



MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais

Preparadas de acordo com as práticas contábeis
adotadas no Brasil

Dezembro de 2022

**Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos
Imobiliários S.A.**

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO DE 2022

Senhores Acionistas:

Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A., relativas ao exercício findo em dezembro de 2022.

CONJUNTURA ECONÔMICA

A conjuntura econômica foi caracterizada pelo favorável nível de atividade econômica no setor de serviços e baixo desempenho nos setores industrial e comércio varejista. O PIB alcançou evolução de 2,9%, ante 5,0% no ano anterior.

Quanto ao comportamento dos preços na economia, a inflação medida pelo IPCA manteve-se elevada nos primeiros seis meses do ano, quando alcançou 5,49% no período. Contudo, registrou-se deflação nos meses de julho, agosto e setembro, que pode ser atribuída, principalmente, à queda dos preços da energia e dos combustíveis. Assim, ao final de 2022, o IPCA registrou elevação anual de 5,79%, ante alta de 10,06% em 2021.

Quanto às perspectivas, as expectativas são de conjuntura desafiadora em 2023, com continuidade da desaceleração do nível de atividade econômica, em cenário de inflação e taxa de juros elevadas.

CONTEXTO CORPORATIVO E DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A. é subsidiária integral do Banco Mercantil do Brasil S.A., e tem como objeto social administrar, comprar e vender imóveis, alugar imóveis próprios e transacionar com os respectivos recebíveis de aluguéis e realizar outras atividades inerentes à atividade imobiliária, corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços, promoção de vendas e serviços para empresas integrantes ou não do sistema financeiro nacional, e a atuação como estipulante de seguros, podendo contratar apólices coletivas de seguros, dentre outras atividades.

O Ativo total é de R\$ 105,2 milhões, que está representado, basicamente, por ativos financeiros, no montante de R\$ 90,8 milhões.

O passivo circulante soma R\$ 11,8 milhões e está composto, sobretudo, por obrigações sociais, estatutárias e fiscais. O Patrimônio Líquido posicionou-se em R\$ 93,4 milhões e apurou-se Lucro Líquido de R\$ 27,7 milhões.

Belo Horizonte, março de 2023.

Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em R\$ mil

ATIVO	Nota	2022	2021
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		6.279	1.344
ATIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO	4	90.800	65.536
Fundos de Investimento Multimercado		-	2.918
Títulos de Renda Fixa		35.026	6.874
Cotas de Fundo em Participação		55.774	55.744
ATIVOS FISCAIS		501	265
Correntes	5.1	501	265
OUTROS ATIVOS		952	485
Adiantamentos para Pagamentos		-	436
Outros Créditos a Receber		5	5
Outros Valores a Receber de Sociedades Ligadas	10	838	10
Dividendos e Bonificações a Receber	10	109	34
INVESTIMENTOS	6	6.554	6.249
Investimentos em Controladas		6.554	6.249
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	7	161	192
Terrenos		50	63
Edificações		329	342
(Depreciação Acumulada)		(218)	(213)
TOTAL DO ATIVO		105.247	74.071

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2022	2021
PASSIVOS FISCAIS		2.699	348
Correntes	8	2.699	348
OUTROS PASSIVOS		9.126	677
Sociais e Estatutárias	8	7.384	421
Provisão para Pagamentos a Efetuar		13	-
Credores Diversos		1.692	242
Outros Valores a Pagar à Sociedades Ligadas	10	37	14
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9	93.422	73.046
Capital Social	9.1	43.000	43.000
Reservas de Capital	9.3	1.836	1.836
Reservas de Reavaliação	9.2	100	108
Imobilizado para Renda		100	108
Reservas de Lucros	9.3	48.486	28.102
Reserva Legal		4.976	3.592
Reservas Estatutárias		32.310	13.310
Reservas Especiais de Lucros		11.200	11.200
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		105.247	74.071

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em R\$ mil

DRE	Nota	Exercícios	
		2022	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	12	33.781	2.326
DEDUÇÕES DAS RECEITAS		(2.260)	(150)
Impostos Incidentes sobre Serviços		(2.241)	(150)
Custo nas Vendas		(19)	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		31.521	2.176
LUCRO BRUTO		31.521	2.176
RECEITAS / (DESPESAS) OPERACIONAIS		(1.376)	52
Despesas de Pessoal	13.2	(1.257)	-
Despesas Administrativas	13.1	(408)	(124)
Despesas Tributárias		(93)	(3)
Aprovisionamentos e Ajustes Patrimoniais		(13)	(14)
Resultado de Participação em Controlada	6	414	140
Outras Receitas Operacionais		461	461
Outras Despesas Operacionais		(480)	(408)
LUCRO OPERACIONAL		30.145	2.228
RESULTADO FINANCEIRO		2.029	(134)
Receitas Financeiras	14	2.153	346
Despesas Financeiras	15	(124)	(480)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		32.174	2.094
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	5.2	(4.488)	(360)
Provisão para Imposto de Renda		(3.294)	(259)
Provisão para Contribuição Social		(1.194)	(101)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	9.4	27.686	1.734
Número de Ações em Circulação	9.1	43.000.000	43.000.000
Lucro Líquido por Ações (em reais)	9.5	0,6439	0,0403

DRA	Exercícios	
	2022	2021
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	27.686	1.734
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	8	9
Realização de Reserva de Reavaliação	8	9
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	27.694	1.743

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em R\$ mil

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Reavaliação	Reservas de Lucros			Lucros Acumulados	Totais
				Legal	Estatutárias	Especial de Lucro		
SALDOS EM 01/01/2021	43.000	1.836	117	3.505	12.076	11.200	-	71.734
Realização de Reserva de Reavaliação	-	-	(9)	-	-	-	9	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	1.734	1.734
Destinações:								
Reservas	-	-	-	87	1.234	-	(1.321)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(422)	(422)
SALDOS EM 31/12/2021	43.000	1.836	108	3.592	13.310	11.200	-	73.046
MUTAÇÕES DO EXERCÍCIO	-	-	(9)	87	1.234	-	-	1.312
SALDOS EM 01/01/2022	43.000	1.836	108	3.592	13.310	11.200	-	73.046
Realização de Reserva de Reavaliação	-	-	(8)	-	-	-	8	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	-	27.686	27.686
Destinações:								
Reservas	-	-	-	1.384	19.000	-	(20.384)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(7.310)	(7.310)
SALDOS EM 31/12/2022	43.000	1.836	100	4.976	32.310	11.200	-	93.422
MUTAÇÕES DO EXERCÍCIO	-	-	(8)	1.384	19.000	-	-	20.376

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em R\$ mil

	Exercícios	
	2022	2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	32.174	2.094
Ajustes ao Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(233)	58
Depreciação	13	14
Renda Líquida de Aluguel de Imóveis Próprios	154	149
Resultado de Participações em Coligadas e Controladas	(414)	(140)
Variações Monetárias Ativas	14	35
(Aumento) de Ativos Financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado	(25.264)	(384)
(Aumento) nas Contas de Outros Ativos	(871)	(597)
Aumento nos Outros Passivos	1.657	218
Caixa Gerado pelas Operações	7.463	1.389
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(2.234)	(76)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	5.229	1.313
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Dividendos Recebidos	109	18
Alienação de Investimentos	19	-
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Investimento	128	18
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Dividendos Pagos	(422)	-
Caixa Líquido (Aplicado nas) Atividades de Financiamento	(422)	-
AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	4.935	1.331
Caixa e Equivalente de Caixa no início do exercício	1.344	13
Caixa e Equivalente de Caixa no final do exercício	6.279	1.344
AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	4.935	1.331

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A., é subsidiária integral do Banco Mercantil do Brasil S.A. com sede à rua Rio de Janeiro nº 654, Centro, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil, e tem como objeto social administrar, comprar e vender imóveis, alugar imóveis próprios e transacionar com os respectivos recebíveis de aluguéis, prestar garantias, inclusive judiciais, adquirir e vender móveis e equipamentos, e realizar outras atividades inerentes à atividade imobiliária, corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços, promoção de vendas e serviços para empresas integrantes ou não do sistema financeiro nacional, e a atuação como estipulante de seguros, podendo contratar apólices coletivas de seguros e ficando investido dos poderes de representação dos segurados perante as sociedades seguradoras, na forma da regulamentação. A Sociedade poderá participar como quotista ou acionista em outras sociedades sejam estas simples ou empresárias.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO

As informações contábeis contidas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), 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.

Em conformidade com o CPC 26, as demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, a demonstração do resultado, a demonstração do resultado abrangente, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas explicativas. Para elaboração das demonstrações financeiras em R\$ mil, de maneira geral, considera-se o arredondamento 1 para cima e 1 para baixo, seguindo as regras de arredondamento da ABNT.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que no caso de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, outros ativos e passivos financeiros são ajustados para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de 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. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota nº 3.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A. em 23/03/2023.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS E ESTIMATIVAS CRÍTICAS

a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados, basicamente, por disponibilidades, depósitos bancários disponíveis e investimentos de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e limites, cujo prazo de vencimento seja igual ou inferior a 90 dias, na data de aquisição, que são utilizados pela empresa para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Os ativos e os passivos, circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos valores de realização ou compromissos estabelecidos nas contratações, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos ou encargos incorridos até a data dos balanços. Nas operações com rendimentos ou encargos prefixados, as parcelas a auferir ou a incorrer são demonstradas como redução dos ativos e passivos a que se referem.

b) Instrumentos Financeiros

Os Instrumentos Financeiros estão classificados por natureza nas seguintes categorias do balanço patrimonial, em conformidade com o CPC 48 e regulamentação complementar:

- a) Ativos financeiros ao custo amortizado - compreendem os ativos financeiros que de acordo com o modelo de negócios são adquiridos ou originados com o objetivo de receber fluxos de caixas contratuais que se constituem, exclusivamente, pelo pagamento de principal e juros. São mensurados pelo custo adotando-se o método dos juros efetivos.
- b) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - compreendem os ativos financeiros que de acordo com o modelo de negócios são adquiridos ou originados com o objetivo de receber fluxos de caixas contratuais ou pela sua venda. São mensurados pelo valor justo em contrapartida com o Patrimônio Líquido.
- c) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - contemplam as operações que não foram classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. São mensurados pelo valor justo em contrapartida com o resultado.
- d) Passivos financeiros ao custo amortizado - são mensurados ao custo, exceto os passivos financeiros designados como objeto de *hedge* (ou instrumentos de proteção), os quais serão mensurados ao valor justo.
- e) Passivos financeiros ao valor justo - são, inicialmente, mensurados ao valor justo, acrescidos dos custos estimados de transação e são, subsequentemente, ajustados pelo valor justo.

De acordo com o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, os ativos e passivos financeiros que são mensurados pelo valor justo, após o reconhecimento inicial, são agrupados nos níveis 1 a 3 com base no grau observável do valor justo conforme nota explicativa nº 4.

- Nível 1: são obtidas por meio de preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2: são obtidas por meio de informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.
- Nível 3: são as obtidas por meio de técnicas de avaliação que incluem variáveis para o ativo ou passivo, mas que, em grande parte, não têm como base os dados observáveis de mercado.

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo no resultado são ajustados pelos custos de transação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Um ativo financeiro é considerado não recuperável e, portanto, seu valor contábil é ajustado, com base na classificação interna de riscos, para refletir o efeito da não recuperação quando houver evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está com perda do valor recuperável.

c) Impostos e Contribuições

As provisões para o imposto de renda e contribuição social são registradas pelo regime de competência e são constituídas com base no lucro presumido determinado através da receita operacional e outras receitas sujeitas a tributação, aplicando-se os percentuais de acordo com cada atividade. Sobre o lucro tributável incide a alíquota de 15,00%, acrescida do adicional de 10,00% sobre a parcela excedente de R\$ 20 mensais, para o imposto de renda e a alíquota de 9,00% para a contribuição social, atendidas as disposições legais e regulamentares. Em 2021, a provisão para o imposto de renda é registrada pelo regime de competência e constituída com base no lucro, ajustado pelas adições e exclusões de caráter temporário e permanente, à alíquota de 15,00%, acrescida de adicional de 10,00% sobre o lucro tributável trimestral excedente a R\$ 60. A contribuição social foi constituída à alíquota de 9,00% sobre o lucro tributável.

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento referem-se à terrenos e empreendimentos constituídos pela Companhia, e estão registradas pelo custo de aquisição e formação, sendo depreciados pelo prazo da vida útil dos imóveis.

e) Redução ao Valor Recuperável de Ativos

Em conformidade com a Deliberação CVM nº 639/10 e Resolução CMN nº 4.924/21, que aprovaram e tornaram obrigatório o pronunciamento técnico CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, com base em análise da Administração, se o valor de contabilização dos ativos ou conjunto de ativos não financeiros, exceto outros valores e bens e créditos tributários, exceder o seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por desvalorização (*impairment*) no resultado.

f) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas, em conformidade com o CPC 47, são reconhecidas quando satisfeitas as condições contratuais de transferência do bem ou serviço. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) a empresa obtiver o controle desse ativo. As receitas são reconhecidas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da entidade. O resultado é apropriado pelo regime de competência, líquido dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

As receitas e despesas de natureza financeira são registradas pelo critério *pro rata die* e calculadas pelo método exponencial.

g) Lucro por ação

O Resultado por ação básico é apresentado pela divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício de acordo com o CPC 41.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A elaboração das demonstrações financeiras requer a utilização de julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis nos valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os valores reais podem ser diferentes destas estimativas.

Tais estimativas e premissas são revisadas periodicamente. As revisões das estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas estão sendo revisadas, bem como nos períodos futuros afetados, tais como Valor justo dos ativos e passivos financeiros.

i) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

Não ocorreram no exercício normas ou interpretações novas ou revisadas pelo CPC aplicáveis à Companhia para o exercício, bem como que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

4. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado		
Títulos para negociação - CDB ⁽ⁱ⁾	35.026	6.874
Cotas de fundo de investimento imobiliário	55.774	55.744
Cotas de fundo de investimento multimercado ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	2.918
Total	90.800	65.536
Circulante	55.774	58.968
Não circulante	35.026	6.568

⁽ⁱ⁾ Possuem remuneração vinculada à variação do certificado de depósito interbancário – CDI, cujos rendimentos são registrados em receitas financeiras.

⁽ⁱⁱ⁾ Referem-se ao Fundo de investimento imobiliário, composto por recursos monetários e por 573.058 ações ordinárias equivalentes a 98,97% do patrimônio líquido do capital da SANSA – Negócios Mobiliários S.A.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ As cotas de fundo de investimento multimercado foram registradas pelo custo de aquisição e atualizadas diariamente de acordo com a cotação informada pelos administradores.

As mensurações ao valor justo dos títulos para negociação – CDB e as Cotas de fundo de investimento multimercado são classificadas no nível 2 e as Cotas de fundo de investimento imobiliário no nível 3 da hierarquia de valor justo.

5. ATIVOS FISCAIS**5.1. Correntes**

Referem-se, basicamente, aos saldos credores de IRPJ de exercícios anteriores e imposto de renda retido na fonte, registrados na rubrica de ativos fiscais correntes, que totalizaram R\$ 501 (R\$ 265 em dezembro de 2021).

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

5.2. Imposto de renda e contribuição social

Descrição	IR	CSL
Base de cálculo do imposto	13.271	13.271
Cálculo do IRPJ (15%) e CSL (9%)	1.991	1.194
Adicional de IRPJ sobre o Lucro Presumido acima de 20 mil mensais	1.303	-
Total em 31/12/2022 pelo lucro presumido	3.294	1.194
Total em 31/12/2021 pelo lucro real	259	101

6. INVESTIMENTOS

Participação societária na coligada COSEFI – Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Capital social	18.408	18.408
Patrimônio líquido ajustado	25.346	24.166
Resultado líquido do exercício	1.603	543
Total de ações	14.759.761	14.759.761
Participação %	25,86%	25,86%
Resultado da equivalência patrimonial	414	140
(-) Dividendos distribuídos	(109)	(34)
Valor do investimento	6.554	6.249

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Dez / 2021	Movimentações	Dez / 2022
Terrenos	63	(13)	50
Edificações	342	(13)	329
(-) Depreciação acumulada	(213)	(5)	(218)
Total	192	(31)	161

Refere-se ao conjunto de 5 salas do Edifício Dantes, localizado no centro de Belo Horizonte – MG, registrado ao custo conforme normas em vigor.

O valor justo dos bens monta em R\$ 1.717 e se baseia em laudo de avaliação emitido por avaliador independente

8. OUTROS PASSIVOS

Referem-se, basicamente, aos dividendos a pagar e aos impostos e contribuições a recolher.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

9.1. Capital social

O capital social é de R\$ 43.000 e está representado por 43.000.000 ações ordinárias nominativas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

9.2. Reservas de reavaliação

O saldo da reserva de reavaliação dos imóveis que monta em R\$ 100 (R\$ 108 em dezembro de 2021) será mantido até a sua efetiva realização em conformidade ao disposto no artigo 4º, § 2º, da Instrução CVM nº 469/08.

9.3. Reservas de capital e de lucros

a) Reserva de capital: São representadas por reserva de ágio na subscrição de ações, na forma do artigo 13, §2º, da Lei nº 6.404/76.

b) Reserva legal: Constituídas à base de 5% sobre o lucro líquido do período, limitada a 20% do capital social. Tem por finalidade assegurar a integridade do capital social e destina-se a compensar prejuízos ou aumentar o capital.

c) Reservas estatutárias: Constituídas com base no lucro líquido remanescente após todas as destinações estabelecidas pelo estatuto, permanecendo o seu saldo acumulado à disposição dos acionistas para deliberação futura em Assembleia Geral, em conformidade com as normas em vigor e Estatuto Social da Instituição.

d) Foi constituída com base no lucro líquido de 2011, decorrente da valorização das cotas do FIP, atual Fundo de Investimento Imobiliário (FII), e ficará à disposição de seu único acionista, Banco Mercantil do Brasil S.A., para futura destinação, podendo absorver prejuízos em exercícios subsequentes ou ser paga como dividendo, nos termos do artigo 202, parágrafos 4º e 5º da Lei nº 6.404/76.

9.4. Dividendos

Conforme disposição estatutária, está assegurado aos acionistas dividendo mínimo de 25% do lucro líquido.

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Lucro líquido dos exercícios	27.686	1.734
(-) Reserva legal	(1.384)	(87)
Base de cálculo ajustada	26.302	1.647
Dividendos deliberados ou provisionados	7.310	422
Dividendos por ação	0,1700	0,0098

9.5. Lucro por ação

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Número médio e final de ações ordinárias	43.000.000	43.000.000
Número de ações, incluindo ações equivalentes de ação ordinária	43.000.000	43.000.000
Lucro básico atribuível (em R\$ mil)	27.686	1.734
Lucro básico por ação	0,6439	0,0403

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos e resultados das operações realizadas com as partes relacionadas são como seguem:

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Ativos	42.252	8.262
Caixa e equivalente de caixa – (BMB)	6.279	1.344
Instrumentos financeiros – (BMB)	35.026	6.874
Dividendos e bonificações a receber – (COSEFI)	109	34
Outros valores a receber de sociedades ligadas – (BMB)	838	10
(Passivos)	(7.347)	(435)
Outros valores a pagar à sociedades ligadas – (BMB)	(37)	(14)
Sociais e estatutárias – BMB	(7.310)	(421)
Receitas / (Despesas)	1.734	322
Receitas financeiras – (BMB)	1.962	262
Outras receitas / (despesas) operacionais	(228)	60
Outras rendas – (BMB)	103	103
Outras despesas administrativas – (BMB) – vide nota nº 13.1.	(331)	(43)
BMB – Banco Mercantil do Brasil S.A.		
COSEFI – Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros		

11. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Anualmente, na Assembleia Geral Ordinária é fixado o montante global da remuneração dos membros da Diretoria Executiva da MKTP – Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme previsto no Estatuto Social.

O gasto com a remuneração dos administradores foi aprovado em AGO realizada em 29 de abril de 2022, que estabeleceu o limite para o exercício social em R\$ 1.000 (vide nota nº 13.2.).

Até 31 de dezembro de 2022, não ocorreu qualquer deliberação quanto a benefícios pós-emprego.

12. RECEITAS OPERACIONAIS BRUTA

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Renda de comissões	33.594	2.174
Renda de aluguéis	160	152
Lucro na venda de bens	27	-
Total	33.781	2.326

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

13. DESPESAS OPERACIONAIS

13.1. Despesas administrativas

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Serviços prestados – ligadas ^(l)	331	43
Publicações	39	49
Serviços de terceiros	38	32
Total	408	124

(l) Referem-se ao reembolso de custos de gestão e administração pagos ao seu Controlador Banco Mercantil do Brasil S.A. por prestação de serviços relativos à gestão de tesouraria e captação de recursos, encaminhamento de negócios e outros.

13.2. Despesas de pessoal

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Remuneração dos administradores	975	-
Encargos sociais	213	-
Proventos	9	-
Participação nos lucros	60	-
Total	1.257	-

14. RECEITAS FINANCEIRAS

Descrição	Dez / 2022	Dez / 2021
Títulos de renda fixa	1.962	262
Cotas do fundo de investimentos em participações	107	2
Cotas do fundo de investimentos multimercado	84	82
Total	2.153	346

15. DESPESAS FINANCEIRAS

Referem-se, basicamente, à desvalorização das cotas do fundo de investimento em participações

16. GESTÃO DOS RISCOS DE CRÉDITO, OPERACIONAL, DE LIQUIDEZ, DE MERCADO E SOCIOAMBIENTAL

Na Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A. a gestão dos riscos de crédito, operacional, de liquidez, de mercado e socioambiental é centralizada em seu Controlador, Banco Mercantil do Brasil S.A. É realizada de forma contínua e apoiada em políticas e estratégias adequadamente documentadas e em uma equipe técnica capacitada e em constante aperfeiçoamento, além de utilizar modelos internos que aplicam técnicas de gestão atuais e de ferramentas tecnológicas de última geração. Informações mais detalhadas estão disponíveis no [site \(www.mercantildobrasil.com.br\)](http://www.mercantildobrasil.com.br), na área de Relações com Investidores (RI).

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

17. OUTRAS INFORMAÇÕES

a) A Companhia está dispensada de apresentar as demonstrações contábeis consolidadas, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 36, item 04 – Demonstrações Consolidadas, tendo em vista que o seu controlador “Banco Mercantil do Brasil S.A.” já disponibiliza suas demonstrações contábeis consolidadas no *site* (www.mercantildobrasil.com.br), na área de Relações com Investidores (RI).

b) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, inexistem riscos de ordem tributária, trabalhistas ou cível que demandem divulgação.

MERCANTIL DO BRASIL MARKETPLACE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DIRETORIA

Pedro Henrique de Oliveira - Diretor Presidente
Renato Augusto de Araújo - Diretor Vice-Presidente
Fabiana Brant de Araújo - Diretora Executiva
Luiz Carlos de Araújo - Diretor Executivo
Luiz Henrique Andrade de Araújo - Diretor Executivo
Mauricio de Faria Araújo - Diretor Executivo

CONTADOR

Anderson Guedes Inocência
CRC-MG nº 077029/0-7



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Mercantil do Brasil Marketplace e Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, 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

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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 conforme 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, 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 financeiras 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 da Companhia 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 de uma 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 essas demonstrações financeiras 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 coligadas para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria considerando essas investidas e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria da Companhia.

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

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Luís Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1