

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

MS INCORPORADORA S.A

31 de Dezembro de 2022 e 2021

MS INCORPORADORA S.A.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
BALANÇO PATRIMONIAL
Valores expressos em Reais

ATIVO	NOTA	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
CIRCULANTE					
Caixa e equivalente de caixa	4	7.517.099	3.913.682	7.553.911	6.118.749
Contas a receber de clientes	5	27.585.744	27.122.256	67.480.246	37.097.406
Adiantamento a fornecedores		1.050.549	2.932.705	1.290.796	3.039.314
Créditos tributários		6.516	15.923	120.518	62.127
Créditos com funcionários		-	85	-	85
Outras contas a receber		263	-	263	93.000
Estoques	6	6.214.239	4.396.386	18.515.731	11.515.235
Despesas antecipadas		2.079.119	1.065.977	5.068.054	2.907.125
Total do ativo circulante		44.453.530	39.447.014	100.029.520	60.833.042
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber de clientes	5	6.474.136	-	6.474.136	-
Mutuos a receber/consorcios	7	8.093.394	1.550.655	1.414.128	900.065
Outras contas a receber		990.267	-	990.267	-
Investimentos	8	41.739.780	23.015.185	7.808.561	8.562.258
Imobilizado	9	1.035.756	932.198	1.035.756	932.198
Intangível		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Total do ativo não circulante		78.453.333	45.618.038	37.842.848	30.514.520
TOTAL DO ATIVO		122.906.863	85.065.052	137.872.368	91.347.562

Reconhecemos a Exatidão do Presente Balanço Patrimonial
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Diretor

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador

MS INCORPORADORA S.A.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
BALANÇO PATRIMONIAL
Valores expressos em Reais

PASSIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
CIRCULANTE					
Fornecedores		5.114.637	3.457.446	9.709.563	4.322.692
Empréstimos e financiamentos bancários	10	7.635.213	4.255.314	7.675.450	4.255.314
Empréstimos pessoas ligadas	11	8.531.167	2.198.106	11.332.599	2.237.324
Obrigações por emissão de debênture	12	2.064.129	-	2.064.129	-
Obrigações sociais e trabalhistas	13	56.748	36.775	192.244	46.276
Obrigações tributárias	13	273.013	120.735	787.739	220.510
Adiantamento de clientes		4.076.103	5.630.798	14.157.482	16.268.688
Outras contas a pagar		1.409.252	222.636	2.944.940	400.070
Obrigações societárias		1.895.750	1.078.150	1.895.750	1.078.150
Total do passivo circulante		31.056.011	16.999.960	50.759.895	28.829.024
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos bancários	10	14.655.194	3.795.398	14.655.194	3.795.398
Empréstimos pessoas ligadas/aportes de sócios	11	17.963.569	11.569.284	11.191.152	4.937.500
Obrigações por emissão de debênture	12	28.915.484	21.041.459	28.915.484	21.041.459
Obrigações tributárias	13	1.390.582	985.674	2.919.766	1.285.425
Total do passivo não circulante		62.924.829	37.391.815	57.681.596	31.059.783
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14. a)	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Ajuste de valor patrimonial		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Adiantamento para aumento de capital		-	6.553.276	-	6.553.276
Reserva legal	14. b)	376.349	-	376.349	-
Lucros a disposição dos acionistas		4.429.674	-	4.429.674	-
Total do patrimônio líquido		28.926.023	30.673.276	28.926.023	30.673.276
Participação dos não controladores		-	-	504.854	785.479
Patrimônio líquido e partic. de não controladores		28.926.023	30.673.276	29.430.877	31.458.755
TOTAL DO PASSIVO		122.906.863	85.065.052	137.872.368	91.347.562

Reconhecemos a Exatidão do Presente Balanço Patrimonial
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Sócio Administrador

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador

MS INCORPORADORA S.A.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Valores expressos em Reais

	NOTA	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	15	27.068.939	21.360.897	77.599.701	44.070.699
Custo dos imóveis vendidos		(21.624.812)	(14.304.840)	(46.502.098)	(26.984.177)
Lucro bruto operacional		5.444.128	7.056.057	31.097.602	17.086.523
(Despesas) / Receitas operacionais					
Despesas comerciais e vendas/obras entregues	16. b)	(3.135.811)	(3.237.223)	(5.348.808)	(4.231.134)
Despesas administrativas e com pessoal/tributárias	16. a)	(3.893.229)	(3.857.603)	(8.139.865)	(5.979.912)
Outras receitas operacionais	18. a)	110.634	777.019	153.571	780.966
Outros despesas operacionais	18. b)	(146.885)	(88.777)	(157.241)	(230.390)
Resultado equivalencia patrimonial		18.179.494	5.866.689	(423.694)	(343.902)
Total das (Despesas) / Receitas operacionais		11.114.203	(539.895)	(13.916.038)	(10.004.373)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		16.558.331	6.516.162	17.181.564	7.082.150
Receitas financeiras	17	860.603	394.273	912.926	649.617
Despesas financeiras	17	(9.683.724)	(7.393.499)	(10.037.511)	(7.510.690)
Resultado financeiro líquido		(8.823.122)	(6.999.226)	(9.124.585)	(6.861.073)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		7.735.209	(483.064)	8.056.979	221.077
Imposto de renda e contribuição social		(208.229)	(54.886)	(222.492)	(67.459)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		7.526.980	(537.950)	7.834.487	153.618
Lucro líquido atribuível aos:					
Aos acionistas não controladores		-	-	307.507	691.568
Aos acionistas da controladora		7.526.980	(537.950)	7.526.980	(537.950)

Reconhecemos a Exatidão da Presente Demonstração do Resultado
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Diretor

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador

MS INCORPORADORA S.A.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
Valores expressos em Reais

	Controladora		Controladora	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro do exercício	7.526.980	(537.950)	7.834.487	153.618
(+/-) Correção de erros e mudanças de políticas contábeis	-	-	-	-
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Lucro líquido ajustado	<u>7.526.980</u>	<u>(537.950)</u>	<u>7.834.487</u>	<u>153.618</u>
Lucro líquido atribuível aos:				
Aos acionistas não controladores	-	-	307.507	691.568
Aos acionistas da controladora	7.526.980	(537.950)	7.526.980	(537.950)

Reconhecemos a Exatidão da Presente Demonstração do Resultado Abrangente
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Diretor

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador

MS INCORPORADORA S.A.

CNPJ: 05.289.609/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores expressos em Reais

	NOTA	CAPITAL SOCIAL	AFAC	RESERVA LEGAL	LUCROS ACUMULADOS	LUCROS A DISPOSIÇÃO DOS AÇIONISTAS	AJUSTE DE VALOR PATRIMONIAL	TOTAL CONTROLADORA	PARTICIPAÇÃO NÃO CONTRALADORES	TOTAL CONSOLIDADO
SALDO EM 31/12/2020		4.000.000	5.849.076	-	2.642.839	-	20.120.000	32.611.916	93.910	32.705.826
Resultado do exercício 2021		-	-	-	(537.950)	-	-	(537.950)	691.568,12	153.618
Lucros distribuídos em 2021		-	-	-	(1.059.415)	-	-	(1.059.415)	-	(1.059.415)
AFAC		-	6.553.276	-	-	-	-	6.553.276	-	6.553.276
Reversão de resultados/adoção		-	(5.849.076)	-	-	-	-	(5.849.076)	-	(5.849.076)
Ajustes de exercício		-	-	-	32.676	-	-	32.676	-	32.676
Destinação lucro p/ dividendos a pagar		-	-	-	(1.078.150)	-	-	(1.078.150)	-	(1.078.150)
SALDO EM 31/12/2021		4.000.000	6.553.276	-	-	-	20.120.000	30.673.276	785.479	31.458.755
Resultado do exercício 2022		-	-	-	7.526.980	-	-	7.526.980	307.507	7.834.487
Lucros distribuídos em 2022		-	-	-	(376.468)	-	-	(376.468)	-	(376.468)
AFAC		-	(6.553.276)	-	-	-	-	(6.553.276)	-	(6.553.276)
Transferência para reserva	14. b)	-	-	376.349	(4.806.023)	4.429.674	-	-	-	-
Ajustes de exercício		-	-	-	(448.739)	-	-	(448.739)	(588.132)	(1.036.871)
Destinação lucro p/ dividendos a pagar	14. c)	-	-	-	(1.895.750)	-	-	(1.895.750)	-	(1.895.750)
SALDO EM 31/12/2022		4.000.000	-	376.349	-	4.429.674	20.120.000	28.926.023	504.854	29.430.877

Reconhecemos a Exatidão da Presente Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Diretor

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador

MS INCORPORADORA S.A.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - INDIRETO
Valores expressos em Reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividade operacionais				
Lucro líquido do exercício	7.526.980	(537.950)	7.834.487	153.618
Depreciação e amortização	62.807	72.245	62.807	72.245
Resultado equivalência patrimonial	(18.179.494)	(5.866.689)	425.912	78.825
Baixa de imobilizado/resultado na venda	25.930	-	25.930	-
Ajuste de exercicios anteriores	(1.025.046)	32.676	(1.025.046)	162.061
Lucro líquido ajustado	(11.588.823)	(6.299.718)	7.324.090	466.749
Aumento/(redução) em ativos				
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(6.937.624)	18.053.056	(36.856.976)	23.880.263
Estoques de imoveis a comercializar e estudos	(1.817.853)	(1.102.265)	(7.000.497)	(6.010.580)
Mutuos a receber/consorcios	(6.542.739)	(422.550)	(514.063)	(203.080)
Demais contas a receber	901.117	(1.016.447)	792.681	(1.077.580)
Despesas pagas antecipadamente	(1.013.143)	(347.504)	(2.160.928)	(1.622.077)
Aumento/(redução) passivos				
Fornecedores	1.657.191	722.337	5.386.871	1.078.085
Obrigações sociais	19.972	(25.401)	145.968	(21.983)
Obrigações tributarias	557.187	185.974	2.201.570	553.385
Outras contas a pagar	(368.079)	(19.205.980)	433.663	(24.964.263)
Geração (utilização) de caixa atividades operacionais	(25.132.794)	(9.458.499)	(30.247.620)	(7.921.080)
Investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado e intagivel	(192.295)	(99.331)	(192.295)	(99.331)
Integralização de capital/AFAC	-	704.200	-	704.200
Participação em outras empresas	(60.794)	(7.286.017)	223.960	139.036
Dividendos recebidos	92.000	407.865	92.000	407.865
Geração (utilização) de caixa atividades investimento	(161.089)	(6.273.284)	123.665	1.151.770
Atividades de Emprestimos/Financiamentos				
Pagamento de dividendos	(1.454.619)	(1.337.565)	(1.454.619)	(1.059.414)
Captação de empréstimos e debêntures	77.780.061	66.155.082	59.972.761	35.275.820
Pagamento de empréstimos e debêntures	(57.066.537)	(52.329.220)	(36.597.418)	(28.507.750)
Juros pagos s/ empréstimos e debêntures	9.638.394	4.829.015	9.638.394	4.829.015
Geração (utilização) de caixa atividades emprestimos	28.897.299	17.317.312	31.559.117	10.537.671
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	3.603.416	1.585.530	1.435.162	3.768.361
No inicio do Período	3.913.682	2.328.153	6.118.749	2.350.388
No final do Período	7.517.099	3.913.682	7.553.911	6.118.749
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	3.603.416	1.585.530	1.435.162	3.768.361

Reconhecemos a Exatidão da Presente Demonstração do Fluxo de Caixa
Rio do Sul, 01 de Janeiro de 2023

MS Incorporadora S.A.
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Diretor

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador



MS INCORPORADORA S.A
CNPJ: 05.289.609/0001-46

NOTAS EXPLICATIVAS

Valores expressos em Reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa MS Incorporadora S.A é uma sociedade anonima, inscrita no CNPJ nº 05.289.609/0001-46, foi constituída em 03/09/2002. Em 24/02/2023 alterou sua razão social de Melchiorretto Sandri Engenharia S.A para MS Incorporadora S.A. Possui sua sede no endereço Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC e seu campo de atuação abrange o Estado de Santa Catarina.

A Empresa tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e como atividades secundárias a prestação de serviços de projetos de engenharia civil; obras de construções civis; incorporações e locações de prédios próprios; compra e venda de bens imóveis próprios; serviços com mão de obra própria e/ou contratada com terceiros em obras de construção civil e drenagem e pavimentação de pátios.

A sociedade é optante pelo lucro presumido e seus empreendimentos são submetidos ao regime de patrimônio de afetação, com isto fez adoção ao RET – Regime Especial de Tributação.

A empresa encerrou o ano de 2022 com 44 empreendimentos entregues desde o início de suas atividades, totalizando 4.051 apartamentos entregues. Em execução possui 16 empreendimentos, com 1.950 apartamentos, nas cidades de Rio do Sul, Gaspar, Indaial, Navegantes, Tijucas, Porto Belo, Barra Velha e Blumenau. Em fase de projetos, com contrato de permuta assinados e ou escritura pública já emitida, são 09 empreendimentos, totalizando 1.780 apartamentos, nas cidades de Indaial, Navegantes, Pomerode, Tijucas, Blumenau, Itajaí, Penha, Piçarras, Camboriu e Rio do Sul, todas no estado de Santa Catarina.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS FINANCEIRAS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), os termos da NBC TG 1000 (R1) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 BASE DE PREPARAÇÃO

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações

contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”).

c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.3 CONSOLIDAÇÃO

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

Controladas	Percentual de Participação	
	2022	2021
MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	99,84%	90%
Green Coast Residence Empreendimentos Ltda	99,18%	90%
MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Botanical Park Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Haus Empreendimentos Ltda	-	90%
MS Live Residence Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Lake Residence Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Itajuba Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Riversidade Residence Empreendimentos Ltda	99%	1%
MS Viva Citta Empreendimentos Ltda	99%	1%
MS One Ocean Empreendimentos Ltda	99%	1%
MS Sun Village Life Empreendimentos Ltda	99%	1%
MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	1%
MS North Soul House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	1%
MS Space Up House Empreendimentos Ltda	99%	1%

b) Perda em controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.4 APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES POR SEGMENTO E NATUREZA

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de

Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

2.5 MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.7 ATIVOS FINANCEIROS

2.7.1 Classificação

a) Ativos Financeiros ao custo amortizado: são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

b) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto a manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.

c) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

2.8 CONTAS A RECEBER

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos distrato.

2.9 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E PROJETOS EM ANDAMENTO

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda, estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

2.10 DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

2.11 INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

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

2.12 IMOBILIZADO

Os itens do ativo imobilizado são mensurados pelo método do custo deduzido da respectiva depreciação e perdas por impairment, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções que não geram aumento no benefício econômico futuro, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

2.13 INTANGÍVEL

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchiorretto, a fim de evidenciarmos o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

2.14 REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (IMPAIRMENT) DE ATIVOS NÃO FINANCEIRO

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.15 FORNECEDORES

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

2.16 EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.17 PROVISÕES

a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

b) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais

2.18 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.

2.19 RET – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

Conforme facultado pela legislação, a incorporação dos empreendimentos da Companhia estão submetidos ao regime da afetação, pelo qual o terreno objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão separados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação. Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 4%, fica assim dividido:

- COFINS: 1,71%
- PIS: 0,37%
- IRPJ: 1,26%
- CSLL: 0,66%

2.20 RECONHECIMENTO DAS RECEITAS

2.20.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A empresa aplicou o CPC 47, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidade de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos de clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação a qual se espera ter direito e esta baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação as obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita.

A empresa registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: 1) as partes aprovam o contrato; 2) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; 3) o contrato possuir substância comercial e 4) for provável o recebimento da contraprestação que a empresa tem direito.

a) Unidades concluídas

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

b) Unidades concluídas

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

- O custo incorrido correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado a medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o percentual de obra concluída de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante, na rubrica “Contas a Receber”. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados rubrica “Adiantamento de Clientes”.
- Os juros e variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida a tributação são calculadas e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença contábil.

- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio de entrega de unidades imobiliárias. Os terrenos adquiridos pela empresa são registrados como estoque. As receitas e despesas são apropriadas o percentual de obra concluída.
- As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra, o saldo não apropriado fica no grupo de despesas antecipadas.
- As demais despesas, como propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.20.2 Receita de Serviços

A receita de serviços é composta por serviços de administração de obras. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.20.3 Receita Financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros.

2.21 NOVAS NORMAS REVISÕES E INTERPETAÇÕES EMITIDAS QUE AINDA NÃO ENTRARAM EM VIGOR EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023.

a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial de imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 – classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante, esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais

decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3 JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. A empresa não apresenta no balanço de 2022 perda por valor recuperável de ativo.

b) Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

c) Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A empresa não constituiu provisões no balanço de 2022, por não haver riscos reais da necessidade da obtenção de recursos futuros para saldar contingências de anos anteriores. Também a empresa não apresenta histórico de perdas e desembolsos de tais processos. Tem conhecimento em 31 de dezembro de 2022 processos cíveis e trabalhistas. Com base no histórico e após análise jurídica, levantou-se as ações nas quais existe possível condenação, porém o valor não poderá ser considerado, pois, são atribuídos sem base e sem fundamento técnico por parte dos advogados da parte autora, o que é objeto de impugnação por parte da empresa. Com isso, a administração entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	-	47.984	-	97.559
Bancos conta corrente	1.493.504	796.365	1.530.311	1.026.308
Aplicações Financeiras	6.023.594	3.069.334	6.023.600	4.994.883
TOTAL	7.517.099	3.913.682	7.553.911	6.118.749

5 CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Clientes de Incorporação e Venda de Imóveis	33.501.821	27.109.142	73.363.309	37.084.292
Clientes de Prestação de Serviços	3.729	13.114	3.729	13.114
Outros	554.330	-	587.344	-
TOTAL	34.059.880	27.122.256	73.954.382	37.097.406
Circulante	27.585.744	27.122.256	67.480.246	37.097.406
Não Circulante	6.474.136	-	6.474.136	-

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado a parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

6 ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis a Comercializar	5.453.050	3.475.982	15.575.970	9.520.672
Imóveis em Estudo/Projetos	545.189	719.154	2.385.216	1.659.753
Bens Destinado a Venda	216.000	201.250	554.545	334.809
TOTAL	6.214.239	4.396.386	18.515.731	11.515.235

Os saldos de estoque estão considerando apenas os custos incorridos, sendo que para projetos em estudo, os custos estão sendo alocados como projetos em andamento enquanto para unidades em construção está sendo realizado rateio das despesas conforme metragem proporcional por unidade (apartamento, sala comercial, vaga de garagem e depósitos). Sendo consideradas como estoque, aquelas unidades que não tem contrato de venda assinados.

7 MUTUOS A RECEBER/CONSORCIOS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
MS Empr. e Participações Ltda	111.478	23.978	111.478	23.978
Vale Cred Corresp. Negocial Ltda	-	455.750	-	455.750
Sam Realty Participações S.A	276.137	-	276.137	-
Marcos Melchiorretto	100.354	12.538	100.354	12.538
Alexandre Melchiorretto	182.420	-	182.420	-
Sandri Stern & Filhos Part. Ltda	182.420	-	182.420	-
Daniela Melchiorretto	22.803	-	22.803	-
Green Coast Residence Emp. Ltda	2.097.840	56.029	-	-
MS Avivah Residence Emp. Ltda	3.126.467	78.872	-	-
MS Botanical Park Emp. Ltda	150.205	46.182	-	-
MS Live Residence Emp. Ltda	493.708	236.368	-	-
MS Vivendas do Atlantico	-	54.086	-	-
MS Itajuba Emp. Ltda	132.582	-	-	-
MS Riverside Residence Emp. Ltda	35.157	14.867	-	-
MS Viva Citta Emp. Ltda	264.348	148.300	-	-
MS One Ocean Emp. Ltda	357.343	39.615	-	-
MS Sun Village Life Emp. Ltda	48.682	-	-	-
MS Easy Emp. Imob. Ltda	15.076	-	-	-
Consórcios	492.328	380.023	534.468	403.752
Titulos de Capitalização	4.048	4.048	4.048	4.048
TOTAL	8.093.394	1.550.655	1.414.128	900.065

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

8 INVESTIMENTOS

Controladora

Participação	Total do Ativo		Total do Passivo		Patrimonio Líquido		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Controladas												
MS Perequê	99,84%	90%	33.491.024	5.532.424	27.958.601	15.984.748	5.946.047	27.913.645	11.377.605	16.536.040	5.086.371	
Green Coast	99,18%	90%	4.599.221	3.189.948	1.409.273	132.140	61.101	1.397.700	1.261.158	136.542	54.985	
MS Avivah	90%	90%	9.351.119	6.785.507	2.565.612	2.076.338	395.261	2.309.051	440.347	1.868.704	291.638	
MS Botanical	90%	90%	279.538	192.417	87.121	(10.892)	(1.988)	78.409	88.212	(9.803)	(1.789)	
MS Haus	-	90%	-	-	-	-	(2.219)	-	88.004	1.996	(1.997)	
MS Live	90%	90%	1.044.329	1.323.154	(278.825)	(302.874)	(75.952)	(250.943)	21.644	(272.586)	(68.357)	
MS Lake	90%	90%	113.909	17.734	96.175	(3.671)	(155)	86.557	89.861	(3.304)	(139)	
MS Smart	90%	90%	6.043.798	3.822.796	2.221.002	1.512.673	608.328	1.998.902	637.496	1.361.406	547.495	
MS Vivendas	90%	90%	4.272.920	4.314.977	(42.057)	(139.130)	(2.927)	(37.851)	87.366	(125.217)	(2.634)	
MS Itajuba	90%	90%	1.609.153	1.841.801	(232.649)	(322.337)	(10.312)	(209.384)	80.719	(290.103)	(9.281)	
MS Riversidade	99%	1%	132.196	35.166	97.030	(979)	(1.191)	96.060	97.029	(970)	(1.971)	
MS Viva Citta	99%	1%	369.492	272.455	97.037	(1.403)	(1.559)	96.067	97.456	(1.389)	(1.544)	
MS One Ocean	99%	1%	572.456	494.675	77.781	(10.744)	(11.475)	77.003	87.640	(10.637)	(11.360)	
MS Sun Village	99%	1%	148.716	48.903	99.813	(187)	-	98.815	-	(185)	-	
MS Easy Up	99%	1%	148.299	49.066	99.233	(767)	-	98.241	-	(759)	-	
MS North	99%	1%	117.167	18.235	98.932	(1.068)	-	97.943	-	(1.057)	-	
MS Space	99%	1%	154.870	56.021	98.848	(1.152)	-	97.860	-	(1.140)	-	
			62.448.208	27.995.280	34.452.927	18.910.695	6.902.959	33.948.074	14.454.536	19.187.537	5.881.416	
Coligadas												
Beton Mix	-	15%	-	-	-	-	153.034	-	292.952	-	35.954	
Novo Vale	50%	50%	2.131.257	4.708	2.126.549	(42.548)	68.116	1.063.274	1.175.048	(21.274)	34.058	
Toscana	50%	50%	19.753.938	18.006.310	1.747.629	(729.328)	(71.763)	6.532.187	6.981.462	(370.710)	(148.837)	
Outras	-	-	-	-	-	-	-	196.245	111.187	-	-	
			21.885.195	18.011.018	3.874.178	(771.875)	149.387	7.791.706	8.560.649	(391.984)	(78.825)	
Total			84.333.403	46.006.298	38.327.105	18.138.820	7.052.346	41.739.780	23.015.185	18.795.553	5.802.591	

Consolidado

Participação	Total do Ativo		Total do Passivo		Patrimonio Líquido		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Coligadas												
Beton Mix	-	15%	-	-	-	-	153.034	-	292.952	-	35.954	
Novo Vale	50%	50%	2.131.257	4.708	2.126.549	(42.548)	68.116	1.063.274	1.175.048	(21.274)	34.058	
Toscana	50%	50%	19.753.938	18.006.310	1.747.629	729.328	71.763	6.532.187	6.981.462	(370.710)	(148.837)	
Outras	-	-	-	-	-	-	-	213.100	112.795	-	-	
Total			21.885.195	18.011.018	3.874.178	686.780	292.913	7.808.561	8.562.258	(391.984)	(78.825)	

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela Equivalência Patrimonial.

9 IMOBILIZADO

Custo	Taxa de Depreciação	<u>Controladora</u>			2022
		2021	Adições	Baixas	
Veículos	20%	120.000	-	-	120.000
Móveis e Utensílios	10%	327.539	69.202	(185.475)	211.265
Computadores e Periféricos	20%	76.630	116.577	(2.242)	190.965
Máquinas e Equipamentos	10%	328.055	-	-	328.055
Ferramentas e Acessórios	10%	1.280	-	(1.280)	-
Sistemas de Comunicação	10%	36.696	6.516	(21.843)	21.369
Terrenos	0%	716.435	-	-	716.435
		1.606.635	185.779	(187.718)	1.588.089
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)	-	-	(120.000)
(-) Móveis e Utensílios	10%	(231.006)	(22.973)	161.246	(92.734)
(-) Computadores e Periféricos	20%	(19.941)	(22.899)	1.905	(40.935)
(-) Máquinas e Equipamentos	10%	(280.121)	(12.144)	-	(292.265)
(-) Ferramentas e Acessórios	10%	(1.141)	(53)	1.195	-
(-) Sistemas de Comunicação	10%	(22.228)	(4.737)	20.565	(6.400)
		(674.437)	(62.807)	184.910	(552.333)
Total Imobilizado		932.198	122.972	(2.807)	1.035.756

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

10 EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS BANCARIOS

Instituição	<u>Controladora</u>			2021			Total
	2022	2021	Total	Circulante	Não Circulante	Total	
Banco Daycoval	435.436	36.342	471.778	435.436	471.778	907.214	
Caixa Econômica Federal	866.895	1.532.848	2.399.743	482.854	117.067	599.921	
Cecred Credcrea	247.177	245.235	492.412	244.916	392.377	637.292	
Companhia Hipotecária Pi	111.525		111.525	1.449.823	-	1.449.823	
Intermedium	1.375.618	2.741.569	4.117.187	58.827	203.926	262.752	
Pine	1.040.073	2.609.756	3.649.829	-	-	-	
Red S/A	513.040	1.480.519	1.993.559	-	-	-	
Safra	829.701	262.435	1.092.136	426.313	648.562	1.074.876	
Sicoob	1.493.325	2.020.942	3.514.267	2.127.499	3.030.946	5.158.445	
Sicred	2.350.966	6.117.925	8.468.891	-	-	-	
Unicredi	617.543	1.510.620	2.128.163	-	-	-	
Viacredi	500.970	-	500.970	-	-	-	
(-) Juros e Encargos	(2.747.056)	(3.902.998)	(6.650.054)	(970.354)	(1.069.257)	(2.039.611)	
Total Emp. Bancários	7.635.213	14.655.194	22.290.407	4.255.314	3.795.398	8.050.713	

Instituição	<u>Consolidado</u>					
	2022			2021		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	435.436	36.342	471.778	435.436	471.778	907.214
Caixa Econômica Federal	866.895	1.532.848	2.399.743	482.854	117.067	599.921
Cecred Credcrea	247.177	245.235	492.412	244.916	392.377	637.292
Companhia Hipotecária Pi	111.525	-	111.525	1.449.823	-	1.449.823
Intermedium	1.375.618	2.741.569	4.117.187	58.827	203.926	262.752
Pine	1.040.073	2.609.756	3.649.829	-	-	-
Red S/A	513.040	1.480.519	1.993.559	-	-	-
Safra	829.701	262.435	1.092.136	426.313	648.562	1.074.876
Sicoob	1.533.563	2.020.942	3.554.505	2.127.499	3.030.946	5.158.445
Sicred	2.350.966	6.117.925	8.468.891	-	-	-
Unicredi	617.543	1.510.620	2.128.163	-	-	-
Viacredi	500.970	-	500.970	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(2.747.056)	(3.902.998)	(6.650.054)	(970.354)	(1.069.257)	(2.039.611)
Total Emp. Bancários	7.675.450	14.655.194	22.330.645	4.255.314	3.795.398	8.050.713

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

11 EMPRESTIMOS PESSOAS LIGADAS

Descrição	<u>Controladora</u>					
	2022			2021		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE'S	-	6.772.417	6.772.417	-	6.631.784	6.631.784
Pessoas Jurídicas	415.820	39.699	455.519	239.333	350.524	589.857
Pessoas Físicas	5.152.131	24.725	5.176.855	301.674	-	301.674
Pontual Brasil	2.215.494	-	2.215.494	494.070	-	494.070
Red S/A	623.874	264.406	888.280	1.207.116	682.458	1.889.573
Sicoob Desc. Títulos	433.559	-	433.559	63.905	-	63.905
STF	-	4.706.516	4.706.516	-	4.261.781	4.261.781
Tarisul	-	-	-	-	123.167	123.167
Aportes Sócios	-	6.389.278	6.389.278	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(309.710)	(233.472)	(543.183)	(107.991)	(480.429)	(588.420)
Total Emp. Pess. Liga.	8.531.167	17.963.569	26.494.736	2.198.106	11.569.284	13.767.390

Descrição	<u>Consolidado</u>					
	2022			2021		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Pessoas Jurídicas	1.195.820	39.699	1.235.519	239.333	350.524	589.857
Pessoas Físicas	7.173.562	24.725	7.198.287	340.891	-	340.891
Pontual Brasil	2.215.494	-	2.215.494	494.070	-	494.070
Red S/A	623.874	264.406	888.280	1.207.116	682.458	1.889.573
Sicoob Desc. Títulos	433.559	-	433.559	63.905	-	63.905
STF	-	4.706.516	4.706.516	-	4.261.781	4.261.781
Tarisul	-	-	-	-	123.167	123.167
Aportes Sócios	-	6.389.278	6.389.278	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(309.710)	(233.472)	(543.183)	(107.991)	(480.429)	(588.420)
Total Emp. Pess. Liga.	11.332.599	11.191.152	22.523.750	2.237.324	4.937.500	7.174.824

Estão registrados os valores captados de instituições não bancárias, sendo que os valores captados de empresas ligadas estão registrados como não circulante, uma vez que não possuem prazo pré-estabelecidos de vencimento.

12 DEBÊNTURES

Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Início	Vencimento	Garantias	Controladora	
					2022	2021
Debênture - Base Securitizadora						
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028		9.976.045	10.517.902
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028		4.272.664	4.514.088
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028		9.996.606	4.206.177
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028		4.282.333	1.803.292
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028		1.716.386	-
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028		735.580	-
TOTAL					30.979.613	21.041.459
Circulante					2.064.129	-
Não Circulante					28.915.484	21.041.459

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.

13 OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

TIPO	Controladora		Consolidado					
	2022	2021	2022	2021				
Impostos Federais	1.601.363	1.074.369	3.101.551	1.463.538				
Impostos Municipais	62.233	32.039	222.635	42.397				
Contribuição Previdenciária	46.289	26.444	565.104	35.944				
Provisões	7.089	6.309	7.089	6.309				
Outros	3.369	4.023	3.369	4.023				
TOTAL	1.720.343	1.143.184	3.899.749	1.552.210				
Circulante					329.761	157.510	979.983	266.786
Não Circulante					1.390.582	985.674	2.919.766	1.285.425

14 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social: O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 4.000.000,00 no valor nominal de R\$ 1,00 cada.

b) Reserva legal: a legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

c) No ano de 2022 a empresa optou por distribuir o valor de R\$ 1.895.749,61 como aos acionistas. Durante o ano de 2022 foi pago o valor de R\$ 1.078.150,39 de dividendos relativo ao ano anterior e o valor de R\$ 376.468,27 por apuração dos balancetes mensais.

d) No ano de 2022 houve aumento da participação societária nas SPE'S:

- MS Pereque Home Park Empreendimentos Ltda de 90% para 99,84% ocasionado um reflexo no resultado de equivalência referente a resultados anteriores no montante de R\$ 576.868,43.
- Green Coast Residence Empreendimentos Ltda de 90% para 99,18% ocasionado um reflexo no resultado de equivalência referente a resultados anteriores no montante de R\$ 5.485,06.

15 RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita Incorporação Imobiliária	31.071.871	22.800.534	84.369.420	46.483.497
Prestação de Serviço	60.000	66.481	60.000	64.790
(-) Devoluções/Distratos	(2.860.249)	(630.439)	(3.617.771)	(755.707)
(-) Impostos s/ Vendas	(1.202.682)	(875.679)	(3.211.949)	(1.721.881)
Receita Operacional Líquida	27.068.939	21.360.897	77.599.701	44.070.699

As receitas de vendas são apropriadas pelo o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Deduções da receita são pagamentos dos impostos sobre faturamento do Regime Especial de Tributação (RET) bem como outros encargos tributários.

16 DESPESAS POR NATUREZA

a) Administrativas	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesa com Pessoal	254.474	309.242	255.015	309.302
Encargos Sociais	18.169	38.421	25.665	39.420
Serviços Profissionais	2.292.366	2.364.528	5.220.122	3.873.433
Materiais Gerais	35.750	40.206	81.293	325.935
Despesas Tributárias	343.884	103.383	346.486	104.220
Despesas com Depreciação	27.634	44.491	62.807	72.245
Reparos e Manutenções	174.268	256.426	376.337	324.387
Outras Despesas Administrativas	746.685	700.907	1.772.141	930.970
Total	3.893.229	3.857.603	8.139.865	5.979.912

São desembolsos e rateios de despesas efetuados referente a pagamento de salário, encargos, impostos, equipamentos de proteção individual, bem como a manutenção geral da empresa, energia, água, telefonia, cartórios, manutenção de serviços contábeis, jurídicos e sistemas.

b) Comerciais	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Comissões s/ Vendas	1.145.313	881.522	3.162.330	1.640.180
Propaganda, Publicidades e Eventos	840.385	760.695	1.036.366	995.949
Assessoria e Consultoria Comercial	-	10.058	-	10.058
Despesas com Obras Entregues	1.150.112	1.584.947	1.150.112	1.584.947
Total	3.135.811	3.237.223	5.348.808	4.231.134

São desembolsos com gastos com propaganda, publicidade, eventos e consultoria comercial dos empreendimentos e da empresa, bem como apropriação de comissão sobre venda de imóveis em andamento e entregues.

17 RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Descontos Obtidos	78.794	79.475	82.749	80.201
Juros Ativos	266	8.217	615	8.217
Juros s/ Capital Próprio	8.918	1.561	9.544	1.590
Recuperação de Despesas	282.116	211.703	325.100	414.644
Rendimentos de Aplicações Financeiras	490.508	93.316	494.917	144.966
Total das Receitas Financeiras	860.603	394.273	912.926	649.617
Despesas Bancárias	(351.016)	(143.670)	(374.487)	(148.733)
Descontos Concedidos	(660.699)	(491.806)	(717.466)	(541.649)
I.O.F	(279.519)	(144.465)	(286.376)	(149.282)
Juros Passivos	(562.903)	(309.443)	(812.889)	(363.340)
Juros s/ Empréstimos	(7.829.587)	(6.304.115)	(7.846.294)	(6.307.686)
Total das Receitas Financeiras	(9.683.724)	(7.393.499)	(10.037.511)	(7.510.690)
Resultado Financeiro	(8.823.122)	(6.999.226)	(9.124.585)	(6.861.073)

18 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

a) Outras Receitas Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Resultado na Venda de Imob/Investimentos	55.751	-	39.751	
Dividendos Recebidos Cooperativas	46.342	36.545	56.266	36.914
Outras Receitas Operacionais	8.541	740.475	57.553	744.052
Total	110.634	777.019	153.571	780.966

b) Outras Despesas Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Venda	25.930	-	35.930	-
Perdas Eventuais	119.655	908	120.011	142.521
Perdas no Recebimento de Créditos	1.300	38.764	1.300	38.764
Indenizações a Terceiros	-	49.105	-	49.105
Total	146.885	88.777	157.241	230.390

19 SEGUROS

A empresa e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

20 PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

A empresa tem conhecimento em 31 de dezembro de 2022 de processos cíveis e trabalhistas. Com base no histórico e após análise jurídica, levantou-se as ações nas quais existe possível condenação, o valor estipulado das causas é de R\$ 35.863.441,00; sendo que este valor não poderá ser considerado, pois são atribuídos sem base e sem fundamento técnico por parte dos advogados da parte autora, o que é objeto de impugnação por parte da empresa. Com isso, administração entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa
Rio do Sul, 01 de janeiro de 2023.

MS Incorporadora S.A
Alexandre Melchiorretto
CPF: 868.155.479-49
Sócio Administrador

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador