

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

## 1. Contexto operacional

A Cracóvia Imobiliária S/A (Companhia) foi constituída em 13 de outubro de 2008, com sede na Rodovia Darly Santos, nº 2.500, sala 101, Bairro Araçás, Cidade de Vila Velha, no Estado do Espírito Santo, alterando sua sede em 31 de julho de 2019 para Avenida Raja Gabaglia, nº 1.000, sala 815, Bairro Gutierrez, Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Cracóvia Imobiliária S/A tem como atividade preponderante a administração, compra, venda, locação de bens móveis e imóveis, participação em outras sociedades, incorporação de imóveis e atividades ligadas à indústria da construção civil e correlatos à engenharia.

Com base no seu plano de negócios, a Companhia concentra suas atividades em participações em outras sociedades. A Administração conta com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro e de seus fornecedores, que estão sendo utilizados de forma a sustentar seu crescimento e assegurar a liquidação dos compromissos, quando de seus vencimentos definidos contratualmente.

A participação societária nas controladas Alicerce Empreendimentos Ltda. e Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora. A Alicerce Empreendimentos Ltda. (controlada), foi constituída em 07 de junho de 2003, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 812, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios e participação em outras sociedades. A Nacional Empreendimentos Ltda. foi constituída em 03 de novembro de 2005, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 1.204, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios. Ambas contam com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro para assegurar a liquidação dos compromissos e dos investimentos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 29 de maio 2023.

## 2. Políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as Sociedades abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas conforme orientação técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

#### 2.1.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### 2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### 2.1.3. Base de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, mencionadas na Nota Explicativa nº 10, encerradas na mesma data-base, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas; e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

## 2.2. Principais práticas contábeis

### a) **Apuração do resultado**

#### **Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

#### **Reconhecimento de resultados**

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

### b) **Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

### c) **Aplicações financeiras**

Compreendem os investimentos financeiros com prazos de resgate inferiores a 90 dias da data da aplicação, como sendo de liquidez imediata ou classificada para serem levados até a data de vencimento. São registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### d) **Contas a receber e provisão para risco de crédito**

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias e prestação de serviço, são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e deduzidas quando aplicável, da provisão para risco de crédito, a qual é constituída considerando-se a avaliação dos créditos.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

### e) **Estoques**

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

#### f) Propriedades para investimentos

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimentos são avaliadas nas condições de mercado na data do balanço.

A Companhia decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo, que são calculadas com base na estimativa de sua utilidade econômica, não apresentando alterações relevantes.

#### g) Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

Depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo, a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens. A avaliação da vida útil estimada dos ativos é revisada anualmente e ajustada se necessário.

As vidas úteis das principais classes de ativo imobilizado estão descritas abaixo:

2022 e 2021

	2022 e 2021
Máquinas, aparelhos e equipamentos.	10 anos
Equipamentos de informática	5 anos
Móveis e utensílios	10 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

#### h) Investimentos

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e das empresas nas quais a Companhia mantém o controle acionário, direta ou indiretamente, detalhadas abaixo:

	Participação em:	
	31/12/2022	31/12/2021
	Direta	Direta
Alicerce Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda.	82,08%	82,08%

	Participação em:	
	31/12/2022	31/12/2021
	Indireta	Indireta
Alicerce Castor Empr. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%
ATG Participações S/A	40,14%	40,14%
Exclusiva Empreend. Imobiliários S/A	16,46%	16,46%
MASB Des. Imob. S/A	0,00%	0,00%
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	3,92%	3,92%
SCP: Alicerce Habitaré Premo Buritís	33,00%	33,00%
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	97,75%	97,75%
ERM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,70%	0,70%
AA Empreendimentos e Participações S/A	50,00%	50,00%
Amora Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00%	50,00%
OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%
CSUL Desenvolvimento Urbano	9,87%	9,87%

Os investimentos da Companhia em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligadas é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias nas coligadas após a aquisição.

A participação societária nas coligadas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo está a data na qual a Controladora obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações contábeis são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

**i) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)**

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; e **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo.

Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (*impairment*).

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

**j) Tributação sobre a renda**

**Tributos correntes**

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia e suas controladas com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

- i) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica:** à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240; e
- ii) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido:** à alíquota de 9%.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com relação a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

**Impostos diferidos**

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada.

A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e suas controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e, quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia e suas controladas pretendem liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

#### **k) Instrumentos financeiros**

##### **i) Reconhecimento e mensuração inicial**

Os títulos de dívida são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros ou passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

##### **ii) Classificação e mensuração subsequente**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ou ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Atualmente a Companhia não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado (VJR) ou por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

#### **l) Dividendos**

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

#### **m) Resultado do exercício por ação**

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade das ações ordinárias no respectivo período.

**n) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

**o) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**p) Provisões**

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável, cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa do montante requerido para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Especificamente, a Companhia e controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

**q) Decisão do STF sobre ‘coisa julgada’ em matéria tributária**

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal (“STF” ou “Supremo”) concluiu o julgamento sobre a “coisa julgada” em tributos recolhidos de forma continuada, definindo que a decisão proferida em controle difuso cessa imediatamente os seus efeitos quando proferido novo julgamento, em sentido contrário, em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral pelo Supremo. Nesse mesmo julgamento, o STF rejeitou o pedido de modulação de efeitos da decisão, determinando o recolhimento dos valores passados, desde que respeitado o prazo de prescrição. A Companhia e suas controladas avaliaram os impactos desta decisão e concluiu que não existe impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e na destinação do resultado do exercício em decorrência de tal decisão.

## 2.3. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis utilizados na preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos e estimativas críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- a) Redução a valor recuperável de ativos não financeiros;
- b) Valor justo da propriedade para investimento;
- c) Vida útil e valor recuperável dos bens do imobilizado;
- d) Provisões para riscos, provisões para manutenção;
- e) Imposto de renda e da contribuição social;
- f) Custo orçado.

## 2.4. Normas a entrar em vigor a partir de 2023

Listamos a seguir as normas que tiveram início a partir de 1º de janeiro de 2022:

- IAS 37/CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: As alterações especificam quais custos as empresas devem incluir ao avaliar se um contrato é oneroso. Os custos diretamente relacionados ao cumprimento do contrato devem ser considerados nas premissas de fluxo de caixa (Ex.: Custo de mão-de-obra, materiais e outros gastos ligados à operação do contrato);
- Imobilizado: receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); e
- Referência à estrutura conceitual: (alterações ao CPC 15/IFRS 3).

A Companhia e suas controladas avaliou as alterações e não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022.

As normas a seguir terão seu início a partir de 1º janeiro de 2023 e não se espera que estas normas novas e alteradas tenham algum impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

- IFRS 17 Contratos de Seguros.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	1	1	127	162
Aplicações financeiras	177	220	1.514	2.287
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>221</b>	<b>1.641</b>	<b>2.449</b>

As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa média de 106% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## 4. Clientes

As controladas da Companhia possui a totalidade dos saldos a receber com terceiros nacionais.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Vencidos</b>		
Clientes nacionais	3.853	9.835
<b>A vencer</b>		
Clientes nacionais	12.870	21.209
<b>Total</b>	<b>16.723</b>	<b>31.044</b>
Circulante	3.763	-
Não circulante	12.960	31.044

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a abertura das contas a receber por idade de vencimento está demonstrada a seguir:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A vencer</b>	<b>12.870</b>	<b>21.209</b>
<b>Vencidas</b>		
De 1 a 30 dias	-	304
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	1
De 91 a 180 dias	14	-
Há mais de 180 dias (*)	3.839	9.530
<b>Total</b>	<b>16.723</b>	<b>31.044</b>

(\*) Trata-se de valores a receber da empresa Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual, a controlada Nacional formalizou uma escritura de Confissão de Dívida que reza o recebimento de acordo com a ocorrência das vendas dos imóveis, podendo ainda acontecer no ano de 2023.

A Companhia e suas controladas realizam a análise de provisão para perda estimada em crédito de liquidação duvidosa e constitui para os montantes os quais as perdas esperadas são consideradas. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração da Companhia e suas controladas entende não haver riscos de perdas na realização desses créditos.

## 5. Estoques

Representado pelos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis em construção	-	86
Imóveis concluídos	1.032	1.032
Terrenos para futuras incorporações	4.187	6.129
<b>Total</b>	<b>5.219</b>	<b>7.247</b>

Algumas características dos imóveis:

- i) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no edifício Villa San Lorenzo, Rua Fausto Nunes Viêira, 80 – Belvedere, Belo Horizonte – MG;

- ii) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no edifício Cennário, Rua do Vale, 296 – Vila da Serra, Nova Lima – MG; e
- iii) Terrenos para futuras incorporações localizadas em Belo Horizonte – MG, sendo 79.664,03 m² dividido em 3 lotes de terrenos.

## 6. Depósitos judiciais e provisão para riscos

São representados por depósitos judiciais sendo resultante de ações promovidas pela Controlada contra a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, pleiteando o direito de compensação do imposto de IPTU do empreendimento no Bairro Betânia no período de 2003 a 2008. A Companhia e suas controladas, com base na opinião de seus advogados e consultores legais, não possuem processos de risco provável. A Companhia não possui causas possíveis e suas controladas possuem R\$ 14 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 979 em 2021) como parte em ações judiciais de natureza tributária.

O saldo de depósitos judiciais está composto, conforme apresentado a seguir:

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos judiciais tributários	1.561	1.564

A movimentação dos depósitos judiciais está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado			Saldo em 31/12/2022
	Saldo em 31/12/2021	Adições	Baixas	
IPTU 2003 a 2008	1.543	-	-	1.543
Outros	21	-	(3)	18
<b>Total</b>	<b>1.564</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>1.561</b>

Descrição	Consolidado			Saldo em 31/12/2021
	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	
IPTU - 2003 a 2008	1.543	-	-	1.543
Outros	21	-	-	21
<b>Total</b>	<b>1.564</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.564</b>

## 7. Propriedades para investimentos

Refere-se ao imóvel adquirido de terceiros no Município de Queimados – RJ, em 22 de março de 2011, ao custo de MR\$ 15.000 (quinze milhões de reais) com benfeitorias realizadas com a finalidade de geração de aluguel e valorização, o imóvel passou a ter a partir de 2018, propriedades para investimentos na Controladora no montante de MR\$ 23.480 em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

No Consolidado, as propriedades para investimento passam a ter o montante em 2022 e 2021 de MR\$ 23.892, em função dos imóveis para renda, Salão – Ed Palm Springs, localizado na Avenida Raja Gabaglia, nº 1060, Belo Horizonte – MG, montante de R\$ 412, pertencentes à empresa Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda, estão mantidos a valor de custo de aquisição, uma vez que não houve variação para divulgação entre os valores de mercado *versus* custo de aquisição.

A movimentação das propriedades para investimentos está demonstrada a seguir:

Controladora	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>23.480</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>23.480</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>23.480</b>

## Consolidado

<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>24.715</b>
Baixas	(823)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>23.892</b>
Baixas	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>23.892</b>

## 8. Impostos e contribuições a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ e CSLL a recuperar	6	5	9	177
Créditos tributários	-	-	65	62
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>74</b>	<b>239</b>

## 9. Outras contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Primus Empreendimentos Ltda. (a)	3.221	3.221
3P Negócios Imobiliários (a)	3.220	3.220
Villa Lobos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	11	11
Outros	16	22
<b>Total</b>	<b>6.468</b>	<b>6.474</b>
Circulante	27	22
Não Circulante	6.441	6.452

- (a) Refere-se à venda por parte da empresa Alicerce Empreendimento Ltda. de 90% de participação societária na empresa OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda. com saldo a receber junto à Primus Empreendimentos Ltda. no valor de R\$ 3.221, 3P Negócios Imobiliários no valor de R\$ 3.220.
- (b) Refere-se a venda da Villa Lobos Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 11. O valor de venda foi estipulado com base no VGV – Valor Geral de Venda de direito e foi formalizado em memorando de cotistas através de cláusula sigilosa.

## 10. Investimentos

A composição dos investimentos em controladas e coligadas está demonstrada a seguir:

### a) Composição dos investimentos

Investimentos (Ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Diretas</b>				
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda.	33.728	40.528	-	-
<b>Indiretas</b>				
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	42.601	43.085
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	-	-	562	1.272
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritys	-	-	132	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	-	-	711	713
Amora Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.462	2.481
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	30.589	29.849
<b>Total</b>	<b>33.728</b>	<b>40.528</b>	<b>77.057</b>	<b>77.532</b>

Provisão para perda em investimentos (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Diretas</b>				
Alicerce Empreendimentos Ltda.	(43.983)	(47.242)	-	-
<b>Indiretas</b>				
ATG Participações S/A	-	-	(24.037)	(19.615)
Exclusiva Empreend. Imobiliário	-	-	(243)	42
SCP: Castor Caparao Alicerce - QD G	-	-	(2)	-
Outras participações	-	-	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(43.983)</b>	<b>(47.242)</b>	<b>(24.282)</b>	<b>(19.574)</b>

b) informações a respeito das controladas

Controladas	Participação		Lucro líquido (prejuízo)	Patrimônio	Investimento	Equivalência	Investimento
	2022	2021	do exercício	líquido	2022	patrimonial	2021
			2022	2022	2022	2022	2021
Alicerce	50,00%	50,00%	6.544	(87.966)	(43.983)	3.259	(47.242)
Nacional	82,08%	82,08%	(8.285)	41.092	33.728	(6.800)	40.528
<b>Total</b>					<b>(10.255)</b>	<b>(3.541)</b>	<b>(6.714)</b>

Alicerce Empreendimentos Ltda. (controlada)

31/12/2022 31/12/2021

<b>Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S/A</b>	<b>28.761.845</b>	<b>28.761.845</b>
Percentual de participação	50,00%	50,00%
Capital social	57.524	57.524
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	(87.966)	(94.510)
<b>Total do ativo</b>	<b>151.952</b>	<b>158.219</b>
Receita líquida de vendas	-	550
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>	<b>6.544</b>	<b>(6.317)</b>

Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. (controlada)

31/12/2022 31/12/2021

<b>Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S/A</b>	<b>39.833.000</b>	<b>39.833.000</b>
Percentual de participação	82,08%	82,08%
Capital social	48.533	48.533
Patrimônio líquido	41.092	49.376
<b>Total do ativo</b>	<b>44.894</b>	<b>58.880</b>
Receita líquida de vendas	11.239	50.073
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(8.285)</b>	<b>23.889</b>

c) Movimentação dos investimentos

Descrição	Controladora		
	31/12/2021	Equivalência	31/12/2022
		patrimonial	
<b>Diretas</b>			
Nacional	40.528	(6.800)	33.728
Alicerce	(47.242)	3.259	(43.983)
<b>Total</b>	<b>(6.714)</b>	<b>(3.541)</b>	<b>(10.255)</b>

<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>40.528</b>	<b>33.728</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(47.242)</b>	<b>(43.983)</b>

Descrição	Controladora		
	31/12/2020	Equivalência	31/12/2021
		patrimonial	
<b>Diretas</b>			
Nacional	20.921	19.607	40.528
Alicerce	(44.097)	(3.145)	(47.242)
<b>Total</b>	<b>(23.176)</b>	<b>16.462</b>	<b>(6.714)</b>

<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>20.921</b>	<b>40.528</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(44.097)</b>	<b>(47.242)</b>

Descrição	Consolidado					31/12/2022
	31/12/2021	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Antecipação de lucros	Equivalência patrimonial	
<b>Indiretas</b>						
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	43.085	-	-	-	(484)	42.601
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	1.272	(754)	(1.047)	-	1.091	562
SCP: Alicerce Habitaré Premo Burity	132	-	-	-	-	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	714	-	-	-	(3)	711
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.481	-	-	-	(19)	2.462
CSUL Desenvolvimento Urbano	29.848	-	(1.315)	-	2.056	30.589
Exclusiva Empreend. Imobiliário	42	-	-	-	(285)	(243)
ATG Participações S/A	(19.615)	-	(1)	-	(4.421)	(24.037)
Outras participações	(1)	-	-	-	(1)	(2)
<b>Total</b>	<b>57.958</b>	<b>(754)</b>	<b>(2.363)</b>	<b>-</b>	<b>(2.066)</b>	<b>52.775</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>77.532</b>					<b>77.057</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(19.574)</b>					<b>(24.282)</b>

Descrição	Consolidado					31/12/2021
	31/12/2020	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Antecipação o de lucros	Equivalência patrimonial	
<b>Indiretas</b>						
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	37.035	-	-	-	6.050	43.085
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	1.417	-	-	-	(145)	1.272
SCP: Alicerce Habitaré Premo Burity	132	-	-	-	-	132
SCP: Castor Caparaó Alicerce - QD G	23	(24)	-	-	1	-
OVM Empreendimentos Imobiliários	714	-	-	-	-	714
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.493	-	-	-	(12)	2.481
CSUL Desenvolvimento Urbano	31.403	(2.958)	(438)	-	1.841	29.848
ATG Participações S/A	(21.506)	-	-	-	1.891	(19.615)
Exclusiva Empreend. Imobiliário	(176)	-	-	-	218	42
Outras participações	(1)	-	-	-	-	(1)
<b>Total</b>	<b>51.534</b>	<b>(2.982)</b>	<b>(438)</b>	<b>-</b>	<b>9.844</b>	<b>57.958</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>73.217</b>					<b>77.532</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(21.683)</b>					<b>(19.574)</b>

## 11. Intangível

	% - Taxas de amortização a.a.	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Direito de uso de software	20%	-	8
Ágio na aquisição de participações (*)	-	3.077	3.077
<b>Total</b>		<b>3.077</b>	<b>3.085</b>

(\*) O ágio é mensurado em transações de combinação de negócios na incorporação da ASM Alicerce, investida da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A..

	Direito de uso de software
<b>Custo total em 31/12/2020</b>	<b>133</b>
Adição	-
Baixa	-
<b>Custo total em 31/12/2021</b>	<b>133</b>
Adição	-
Baixa	-
<b>Custo total em 31/12/2022</b>	<b>133</b>
<b>Amortização em 31/12/2020</b>	<b>(118)</b>
Adições	(7)
Baixas	-
<b>Amortização em 31/12/2021</b>	<b>(125)</b>
Adições	(8)
Baixas	-
<b>Amortização em 31/12/2022</b>	<b>(133)</b>
<b>Saldo líquido em 31/12/2021</b>	<b>8</b>
<b>Saldo líquido em 31/12/2022</b>	<b>-</b>

## 12. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados na tabela a seguir:

	% - Taxas de depreciação a.a.	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Máquinas e equipamentos	10%	4	2
Veículos	20%	3	6
Móveis e utensílios	10%	1	2
Equipamentos de informática	25%	5	8
<b>Total</b>		<b>13</b>	<b>18</b>

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Veículos	Total
<b>Custo em 31/12/2020</b>	<b>229</b>	<b>146</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>502</b>
Adição	-	-	-	-	-
Baixa	-	-	-	-	-
<b>Custo em 31/12/2021</b>	<b>229</b>	<b>146</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>502</b>
Adição	3	-	-	-	3
Baixa	-	-	-	-	-
<b>Custo em 31/12/2022</b>	<b>232</b>	<b>146</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>505</b>
<b>Depreciação em 31/12/2020</b>	<b>(226)</b>	<b>(143)</b>	<b>(107)</b>	<b>(2)</b>	<b>(478)</b>
Adições	(1)	(1)	(3)	(1)	(6)
Baixas	-	-	-	-	-
<b>Depreciação em 31/12/2021</b>	<b>(227)</b>	<b>(144)</b>	<b>(110)</b>	<b>(3)</b>	<b>(484)</b>
Adições	(1)	(1)	(3)	(3)	(8)
Baixas	-	-	-	-	-
<b>Depreciação em 31/12/2022</b>	<b>(228)</b>	<b>(145)</b>	<b>(113)</b>	<b>(6)</b>	<b>(492)</b>
<b>Saldo líquido em 31/12/2021</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>18</b>
<b>Saldo líquido em 31/12/2022</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

### 13. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento capital de giro (a)	48.636	53.114
<b>Total</b>	<b>48.636</b>	<b>53.114</b>
Circulante	48.636	26.780
Não circulante	-	26.334

(a) Financiamento capital de giro possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590%. Garantias são aval de sócios através de ações, hipotecas e sessões fiduciárias. Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas (*covenants*).

Em 31 de dezembro de 2022, as parcelas dos empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ano de vencimento</b>		
2022	-	26.780
2023	48.636	26.334
<b>Total</b>	<b>48.636</b>	<b>53.114</b>

A movimentação sumária dos empréstimos e financiamentos está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado					Saldo em 31/12/2022
	Saldo em 31/12/2021	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	
Financiamento capital de giro	53.114	-	6.807	(7.259)	(4.026)	48.636
<b>Total</b>	<b>53.114</b>	<b>-</b>	<b>6.807</b>	<b>(7.259)</b>	<b>(4.026)</b>	<b>48.636</b>

Descrição	Consolidado					Saldo em 31/12/2021
	Saldo em 31/12/2020	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	
Financiamento capital de giro	71.701	-	3.813	(18.293)	(4.107)	53.114
<b>Total</b>	<b>71.701</b>	<b>-</b>	<b>3.813</b>	<b>(18.293)</b>	<b>(4.107)</b>	<b>53.114</b>

#### 14. Partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas referem-se aos empréstimos à sócios e coligadas, sem incidência de encargos financeiros. Além de constar os valores a receber da redução de capital e dividendos da Costa Laguna SPE Emp. Imobiliário S/A. O saldo está composto, conforme apresentado a seguir:

Consolidado - ativo circulante	31/12/2022	31/12/2021
Salomão Teixeira de Souza Filho	9.475	411
José Aloizio Teixeira de Souza Junior	14.345	59
Marcelo Costa Souza	-	71
Cláudia Teixeira de Souza Junqueira	12.408	708
Flávia Teixeira de Souza Werneck Cortes	12.408	708
MMSJ Consultoria e Participação Ltda.	6.012	-
AA Empreendimentos e Participação S/A	6.012	-
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	754	-
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	-	3.397
<b>Total</b>	<b>61.414</b>	<b>5.354</b>

Consolidado - ativo não circulante	31/12/2022	31/12/2021
Amora Empreendimentos Ltda.	398	324
Masb Desenvolvimento Imobiliário S/A	816	816
MMSJ Consultoria e Participação Ltda.	4.000	6.002
OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	303	304
AA Empreendimentos e Participação S/A	-	5.261
ATG Participações S/A	13.804	14.000
Alicerce Castor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	109	109
Salomão Teixeira de Souza Filho	136	8.017
José Aloizio Teixeira de Souza Junior	-	12.485
Marcelo Costa Souza	-	10.485
Cláudia Teixeira de Souza Junqueira	-	10.152
Flávia Teixeira de Souza Werneck Cortes	-	10.152
<b>Total</b>	<b>19.566</b>	<b>78.107</b>

<b>Consolidado - passivo circulante</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
José Aloízio Teixeira Souza	4.067	-
Marcelo Costa Souza	567	-
Salomão Teixeira de Souza	3.411	-
<b>Total</b>	<b>8.045</b>	<b>-</b>

<b>Consolidado - passivo não circulante</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
José Aloízio Teixeira Souza	-	8.498
Marcelo Costa Souza	-	1.700
Salomão Teixeira de Souza	-	4.291
Salomão Teixeira de Souza Filho	-	57
Flávia Teixeira de Souza Werneck Cortes	-	57
Cláudia Teixeira de Souza Junqueira	-	57
José Aloízio Teixeira de Souza Junior	-	1.700
Dreyfus Investors LTD.	25.682	27.264
Greenhorn Equities Inc.	39.639	42.081
Hertford Group S/A	79.278	84.162
Balkey S/A	13.958	14.817
<b>Total</b>	<b>158.557</b>	<b>184.684</b>

#### 14.1. Remuneração da administração

Não houve pagamentos de remuneração aos administradores e diretores da Companhia e suas controladas nos exercícios de 2022 e 2021.

#### 15. Obrigações trabalhistas e tributárias

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Obrigações trabalhistas:</b>		
Obrigações e provisões trabalhistas	70	102
INSS a recolher	13	19
FGTS a recolher	4	6
Impostos retidos	9	7
<b>Obrigações tributárias:</b>		
Impostos de renda e CSLL a recolher	108	273
IRRF retido na fonte	4	244
PIS/Cofins	70	307
ISS	15	12
Outros impostos	4	3
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>973</b>

#### 16. Patrimônio líquido

##### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é de R\$ 77.914 e está representado por 7.791.375.935 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

##### b) Reserva legal

Constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, observando o limite de 20% do capital. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foi constituída devido à absorção aos prejuízos acumulados.

**c) Destinação do lucro**

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de receber, como dividendo mínimo, 15% do lucro líquido do exercício após as destinações obrigatórias.

**17. Receita operacional líquida**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas	11.847	51.792
<b>(-) Deduções da receita</b>		
Impostos incidentes sobre vendas	(608)	(1.169)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>11.239</b>	<b>50.623</b>

Todos os valores que compõem as receitas líquidas integram a base para o cálculo de imposto de renda e contribuição social.

Impostos incidentes sobre aluguel, contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0,65%) e à Cofins (alíquota de 3%).

**18. Custos e despesas por natureza**

**a) Custo e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	(34)	(35)	(878)	(882)
Despesas gerais	(3)	(3)	(69)	(1.653)
Despesas comerciais	-	-	(4.510)	-
Depreciações e amortizações	-	-	(16)	(14)
Despesas tributárias	(2)	(3)	(523)	(491)
Despesas indedutíveis	-	-	(96)	-
Serviços prestados por terceiros	(16)	(15)	(2.161)	(1.602)
Aluguéis	(11)	(9)	(83)	(76)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(6.038)	(11.157)
<b>Total</b>	<b>(66)</b>	<b>(65)</b>	<b>(14.374)</b>	<b>(15.875)</b>

**b) Classificadas como custos e despesas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(6.038)	(11.157)
Despesas administrativas, comerciais e gerais	(66)	(65)	(8.336)	(4.718)
<b>Total</b>	<b>(66)</b>	<b>(65)</b>	<b>(14.374)</b>	<b>(15.875)</b>

## 19. Outras receitas operacionais

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Recuperação de despesas	17	150
Outros	-	161
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>311</b>

## 20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas bancárias	-	-	(8)	(8)
IOF	-	-	(11)	-
Juros e multas (a)	-	-	(13.758)	(18.472)
Outras	-	-	(143)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.920)</b>	<b>(18.480)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicação de renda fixa	24	11	12	152
Rendimento aplicação financeira	-	-	407	-
Juros recebidos	1	-	6.821	3.825
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>7.240</b>	<b>3.977</b>
<b>Variação cambial, líquida</b>				
Variação cambial, líquida (b)	-	-	10.701	(11.808)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.701</b>	<b>(11.808)</b>
<b>Efeito líquido de resultado financeiro</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>4.021</b>	<b>(26.311)</b>

(a) Apropriação de juros sobre financiamento capital de giro que possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590% e juros sobre empréstimos de partes relacionadas pessoas jurídicas com taxas anuais de 0,750% e partes relacionadas pessoas físicas com correção de 100% CDI.

(b) Variação cambial sobre empréstimos de partes relacionadas.

## 21. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidado com base na receita reconhecida.

### Tributos correntes

Controladora	31/12/2022	31/12/2021
Receita presumida IR	11	11
IR alíquota vigente 15%	(2)	(1)
Adicional IR	-	(1)
Imposto de renda apurado no exercício	(2)	(2)
Receita presumida CSLL	11	11
CS alíquota vigente 9%	(1)	(1)
Contribuição social apurada no exercício	(1)	(1)
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Receita presumida IR	1.735	31.575
IR alíquota vigente 15%	(260)	(435)
Adicional IR	(147)	(266)
Imposto de renda apurado no exercício	(407)	(701)
Receita presumida CSLL	1.735	31.575
CS alíquota vigente 9%	(213)	(376)
Contribuição social apurada no exercício	(213)	(376)
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>	<b>(620)</b>	<b>(1.077)</b>

A base de cálculo do imposto foi determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) de 100% da receita financeira, para cálculo da contribuição social o percentual é de 12% (doze por cento).

## 22. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

### a) Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia e suas controladas.

#### Aplicações financeiras

De acordo com a política de aplicações financeiras estabelecida, a Administração da Companhia e suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o *rating* e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

### b) Gestão de risco financeiro

#### Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia e suas controladas concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Companhia e suas controladas, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

#### b.1) Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

##### i) Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia e suas controladas decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

A Administração da Companhia e suas controladas têm como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas.

#### b.2) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito e capacidade de liquidar posições de mercado.

A Administração monitora o nível de liquidez da Companhia e suas controladas, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

**c) Gestão de capital**

Os objetivos da Companhia e suas controladas, ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e suas controladas para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras, subtraído do montante de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

## 23. Eventos subsequentes

A Administração da Companhia e suas controladas avaliam anualmente a ocorrência de eventos subsequentes à data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Não ocorreram eventos compreendendo a data das demonstrações e a data de sua aprovação que devessem ser ajustados ou divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

\* \* \*

**Diretor**

Marcelo Costa Souza

**Diretor**

José Aloizio Teixeira de Souza Júnior

**Diretor**

Marco Aurélio Teixeira de Souza

**Contadora**

Grazielle Caetano de Morais  
CRC:MG – 097261/O-2