

Demonstrações Financeiras

MG Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71
 Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	33	33
Clientes		48	12
Adiantamentos a fornecedores	6	1.740	15
Outros créditos		34	15
		1.855	75
Não circulante			
Propriedade para investimento	7	47.352	39.276
Imobilizado	7	-	3.248
Intangível		327	327
		47.679	42.851
Total do ativo		49.534	42.926
Passivo			
Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	8	2.900	2.750
Outras obrigações		30	40
		2.930	2.790
Patrimônio líquido			
Capital social	9	36.660	36.660
Adiantamento para futuro aumento de capital		10.527	4.002
Prejuízos acumulados		(583)	(526)
		46.604	40.136
Total do passivo e do patrimônio líquido		49.534	42.926

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita operacional líquida	10	709	237
Custo dos imóveis e terrenos vendidos	12	(47)	(42)
Lucro Bruto		662	195
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	12	(16)	-
Despesas gerais e administrativas	12	(684)	(692)
Prejuízo antes das receitas (despesas) financeiras		(38)	(497)
Receitas Financeiras	11	6	-
Despesas Financeiras	11	(25)	(29)
Prejuízo líquido do exercício		(57)	(526)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	33.966	5.885	(3.191)	36.660
Resultado abrangente total				
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(526)	(526)
Integralização de capital social	5.885	(5.885)	-	-
Redução de capital social	(3.191)	-	3.191	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	4.002	-	4.002
Saldo em 31 de dezembro de 2020	36.660	4.002	(526)	40.136
Resultado abrangente total				
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(57)	(57)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	6.525	-	6.525
Saldo em 31 de dezembro de 2021	36.660	10.527	(583)	46.604

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(57)	(526)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes		
Depreciação e amortização	64	129
	<u>7</u>	<u>(397)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	(36)	(12)
Adiantamento a fornecedor	(1.725)	(15)
Demais ativos	(19)	7
Fornecedores	-	(5.620)
Obrigação por aquisição de imóveis	150	2.750
Demais passivos	(9)	37
	<u>(1.639)</u>	<u>(2.853)</u>
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.632)</u>	<u>(3.250)</u>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.632)</u>	<u>(3.250)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(4.893)	(575)
Aquisição de imobilizado	-	(254)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(4.893)</u>	<u>(829)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.525	4.002
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>6.525</u>	<u>4.002</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa no exercício	-	(77)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	33	110
Saldo final de caixa e equivalentes	33	33
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	-	(77)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MG Urbanismo S.A.

CNPJ 02.136.439/0001-71

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

SENHORES ACIONISTAS:

Em cumprimento às disposições Legais e Contratuais, vimos submeter à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados e demais documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e 2020. O Administrador fica à disposição dos senhores acionistas na sede da sociedade, para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 Contexto operacional

A MG Urbanismo S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada em Curitiba (PR), na Rua Comendador Araújo, 510, 18º andar, Centro. Criada em 11 de setembro de 1997, tem por principal objeto social: a administração, locação e serviços auxiliares ao comércio de bens imóveis próprios e compra, venda e incorporação de imóveis.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. E estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua

4 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras:

4.1 Caixa e equivalentes caixa: são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

4.2 Contas a receber de clientes: correspondem aos valores a receber pela venda de imóveis, terrenos e locações e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

4.3 Adiantamento a fornecedores: são avaliados a custo e não sofrem correção de mercado. Sendo geralmente utilizados no curto prazo.

4.4 Propriedades para investimento: são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou valorização do capital. São inicialmente mensuradas pelo custo e subsequentemente ao valor justo, quando avaliados pela diretoria da Companhia, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

4.5 Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

4.6 Intangível: corresponde a gastos com aquisição de floresta em pé.

MG Urbanismo S.A.

CNPJ 02.136.439/0001-71

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.7 Fornecedores e outras contas a pagar: As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

4.8 Imposto de renda e contribuição social: O imposto de renda e a contribuição social são calculados pela sistemática do lucro real, com alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil anual para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

4.9 Receita operacional: Na venda de imóveis e terrenos o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento. Os juros e variação monetária são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas. Já a receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida como receita pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conta corrente	33	33
	<u>33</u>	<u>33</u>

6 Adiantamentos a fornecedores

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aquisição área Carmelo Rangel	1.740	15
	<u>1.740</u>	<u>15</u>

MG Urbanismo S.A.**CNPJ 02.136.439/0001-71**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***7 Imobilizado e propriedades para investimento**

	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Imóveis</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total do imobilizado</u>	<u>Imóveis</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total de propriedades para investimento</u>
<i>Custo</i>							
Saldos em 31.12.2019	2	3.485	-	3.487	-	38.701	38.701
Adições	-	-	254	254	-	575	575
Saldos em 31.12.2020	2	3.485	254	3.741	-	39.276	39.276
Baixas	(2)	-	-	(2)	(304)	(252)	(556)
Adições	-	-	-	-	4.767	126	4.893
Reclassificações	-	(3.485)	(254)	(3.739)	1.690	2.049	3.739
Saldos em 31.12.2021	-	-	-	-	6.153	41.199	47.352
<i>Depreciação acumulada</i>							
Saldos em 31.12.2019	(1)	(363)	-	(364)	-	-	-
Depreciação do exercício	-	(129)	-	(129)	-	-	-
Saldos em 31.12.2020	(1)	(492)	-	(493)	-	-	-
Depreciação do exercício	-	(64)	-	(64)	-	-	-
Baixas	1	556	-	557	-	-	-
Saldos em 31.12.2021	-	-	-	-	-	-	-
Valor contábil líquido							
Em 31 de dezembro de 2020	1	2.993	254	3.248	-	39.276	39.276
Em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-	6.153	41.199	47.352

8 Obrigações por aquisição de investimentos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aquisição área Carmelo Rangel	1.500	-
Aquisição área Casa Datia	1.400	-
Aquisição Fazenda Santa Rosa	-	2.750
	<u>2.900</u>	<u>2.750</u>

9 Patrimônio líquido

a) Capital social: o capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 36.660, representado por 39.851.403 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 04 de julho de 2020 foi aprovado em assembleia:

- A redução do capital social no valor de R\$ 3.191, mediante utilização de prejuízos acumulados existentes em 31 de dezembro de 2019; e
- Capitalização do adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 5.885.

b) Reserva legal: é constituída à razão de 5% do lucro líquido acumulado, até o limite de 20% do capital social.

c) Distribuição de dividendos: o Estatuto da Companhia prevê a distribuição de 25% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal.

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral.

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Receita operacional

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita bruta		
Aluguéis	212	166
Venda de imóveis e terrenos	605	100
	<u>817</u>	<u>266</u>
(-) Impostos		
PIS	(13)	(4)
COFINS	(60)	(20)
Descontos	(35)	(5)
	<u>(108)</u>	<u>(29)</u>
Total da receita líquida operacional	<u>709</u>	<u>237</u>

11 Receita e despesa financeira

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas financeiras		
Descontos recebidos	4	-
Juros e multas	1	-
Juros sobre aplicações financeiras	1	-
	<u>6</u>	<u>-</u>
Despesas financeiras		
Descontos concedidos	(25)	(28)
Juros pagos e despesas bancárias	-	(1)
	<u>(25)</u>	<u>(29)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(19)</u>	<u>(29)</u>

MG Urbanismo S.A.
CNPJ 02.136.439/0001-71
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Gastos por natureza

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Natureza</u>		
Aluguéis e condomínio	(184)	(203)
Depreciação e amortização	(64)	(129)
IPTU	(194)	(162)
Custo dos imóveis vendidos	(3)	(43)
Custo dos imóveis locados	(44)	-
Serviços de terceiros e manutenção	(175)	(131)
Tributos e taxas	(12)	(2)
Comissões e corretagem - PJ	(16)	-
Outros gastos	(55)	(64)
Total	<u>(747)</u>	<u>(734)</u>
<u>Função</u>		
Custos dos serviços prestados	47	42
Despesas comerciais	16	-
Despesas administrativas	684	692
Total	<u>747</u>	<u>734</u>

Mauro Fantin
Diretor

Aldair Siliprandi Machado
Diretor

Elenise Maria do Prado Marques
Contador CRC PR – 037952/O-4
