

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS

CNPJ: 61.460.218/0001-13

Demonstrações Financeiras consolidadas e individuais exercício encerrado em 31/12/2022 comparativo ao exercício encerrado em 31/12/2021.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras encerradas em 31/12/2022 comparativo ao exercício encerrado em 31/12/2021

PUBLICAÇÃO

O conteúdo das Publicações a seguir, contemplam as demonstrações consolidadas e individuais da **Companhia Mofarrej de Empreendimentos**:

- 1. Demonstrações financeiras, contendo o balanço patrimonial, a demonstração do resultado, a demonstração do resultado abrangente, a demonstração das mutações do patrimônio líquido e a demonstração dos fluxos de caixas – publicadas nas páginas de números 02 a 06;**
- 2. Notas explicativas relativas as demonstrações financeiras – publicadas nas páginas de números de 07 a 19; e**
- 3. Parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras e notas explicativas – publicado nas páginas de números 20 a 22.**

Data da publicação: 20/06/2023

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS

Balço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	86.908	73.062	169.769	142.801	Fornecedores		129	123	162	144
Contas a receber	5	150	7.791	3.056	7.991	Obrigações tributárias		146	132	979	374
Estoques	6	360	360	55.536	61.801	Obrigações trabalhistas		419	391	462	433
Tributos a compensar		4.228	1.520	4.295	1.549	Adiantamento de clientes/outros		231	388	478	634
Demais créditos		-	3	-	3	Passivo de arrendamento	11	682	479	682	479
Despesas antecipadas		35	65	52	80						
		<u>91.681</u>	<u>82.801</u>	<u>232.708</u>	<u>214.225</u>			<u>1.607</u>	<u>1.513</u>	<u>2.763</u>	<u>2.064</u>
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	1.227	-	Tributos diferidos		47	47	47	47
Tributos a compensar		-	2.175	-	2.175	Passivo de arrendamento	11	418	824	418	824
Despesas antecipadas		11	32	11	32			<u>465</u>	<u>871</u>	<u>465</u>	<u>871</u>
Gastos projetos imobiliários futuros		12.424	11.924	12.424	11.924	Patrimônio líquido dos acionistas					
Investimentos	7	122.440	114.816	6.723	7.526	Controladores					
Propriedade para investimentos	8	5.285	5.269	5.983	5.983	Capital social	12(a)	107.000	107.000	107.000	107.000
Imobilizado	9	3.072	3.368	3.502	3.936	Reserva legal	12(b)	20.032	19.291	20.032	19.291
Ativo biológico	10	173	173	173	173	Reserva de lucros		106.248	92.149	106.248	92.149
Intangível		266	266	266	269			<u>233.280</u>	<u>218.440</u>	<u>233.280</u>	<u>218.440</u>
		<u>143.671</u>	<u>138.023</u>	<u>30.309</u>	<u>32.018</u>	Participação de acionistas não controladores		-	-	26.509	24.868
Total do ativo		<u>235.352</u>	<u>220.824</u>	<u>263.017</u>	<u>246.243</u>	Total do patrimônio líquido		<u>233.096</u>	<u>218.440</u>	<u>259.789</u>	<u>243.308</u>
						Total do passivo e patrimônio líquido		<u>235.352</u>	<u>220.824</u>	<u>263.017</u>	<u>246.243</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS**Demonstração dos resultados****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida (Nota 13)	1.644	12.508	33.097	50.433
Custos das vendas e serviços (Nota 14)	(5)	(8.578)	(6.561)	(16.909)
Lucro bruto	1.639	3.930	26.536	33.524
(Despesas) receitas operacionais				
Despesas comerciais		(34)	(400)	(405)
Despesas administrativas (Nota 15)	(9.488)	(8.192)	(11.738)	(10.654)
Despesas tributárias	(3.582)	(3.743)	(5.228)	(5.168)
Depreciações e amortizações	(1.739)	(1.958)	(1.896)	(2.098)
Equivalência patrimonial (Nota 7)	18.493	18.188	-	-
Outras receitas	758	166	758	166
Resultado operacional antes do resultado financeiro	6.081	8.357	8.032	15.365
Resultado financeiro líquido (Nota 16)	8.759	4.238	16.963	6.572
Lucro antes da CSLL e do IRPJ	14.840	12.595	24.995	21.937
Imposto de renda e contribuição social (Nota 17)	-	-	(3.954)	(2.170)
Lucro líquido do exercício	14.840	12.595	21.041	19.767
Atribuído a:				
Acionistas controladores	14.840	12.595	14.840	12.595
Participação dos não controladores	-	-	6.201	7.172
Quantidade de ações (Nota 12.a)	107.000.000	107.000.000		
Lucro por ações (Em reais)	0,14	0,12		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	14.840	12.595	21.041	19.767
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultados abrangentes do exercício	<u>14.840</u>	<u>12.595</u>	<u>21.041</u>	<u>19.767</u>
Atribuído a:				
Acionistas controladores	14.840	12.595	14.840	12.595
Participação de não controladores	-	-	<u>6.201</u>	<u>7.172</u>
	<u>14.840</u>	<u>12.595</u>	<u>21.041</u>	<u>19.767</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

					Controladora		
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total controladora	Participação de não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	107.000	18.661	107.184	-	232.845	26.804	259.649
<u>Movimentações 2021</u>							
Distribuição de dividendos de exercícios anteriores	-	-	(27.000)	-	(27.000)	(1.996)	(28.996)
Lucro líquido do ano calendário 2021	-	-	-	12.595	12.595	-	12.595
Distribuição dividendos do próprio exercício	-	-	-	-	-	(7.112)	(7.112)
5% do lucro líquido transferido p/reserva legal (Nota 12 (b))	-	630	-	(630)	-	-	-
Saldo de lucros transferidos para reserva de lucros	-	-	11.965	(11.965)	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	7.172	7.172
Saldos em 31 de dezembro de 2021	107.000	19.291	92.149	-	218.440	24.868	243.308
<u>Movimentações 2022</u>							
Lucro líquido do ano calendário 2022	-	-	-	14.840	14.840	-	14.840
Distribuição de dividendos do próprio exercício	-	-	-	-	-	(4.560)	(4.560)
5% do lucro líquido transferido p/reserva legal (Nota 12 (b))	-	741	-	(741)	-	-	-
Saldo de lucros transferidos para reserva de lucros	-	-	14.099	(14.099)	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	6.201	6.201
Saldos em 31 de dezembro de 2022	107.000	20.032	106.248	-	233.280	26.509	259.789

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS**Demonstração dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	14.840	12.595	14.840	12.595
Depreciações e amortizações	1.748	1.957	1.905	2.116
Equivalência patrimonial	(18.493)	(18.188)	-	-
Reversão de PCLD	(455)	-	(455)	-
Ajuste a valor justo	-	(38)	-	(38)
Juros apropriados	77	92	77	92
Provisão de perdas quebra de estoque	-	17	-	17
Participações dos não controladores	-	-	6.201	7.172
Lucro ou prejuízo líquido ajustado	(2.283)	(3.565)	22.568	21.954
Aumento ou redução dos ativos e passivos				
Contas a receber	8.096	(7.567)	4.163	(3.890)
Estoques	-	78	6.264	8.389
Tributos a compensar e/ou recuperar	(534)	(1.619)	(571)	(1.648)
Outros créditos	3	20	3	20
Despesas antecipadas	51	24	49	17
Fornecedores	5	17	18	(359)
Obrigações tributárias	14	(162)	605	(535)
Obrigações trabalhistas	27	(1)	28	(4)
Adiantamentos clientes/outros	(156)	153	(156)	387
	7.506	(9.057)	10.403	2.377
Caixa gerado/utilizado nas atividades operacionais	5.223	(12.622)	32.971	24.331
Atividades de investimentos				
Gastos projetos imobiliários futuros	(499)	(6)	(499)	(6)
Ativo biológico baixa	-	7.919	-	7.919
Aumento de Propr. p/Investimentos e Imobilizado	(319)	(3)	(319)	(158)
Caixa gerado/utilizado nas atividades de investimentos	(818)	7.910	(818)	7.755
Atividades de financiamentos				
Pagamentos de arrendamento	(625)	(519)	(625)	(519)
Pagamentos e/ou recebimentos de dividendos	10.066	(9.641)	(4.560)	(38.854)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos	9.441	(10.160)	(5.185)	(39.373)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	13.846	(14.872)	26.968	(7.287)
Saldos de caixa e equivalentes de caixa sintético				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	73.062	87.934	142.801	150.088
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	86.908	73.062	169.769	142.801
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	13.846	(14.872)	26.968	(7.287)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

1 Informações gerais

A **COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS** - CNPJ: 61.460.218/0001-13, sociedade anônima de capital fechado e direito privado, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3311 - 14º andar - conjunto 141 - CEP 04538-133 - São Paulo, Capital, desenvolve as seguintes atividades: construção civil, incorporação, locação de imóveis comerciais, participação em outras sociedades e atividade agropecuária.

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando aplicável para a mensuração de ativos ao valor justo.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da Companhia em 06 de junho de 2023.

As demonstrações financeiras consolidadas e individuais foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs).

As demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

2.2 Investimentos em empresas controladas - Consolidação

(a) Controladora

Os investimentos em empresas controladas são reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial desde a data que o controle é adquirido. De acordo com este método, as participações financeiras nas controladas são reconhecidas nas demonstrações financeiras ao custo de aquisição, e são ajustadas periodicamente pelo valor correspondente à participação da Companhia nos resultados líquidos tendo como contrapartida uma conta de resultado de equivalência Patrimonial. Estes efeitos serão reconhecidos em receitas e despesas quando da venda ou baixa do investimento.

(b) Consolidado

A Companhia consolidou integralmente as demonstrações financeiras da Companhia e de todas as empresas controladas. A Companhia controla uma empresa quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis que se originam do seu envolvimento com a entidade e da capacidade de afetar os resultados desta através do seu poder de controle. Controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é obtido. A consolidação é descontinuada quando o controle deixa de existir.

A participação de terceiros no patrimônio líquido e no lucro líquido das controladas é apresentada separadamente no balanço patrimonial consolidado e na demonstração consolidada do resultado, respectivamente, na conta de "Participação dos acionistas não controladores".

As transações e saldos entre e com as controladas foram eliminados no processo de consolidação e eventuais ganhos e perdas decorrentes destas transações são igualmente eliminados. Sempre que

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

necessário, são efetuados ajustes às demonstrações financeiras da empresa controlada tendo em vista a uniformização das respectivas práticas contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aplicadas pela Companhia.

A companhia não possui investimentos em coligadas.

As demonstrações contábeis consolidadas da Companhia incluem suas controladas diretas a seguir relacionadas:

Controladas diretas	2022	2021
Struturalle Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90%	99,90%
Mofarrej Vila Mariana SPE Empreend. Imob. S.A.	68,82%	68,82%

A companhia não possui controladas indiretas.

2.3 Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas.

2.4 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas das demonstrações financeiras, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.5 Instrumentos financeiros

(a) Instrumentos financeiros não derivativos

A Companhia possui os seguintes ativos e passivos financeiros não derivativos: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, fornecedores, obrigações fiscais e obrigações trabalhistas.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia baixa um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Companhia nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais liquidadas, retiradas ou canceladas. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial somente quando a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e estratégias de investimentos documentadas pela Companhia. Após reconhecimento inicial, os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(b) Derivativos

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, assim como não realizou operações com derivativos financeiros (swap, contratos a termo, hedge, compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, contratos futuros ou opções, entre outros).

2.6 Contas a receber

Estão apresentadas a valores de realização. Quando aplicável, é constituída provisão em montante considerado suficiente pela administração para os créditos cuja recuperação esteja considerada duvidosa, com base na avaliação individual de cada cliente com parcelas em atraso.

2.7 Estoques imobiliários

Referem-se substancialmente a unidades imobiliárias concluídas disponíveis para venda.

2.8 Demais ativos circulantes e não circulantes

Os demais ativos são apresentados pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias, cambiais e os correspondentes rendimentos auferidos, sendo classificados como ativos circulantes se suas realizações ocorrerem no período de até um ano, caso contrário, são classificados como ativos não circulantes.

2.9 Ativos biológicos

Os ativos biológicos são constituídos por florestas de eucalipto, em 2021 as florestas de eucaliptos foram totalmente comercializadas, a porção remanescente em 2022, trata-se de reserva estratégica para atender as leis ambientais. Os saldos no fim dos exercícios 2021 e 2022, é de R\$ 173 e está avaliado a valor justo.

2.10 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico que inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos bens.

A depreciação do imobilizado é calculada e registrada com base no método linear a partir da entrada em operação dos bens, considerando taxas que contemplam as respectivas vidas úteis econômicas anuais, conforme demonstrado a seguir:

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

	<u>Vida útil</u>
Máquinas e equipamentos	10 anos
Veículos	5 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações e benfeitorias	10 anos
Computadores e periféricos	4 anos
Direito de uso do ativo	5 anos
2.11 Intangível	
<p>Os ativos intangíveis são programas e softwares com direito de uso mencionados ao seu custo histórico de aquisição.</p>	
2.12 Redução ao valor recuperável de ativos	
<p>Os ativos são revistos para se identificar perdas por impairment sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. A perda por impairment é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa o valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.</p>	
2.13 Imposto de renda e contribuição social	
<p>Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. A controladora nos anos de 2021 e 2022 seguiu as regras do lucro real e as controladas seguiram as regras do lucro presumido.</p>	
2.14 Demais passivos circulantes e não circulantes	
<p>São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, até a data do balanço, sendo classificados como passivos circulantes se a liquidação for devida no período de até um ano, caso contrário, são classificados como passivos não circulantes.</p>	
2.15 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	
<p>A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia do Conselho de Administração.</p>	
2.16 Provisões	
<p>As provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação presente ou formalizada, que resulta de eventos passados, cuja saída de recursos necessária para liquidá-la seja provável e cujo o valor possa ser estimado com segurança. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.</p>	
2.17 Reconhecimento de receita	
<p>A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelas vendas e prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia.</p>	

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

(a) Venda de imóveis concluídos

Nas vendas de unidades imobiliárias, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

(b) Venda de imóveis não concluídos

Todos os imóveis destinados à venda estão concluídos.

(c) Demais receitas

A Companhia reconhece as receitas quando o valor destas pode ser mensurado com segurança e é provável que benefícios econômicos fluam para Companhia quando critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.18 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

Não há outras normas e práticas brasileiras que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Empresa.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas nas respectivas notas explicativas. Essas estimativas e premissas, apesar de refletirem o melhor julgamento possível por parte da Administração da Companhia, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

4 Caixa e equivalentes de caixa (valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	14	12	14	12
Bancos	2.140	.1.653	2.259	1.683
Aplicações financeiras	84.754	71.397	167.496	141.106
	86.908	73.062	169.769	142.801

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

5 Contas a receber de clientes (valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aluguéis a receber	150	599	370	799
Clientes rurais	-	7.647	-	7.647
Clientes imobiliários	-	-	3.939	26
Provisão de devedores		(455)	(26)	(481)
	150	7.791	4.283	7.991

A provisão de perda com clientes foi constituída em montante suficiente para cobrir possíveis perdas com inadimplência de clientes.

6 Estoques (valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	360	360	360	360
Apartamentos para venda	-	-	55.176	61.441
	360	360	55.536	61.801

7 Investimentos (valores expressos em milhares de reais)

		Controladora			
		2022	2021	Dividendos Distribuídos em 2022	Resultado Equivalência 2022
Investimentos em Controladas	%	2022	2021		
Mofarrej Vila Mariana SPE	68,82%	58.383	54.772	(10.066)	13.677
Struturalle Empreendimentos e Partic. Ltda.	99,90%	57.334	52.518	-	4.816
Ágio sobre investimentos		6.723	7.526	-	-
		122.440	114.816	(10.066)	18.493

8 Propriedades para Investimentos (valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis comerciais para locação	10.977	10.977	12.325	12.325
Projetos e reformas em curso	232	-	232	-
Depreciações acumuladas	(5.924)	(5.708)	(6.574)	(6.342)
	5.285	5.269	5.983	5.983

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

9 Imobilizado (valores expressos em milhares de reais)

(a) Composição

	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora			
		Custo	Depreciação acumulada	2022	2021
Veículos	20	324	264	60	32
Maquinas, tratores e implementos	10	472	370	102	125
Móveis e utensílios	10	494	363	131	156
Instalações e benfeitorias	10	104	100	4	6
Benfeitorias em propriedade terceiros	4	771	189	582	613
Computadores e periféricos	25	206	196	10	8
Equipamentos de segurança	10	49	26	23	26
Aparelhos eletrônicos	10	115	73	42	46
Direito de uso de ativo (Nota 11)	20	2.796	1.775	1.021	1.220
Benfeitorias em propriedades rurais	10	986	458	528	567
Propriedades Territoriais Rural		569		569	569
Total		6.886	3.814	3.072	3.368

	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado			
		Custo	Depreciação acumulada	2022	2021
Veículos	20	324	264	60	32
Maquinas, tratores e implementos	10	575	442	133	166
Móveis e utensílios	10	630	409	221	254
Instalações e benfeitorias	10	193	184	9	12
Apartamento modelo decorado	25	798	781	17	82
Mobília e decoração	8	859	576	283	337
Benfeitorias em propriedade terceiros	4	771	189	582	613
Computadores e periféricos	25	206	196	10	8
Equipamentos de segurança	10	126	103	23	26
Aparelhos eletrônicos	10	120	74	46	50
Direito de uso de ativo (Nota 11)	20	2.796	1.775	1.021	1.220
Benfeitorias em propriedades rurais	10	986	458	528	567
Propriedades Territoriais Rural		569		569	569
Total		8.953	5.451	3.502	3.936

(b) Movimentação

	Controladora	
	2022	2021
Saldo inicial	3.368	3.860
Adições	88	3
Adições - direito de uso (Nota 11)	345	136
Baixas	(17)	-
Depreciação	(712)	(631)
Saldo final	3.072	3.368

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	3.936	4.409
Adições	88	155
Adições - direito de uso (Nota 11)	345	136
Baixas	(17)	-
Depreciação	(850)	(764)
Saldo final	3.502	3.936

10 Ativo biológico (valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativos biológicos no início do período	173	8.069	173	8.069
(+) Adições de custo	-	566	-	566
(+/-) Ajuste de valor justo (i)	-	38	-	38
(-) Venda de ativo biológico	-	(8.499)	-	(8.499)
(-) Exaustão/depreciação	-	(1)	-	(1)
Ativos biológicos no final do período	173	173	173	173

- (i) A Companhia comercializou em 2021 todo ativo biológico vegetal disponível e reconheceu no próprio exercício a receita total do contrato e a baixa imediata do custo histórico acrescido do valor justo da floresta de eucalipto.

11 Arrendamentos (valores expressos em milhares de reais)

O arrendamento corresponde a locação por parte da Companhia de sua sede administrativa e o contrato tem prazo remanescente de duração de 19 meses.

(i) Saldos reconhecidos no balanço patrimonial

O balanço patrimonial contém os seguintes saldos relacionados a arrendamentos:

	2022	2021
Ativos de direito de uso		
Imóvel sede	1.021	1.220
	1.021	1.220
Passivos de arrendamentos		
Circulante	682	479
Não circulante	418	824
	1.100	1.303

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

(ii) Saldos reconhecidos na demonstração do resultado

A demonstração do resultado inclui os seguintes montantes relacionados a arrendamentos:

	<u>2022</u>
Encargo de depreciação dos ativos de direito de uso Imóveis	<u>(544)</u>
Despesas com juros (incluídas nas despesas financeiras - Nota 16)	<u>(77)</u>

Passivos de arrendamento

As movimentações dos saldos dos passivos de arrendamento são apresentadas no quadro abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.303
Reajuste do contrato	345
Juros provisionados	77
Juros pagos	(77)
Pagamentos de parcelas a valor presente	<u>(548)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.100</u>

Ativos de direito de uso

A movimentação de saldos dos ativos de direito de uso é evidenciada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.220
Reajuste do contrato	345
Despesa de depreciação	<u>(544)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.021</u>

12 Patrimônio líquido (valores expressos em milhares de reais)

(a) Capital social

O capital social é de R\$ 107.000 (cento e sete milhões de reais) em 2022, sendo subscrito, integralizado e composto de 107.000.000 ações ordinárias nominativas com valor unitário de R\$ 1,00 (um real).

(b) Reserva legal

Por determinação estatutária, 5% do lucro líquido apurado no exercício de 2022, correspondente a R\$ 741 foi destinado a integrar a reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social.

13 Receita líquida de vendas (valores expressos em milhares de reais)

<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

Receita operacional bruta	1.813	13.792	34.458	53.154
Receitas de aluguéis	1.799	1.545	4.441	4.226
Vendas de produtos rurais	14	12.247	14	12.247
Vendas de imóveis	-	-	30.003	36.681
Deduções da receita bruta	(169)	(1.284)	(1.361)	(2.721)
	1.644	12.508	33.097	50.433
14 Custos (valores expressos em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2021	2021	2021	2021
Custos das locações imobiliárias	5	18	6	38
Custo das vendas de produtos rurais	-	8.560	-	8.560
Custos dos imóveis vendidos	-	-	6.555	8.311
	5	8.578	6.561	16.909
15 Despesas administrativas (valores expressos em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoal com encargos sociais	6.494	6.054	7.000	6.539
Serviços terceiros PJ	1.251	741	1.251	827
Manutenções	452	343	480	357
Programas, licenças, softwares, hospedagens	172	146	172	146
Assistência jurídica	249	153	414	404
Água, energia, telefone, internet	497	385	580	477
Condomínios	120	111	1.558	1.606
Seguros	69	62	90	75
Provisão perdas crédito e estoque	-	17	-	17
Outras despesas administrativas	184	180	193	206
	9.488	8.192	11.738	10.654
16 Resultado financeiro líquido (valores expressos em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas de aplicações financeiras	8.808	3.827	17.015	6.164
Juros ativos	147	67	148	68
Variação monetária commodities (ouro)	(175)	81	(175)	81
Índices monetários de contratos de vendas	240	431	240	431
Custodia de ouro em barras	(49)	(64)	(49)	(64)
				16

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

Juros sobre arrendamento	(77)	(92)	(77)	(92)
Provisão de perdas c/aplicações financeiras	(125)		(125)	
Demais despesas financeiras	(10)	(12)	(14)	(16)
	<u>8.759</u>	<u>4.238</u>	<u>16.963</u>	<u>6.572</u>

17 Imposto de renda e contribuição social (valores expressos em milhares de reais)

(a) Controladora

A controladora apura o imposto de renda e contribuição social sob o regime do lucro real anual. Nos anos de 2021 e 2022, apurou respectivamente prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado antes da CSLL e do IRPJ	14.840	12.595
Ajuste do lucro contábil para lucro fiscal	(17.656)	(15.733)
Adições	1.975	3.103
Depreciações e amortizações	1.597	1.500
Reversão de ajuste a valor presente	-	1.462
Variação monetária passiva	175	-
Provisão de perdas com aplicações financeiras	126	-
Outras adições	77	141
Exclusões	(19.631)	(18.836)
Variação monetária ativa	-	(81)
Arrendamento pago	(625)	(519)
Equivalência patrimonial em controladas	(18.493)	(18.188)
Reversão de PCLD	(455)	-
Outras exclusões	(58)	(48)
Base de cálculo negativa/prejuízo fiscal	(2.816)	(3.138)

(b) Consolidado

As empresas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social sob o regime do lucro presumido.

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>CSLL</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>IRPJ</u>
	<u>Base</u>	<u>Prejuízo</u>	<u>Base</u>	<u>Prejuízo</u>
	<u>negativa</u>	<u>fiscal</u>	<u>negativa</u>	<u>fiscal</u>
1. Lucro real IRPJ, base de cálculo CSLL (controladora)				
2. Lucro presumido (presunção 32%)	845	845	858	858
3. Lucro presumido (presunção 12% CSLL e 8% IRPJ)	3.600	2.400	4.402	2.932
4. Receitas financeiras	8.208	8.208	2.336	2.336
5. Demais receitas	1	1	1	1
Base de cálculo (1+2+3+4+5)	12.654	11.454	7.597	6.127
CSLL apurada a 9%	1.139		684	
IRPJ apurado a 15%	-	1.718	-	919
IRPJ adicional 10%	-	1.097	-	567
IRPJ e CSLL apurados	1.139	2.815	684	1.486
IRPJ e CSLL consolidados		3.954		2.170

18 Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A gestão desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros: Risco de crédito, Risco de liquidez e Risco de mercado.

Estrutura do gerenciamento de risco

A Administração tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia, e é também responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento destas políticas.

As políticas de gerenciamento de risco foram estabelecidas para identificar e analisar os riscos ao qual a Companhia está exposta, para definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites impostos. As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia. A Companhia por meio de treinamento e procedimentos de gestão busca desenvolver um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, em função da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, basicamente proveniente dos créditos recebíveis de clientes da Companhia e dos outros instrumentos financeiros.

O risco de crédito é avaliado como baixo, face à carteira de clientes. As demonstrações financeiras contemplam provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de a Companhia encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia monitora também o nível esperado de entradas por fluxos de caixa sobre contas a receber de clientes e outros recebíveis junto com as saídas esperadas por contas a pagar com fornecedores e outras contas a pagar.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros ou de câmbio sobre operações em moeda estrangeira, têm nos resultados da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais

A Administração da Companhia monitora ativamente as oscilações de mercado, mas não opera com instrumentos financeiros derivativos como forma de proteção contra riscos de mercado.

A Companhia sofre ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. A Companhia não possui operações em moedas estrangeiras e não está exposta ao risco da volatilidade cambial.

19 Contingências

A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Com base nos pareceres emitidos pelos assessores legais, não há qualquer processo administrativo ou judicial de natureza fiscal, trabalhista, cível ou ambiental expedito contra a Companhia que devesse ser provisionado.

20 Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a risco por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Diretoria

Myriam Hannud Mofarrej

Diretora Presidente

Elisa Mofarrej

Diretora Vice Presidente

Paulo Sérgio Millan

Diretor Comercial

Lela Hannud Apovian

Diretora Administrativa

Contador

Davi Leobaldo

CRC SP/155011/O-1

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
COMPANHIA MOFARREJ DE EMPREENDIMENTOS
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Mofarrej de Empreendimentos (Companhia) e suas controladas, 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Mofarrej de Empreendimentos em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequadas apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

São Paulo, 06 de junho de 2023.

Mazars Auditores Independentes
CRC 2 SP023701/O-8

Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP 268349/O-5

Franciane Heloise Moraes Messias
Contadora CRC SP 262973/O-6