.197.974
Assessoria e consultoria comercial	304.530	-	416.037	-
Despesa com PCLD	-	37.703	-	37.703
Despesas com obras entregues	413.745	527.005	413.745	527.006
	2.324.341	2.235.923	4.748.275	3.761.967

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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	17.056	45.680	19.295	59.231
Juros ativos	52.648	41.138	156.747	62.909
Juros monetários ativos	7.767	0	8.413	344
Juros s/ capital próprio	17.858	16.494	20.221	18.000
Recuperação de despesas	478.318	449.615	541.296	461.221
Rendimentos de aplicações financeiras	1.779.634	2.305.303	2.264.528	2.381.771
	2.353.282	2.858.230	3.010.500	2.983.476
Despesas Financeiras				
Despesas bancárias	(231.737)	(315.957)	(268.388)	(339.845)
Desconto concedido	(261.940)	(480.343)	(418.617)	(535.947)
I.O.F	(52.333)	(147.288)	(60.633)	(157.149)
Juros passivos	(498.953)	(845.148)	(781.528)	(1.278.394)
Juros s/ empréstimos	(7.328.763)	(7.851.822)	(7.536.267)	(7.936.471)
	(8.373.726)	(9.640.558)	(9.065.433)	(10.247.806)
Resultado Financeiro	(6.020.444)	(6.782.328)	(6.054.933)	(7.264.330)

20. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
a) Outras receitas operacionais				
Resultado na Venda de Imob/Investime	11.317	-	13.317	7.155
Dividendos Recebidos Cooperativas	32.578	44.944	46.957	47.029
Outras Receitas Operacionais	290.845	325.754	216.080	395.861
	334.741	370.698	276.355	450.045
b) Outras despesas operacionais				
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Vend	-	(7.270)	(50.000)	(125.579)
Despesa c/ Provisão p/ Contingências	(277.047)	(306.188)	(277.047)	(306.188)
Perdas Eventuais	(31.457)	(12.324)	(50.241)	(14.777)
Indenizações a Terceiros	(407.744)	(137.874)	(670.062)	(197.873)
	(716.247)	(463.656)	(1.047.349)	(644.417)

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

21. Provisão para contingências

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\$ 583.234 em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 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\$ 9.673.911,43. 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.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2024

MS Incorporadora S.A

Carla Taynara de Brito

CPF: 098.171.639-38

Diretora Presidente

Antonio Carlos Moschetta

CRC - SC-014861/O

CPF: 436.930.679-53

Contador