

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores
MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **Morocó Participações e Comércio S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da **Morocó Participações e Comércio S.A.** e suas controladas (Consolidado) que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **Morocó Participações e Comércio S.A.**, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada, da **Morocó Participações e Comércio S.A.**, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 9, a Companhia e suas controladas mantém transações com partes relacionadas em valores relevantes e com condições específicas definidas entre si. Consequentemente, o resultado de suas operações pode ser diferente daquele que seria obtido de transações efetuadas em condições de mercado ou com terceiros. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Outros Assuntos

Demonstrações financeiras individuais comparativas de 31 de dezembro de 2021

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas comparativamente, foram auditadas por nós que emitimos relatório, sem ressalvas, em 30 de março de 2022.

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

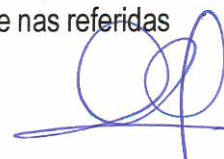
A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

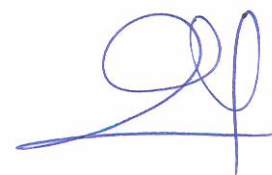
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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



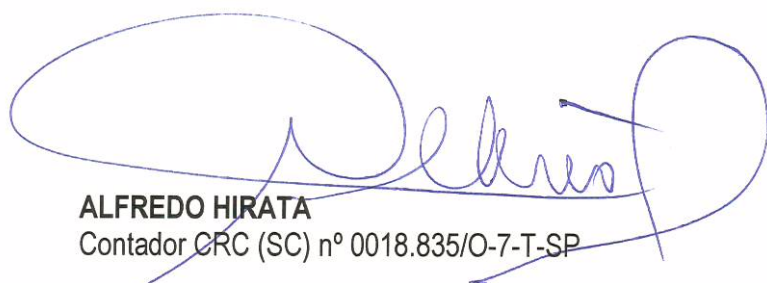
Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo (SP), 30 de março de 2023.



ALFREDO HIRATA
Contador CRC (SC) nº 0018.835/O-7-T-SP



MARTINELLI AUDITORES
CRC (SC) nº 001.132/O-9



MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	676	2.049	4.180	5.750	Fornecedores	13	765	506	6.893	7.031
Contas a receber de clientes	5	6.372	5.009	23.705	28.757	Empréstimos e financiamentos	14	8.025	28.555	8.748	29.607
Imóveis a comercializar	6	2.562	2.196	4.481	6.989	Impostos, taxas e contribuições a recolher		282	64	3.348	1.199
Ativo biológico	8	-	-	1.049	650	Provisões sociais		393	186	512	280
Adiantamentos diversos	5	1.935	714	7.336	4.214	Adiantamento de clientes	16	90	90	707	707
Impostos a recuperar		937	925	1.713	1.314	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	19	386	13	1.197	923
Outros créditos		<u>1.055</u>	<u>1.133</u>	<u>4.190</u>	<u>4.262</u>	Outras contas a pagar	17	<u>4.577</u>	<u>3.113</u>	<u>7.272</u>	<u>5.074</u>
Total dos ativos circulantes		<u>13.537</u>	<u>12.026</u>	<u>46.654</u>	<u>51.936</u>	Total do passivo circulante		<u>14.518</u>	<u>32.527</u>	<u>28.677</u>	<u>44.821</u>
						NÃO CIRCULANTE					
NÃO CIRCULANTE						Empréstimos e financiamentos	14	10.371	22.371	10.373	23.973
Contas a receber de clientes	5	2.636	4.367	27.626	29.357	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	2.375	2.375
Outros créditos	5	-	-	8.177	9.396	Adiantamento de clientes	16	-	-	27.418	27.418
Depósitos judiciais e ativos contingentes	18	386	399	2.205	2.218	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	19	180	310	2.102	2.231
Imóveis a comercializar	6	820	820	2.415	820	Contas a pagar com partes relacionadas	9	171.067	98.548	36	-
Imóveis disponíveis para venda	7	-	-	-	1.595	Provisão para perdas com investimentos	10	17.111	16.113	13.884	14.386
Contas a receber com partes relacionadas	9	78.214	77.851	57.293	53.638	Provisão para riscos	18	<u>7.466</u>	<u>8.985</u>	<u>77.080</u>	<u>76.817</u>
						Total do passivo não circulante		<u>206.195</u>	<u>146.327</u>	<u>133.268</u>	<u>147.200</u>
Investimentos	10	150.124	82.511	3.459	4.036						
Propriedade para investimento	11	5.562	5.089	41.530	41.057	Patrimônio líquido					
Imobilizado	12	1.338	1.315	4.501	3.495	Capital social	20	20.174	20.174	20.174	20.174
Intangível		<u>14</u>	<u>31</u>	<u>14</u>	<u>31</u>	Reservas de lucros		<u>11.744</u>	<u>- 14.619</u>	<u>11.744</u>	<u>- 14.619</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>239.094</u>	<u>172.383</u>	<u>147.220</u>	<u>145.643</u>	Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		<u>31.918</u>	<u>5.555</u>	<u>31.918</u>	<u>5.555</u>
						Participação de não controladores		-	-	11	3
						Total do patrimônio líquido		<u>31.918</u>	<u>5.555</u>	<u>31.929</u>	<u>5.558</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>252.631</u>	<u>184.409</u>	<u>193.874</u>	<u>197.579</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>252.631</u>	<u>184.409</u>	<u>193.874</u>	<u>197.579</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RECEITA LÍQUIDA	21	3.531	4.311	96.142	51.819
CUSTOS	22	-	-	(10.903)	(13.865)
LUCRO BRUTO		<u>3.531</u>	<u>4.311</u>	<u>85.239</u>	<u>37.954</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	22	(5.484)	(15.860)	(10.659)	(37.724)
Despesas comerciais	22	(46)	(120)	(522)	(710)
Despesas tributárias	22	(533)	(538)	(1.539)	(1.781)
Ganho processo - trânsito em julgado		-	-	-	-
Outras receitas e despesas, líquidas	10	-	-	-	58
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	10	66.653	(7.988)	(707)	(15.140)
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>64.121</u>	<u>(20.195)</u>	<u>71.812</u>	<u>(17.343)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	23	(7.040)	(3.942)	(8.520)	(4.188)
Receitas financeiras	23	148	237	1.009	1.273
		<u>(6.892)</u>	<u>(3.705)</u>	<u>(7.511)</u>	<u>(2.915)</u>
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>57.229</u>	<u>(23.900)</u>	<u>64.301</u>	<u>(20.258)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	24	(767)	(444)	(7.832)	(5.141)
Imposto de renda e contribuição social diferido	24	(111)	-	(119)	1.055
RESULTADO DO EXERCÍCIO		<u>56.351</u>	<u>(24.344)</u>	<u>56.350</u>	<u>(24.344)</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A:					
Proprietários da controladora				56.351	(24.344)
Participação de não controladores				(1)	-
Resultado por Ação		2,79	-	1,21	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Reserva Legal	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuído aos proprietários da controladora	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2020		<u>20.174</u>	<u>2.228</u>	<u>28.204</u>	<u>50.606</u>	<u>4</u>	<u>50.610</u>
Resultado do exercício		-	-	(24.344)	(24.344)	-	(24.344)
Distribuição de lucros	20.3	-	-	(22.497)	(22.497)	-	(22.497)
Ajuste de avaliação patrimonial em investidas		-	-	1.790	1.790	(1)	1.789
Absorção de Prejuízos		-	(2.228)	2.228	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021		<u>20.174</u>	<u>-</u>	<u>(14.619)</u>	<u>5.555</u>	<u>3</u>	<u>5.558</u>
Resultado do exercício		-	-	56.351	56.351	-	56.351
Distribuição de lucros	20.3	-	-	(29.957)	(29.957)	-	(29.957)
Ajuste de avaliação patrimonial em investidas		-	-	(31)	(31)	8	(23)
Constituição de reserva legal		-	2.818	(2.818)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022		<u>20.174</u>	<u>2.818</u>	<u>8.926</u>	<u>31.918</u>	<u>11</u>	<u>31.929</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Resultado do exercício	56.351	(24.344)	56.351	44.558
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(66.653)	7.988	707	954
Depreciações e amortizações	99	177	965	271
Provisão para riscos	(1.518)	5.029	262	5.150
Perdas com ativos não recuperáveis	-	-	-	-
Provisão para perdas	(1.866)	-	(1.851)	-
Impostos de recolhimento diferido	243	-	274	(862)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	2.234	1.583	8.634	18.741
Imoveis a comercializar	(366)	(622)	2.508	(1.575)
Imoveis disponíveis para venda	-	-	-	(26)
Ativo biológico	-	-	(399)	(660)
Impostos a recuperar	(12)	(34)	(399)	(24)
Depósitos judiciais	-	-	13	696
Adiantamento aquisição terreno	-	-	-	-
Outros créditos	78	158	1.291	(19.941)
Adiantamentos diversos	(1.221)	(88)	(3.122)	1.278
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	259	139	(138)	1.179
Impostos, taxas e contribuições a recolher	218	(320)	2.020	154
Adiantamento de clientes	-	-	-	86
Provisões sociais	207	(230)	232	124
Outras contas a pagar	1.477	438	2.206	579
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(10.470)</u>	<u>10.126</u>	<u>69.554</u>	<u>50.682</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aporte e adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	-	-	-	3.195
Perda por redistribuição de cotas em investimento	-	-	-	-
Partes relacionadas	(356)	(26.109)	(3.655)	(1.827)
Aquisição/baixa de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(105)	(91)	(1.954)	(1.119)
Propriedades para investimento	(474)	32.945	(474)	(169)
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	2.262
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(935)</u>	<u>6.745</u>	<u>(6.083)</u>	<u>2.342</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Varição líquida de empréstimos e financiamentos	(32.530)	(23.196)	(34.459)	(30.432)
Partes relacionadas	72.519	47.992	(625)	1
Dividendos distribuídos	(29.957)	(22.497)	(29.957)	(16.705)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>10.032</u>	<u>2.299</u>	<u>(65.041)</u>	<u>(47.136)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(1.373)</u>	<u>1.082</u>	<u>(1.570)</u>	<u>5.888</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	2.049	3.131	5.750	4.499
No fim do exercício	676	2.049	4.180	5.750
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(1.373)</u>	<u>1.082</u>	<u>(1.570)</u>	<u>5.888</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Morocó Participações e Comércio S.A. ("Companhia") foi constituída em 1.984, com sede no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, e tem por objeto social a participação em outras sociedades controladas, como sócia-cotista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - "*Percentage of Completion - POC*").

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para a emissão em 30/03/2023

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle sobre essas empresas é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação das empresas controladas descritas na Nota Explicativa nº 10.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação dos acionistas não controladores em controladas.

2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as práticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas e coligadas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos 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 investida e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.5. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão apresentadas na moeda funcional da controladora, ou seja, em reais (R\$).

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.7. Contas a receber de clientes de incorporação e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, levando em conta os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

2.8. Contas a receber de venda de produtos e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são constituídas com base em análise individual dos valores a receber.

2.9. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção, encargos financeiros e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades não foram comercializadas.

2.10. Estoques

Avaliados pelo custo médio de aquisição, os quais são inferiores aos valores de reposição ou de realização. Os demais estoques são avaliados pelo custo médio de aquisição ou formação, não excedendo o valor de mercado e/ou de reposição.

2.11. Ativos biológicos

Correspondem a plantação de soja e de milho. Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzido dos custos estimados de venda. Os ativos biológicos de produção (ativo não circulante) são mensurados ao custo, deduzido da depreciação e perda por valor recuperável, quando aplicável.

2.12. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perda de redução ao valor recuperável ("impairment") acumulada, quando houver.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. A depreciação é reconhecida no resultado tendo como base o método de depreciação linear, para todos os itens do ativo imobilizado.

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 são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

2.13. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimento estão representadas por terra mantida pelo proprietário para valorização de capital, e não para:

- i. utilização na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou por propósitos administrativos; ou
- ii. venda no curso normal dos negócios.

No reconhecimento inicial, a Sociedade avalia a propriedade para investimento pelo seu custo. O custo de propriedade para investimento comprada abrange seu preço de compra e quaisquer custos diretamente imputáveis, tais como honorários legais e de corretagem, tributos de transmissão imobiliária e outros custos de transação. A propriedade para investimento, estão avaliadas a custo, sendo divulgado o respectivo valor justo.

2.14. Mensuração a valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; e,
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível para a Empresa.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;

Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e

Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para fins de divulgações do valor justo, a Sociedade determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

Os ativos biológicos e propriedades para investimento que a Sociedade possui foram mensurados com base no nível 2.

2.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 19 de julho de 2013, a Lei nº 12.844 revisou as alíquotas do RET, passando a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia está inserida em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário ("Percentage of Completion - POC").

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível, quando aplicável, e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Unidades concluídas e terrenos

Nas vendas a prazo de unidade concluída e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está 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 às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiamento por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado 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 Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- 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.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Caso sejam identificadas incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para a Companhia, são aplicados processos contábeis de estimativas de mensuração denominadas "provisões para distratos". A necessidade dessas provisões está vinculadas aos critérios de reconhecimento de receita POC, conforme supracitado, dessa forma é realizado análise da confiabilidade do fluxo de caixa gerados a partir desse reconhecimento, conforme previsto pelo IFRS 15.

2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

2.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis destinados à venda, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testado anualmente independentemente de haver indicadores de perda de seu valor recuperável.

2.19. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo custo de captação no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

2.20. Outros ativos e passivos - circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Os outros ativos e passivos são acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

2.21. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável.
- b) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos no caso de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.22. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

É constituída para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar o passivo 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. A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.23. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. A garantia pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) é de responsabilidade da construtora contratada para a construção dos empreendimentos. Estima-se que não ocorrerão desembolsos por parte da Companhia além dos que se encontram registrados atualmente.

2.24. Instrumentos financeiros

A Sociedade classifica seus ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

b. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

c. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado, a menos que sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos financeiros dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

Reconhecimento e mensuração:

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação-data na qual a Sociedade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da 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 de juros efetiva. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Sociedade avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

Como a Sociedade efetua o gerenciamento dos riscos de instrumentos financeiros estão detalhados na Nota Explicativa nº 25.

2.25. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

A Companhia aplicou pela primeira vez o CPC 06 (R2), Arrendamentos, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após esta data. A natureza e o impacto das mudanças resultantes da adoção desta nova norma estão descritos a seguir.

CPC 06 (R2) - Arrendamentos

A Companhia concluiu que não possui contratos que são ou contém arrendamento, desta forma, não existem valores a serem reconhecidos nestas demonstrações financeiras.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações contábeis, que envolvem risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são demonstradas a seguir:

a) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas.

b) 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 menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

c) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. A avaliação é realizada individualmente.

d) Ativos biológicos

Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda

As premissas significativas na determinação do valor justo dos ativos biológicos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 8.

e) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nestas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada.

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de revisões fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável.

f) Provisões para riscos tributários, 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 identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
Caixa e bancos	643	540	804	699
Aplicações financeiras (*)	33	1.509	3.376	5.051
Total	676	2.049	4.180	5.750

(*) Referem-se a aplicações financeiras em fundo de investimento, com remuneração média entre 80% e 100% do CDI, com vencimentos inferiores a 90 dias, com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E DEMAIS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por incorporação de imóveis	11.138	13.373	17.165	24.481
Arrendamento de terras e aluguéis	-	-	25.599	27.597
Venda de terrenos/imóveis	-	-	10.441	10.659
Venda de produtos agrícolas	-	-	5.518	4.662
(-) Provisão para distrato	-	-	-	-
(-) Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(2.130)	(3.997)	(7.392)	(9.285)
Total	9.008	9.376	51.331	58.114
Circulante	6.372	5.009	23.705	28.757
Não circulante	2.636	4.367	27.626	29.357
Demais contas a receber				
Carta de crédito	-	-	3.152	-
Adiantamento a fornecedores	1.858	42	4.099	51
Adiantamentos diversos	77	672	85	4.163
Total outras contas	1.935	714	7.336	4.214
Não circulante				
Créditos decisão judicial trânsito em julgado (a)	-	-	8.177	9.396
Adiantamento aquisição terreno	-	-	-	-
Total não circulante	-	-	8.177	9.396
Total de clientes	9.008	9.376	51.331	58.114
Total de demais contas	1.935	714	15.513	13.610
Total	10.943	10.090	66.844	71.724

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	9.008	9.376	51.331	58.114
Vencidos:	2.130	3.997	7.392	9.285
Até 30 dias	-	-	-	1.067
Entre 31 e 60 dias	-	-	-	832
Entre 61 e 90 dias	-	-	-	18
Acima de 90 dias	2.130	3.997	7.392	7.368
Total	11.138	13.373	58.723	67.399

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos – incorporação	3.382	3.064	6.896	10.490
Terrenos para novas obras	-	-	-	1.380
Encargos financeiros	-	-	-	150
Total	<u>3.382</u>	<u>3.064</u>	<u>6.896</u>	<u>12.020</u>
Circulante	2.562	2.196	4.481	6.989
Não circulante	820	820	2.415	820

7. IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA VENDA

Trata-se basicamente de propriedades que estão em processo de transição das escrituras para os eventuais compradores, atreladas aos adiantamentos recebidos (vide nota explicativa nº 15). Referem-se a algumas áreas rurais somando 8.002 hectares das matrículas 512, 514 e 517.

8. ATIVO BIOLÓGICO

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Ativos biológicos consumíveis (*)	<u>1.049</u>	<u>650</u>
Total	<u>1.049</u>	<u>650</u>

(*) Compreende ativos biológicos consumíveis, relacionados a cultura de soja e milho. Com base no pronunciamento técnico CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola, a Companhia reconhece seus ativos biológicos a valor justo. A Companhia determinou que o *cost approach* é a técnica de avaliação mais apropriada para o cálculo do valor justo de seus ativos biológicos, conforme previsto pelo CPC 46 - Mensuração do Valor Justo, principalmente por conta do curto período de vida da plantação EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

9. PARTES RELACIONADAS

Os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do Grupo e estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo circulante:				
Moroco Office Tower Ltda.	-	-	3.104	-
Gagigu Empreendimentos e comércio Ltda.	10	10	10	10
GP Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	29	-	-
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	17.856	17.856
Inter Sinco Costa Do Sol Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	517	804
Tango Participações S.A.	33.960	33.960	33.960	33.960
Jardim da lagoa	-	-	111	220
FPR Agricola	151	150	443	-
Mutúo - Natura Itu	553	190	553	190
Altos da Gloria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42.947	42.947	-	-
Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	564	565	739	598
	<u>78.214</u>	<u>77.851</u>	<u>57.293</u>	<u>53.638</u>
Passivo circulante:				
Fazendas Paulistas Reunidas LTDA	163.319	93.856	-	-
GP Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.748	4.692	-	-
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	30	-
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6	-
	<u>171.067</u>	<u>98.548</u>	<u>36</u>	<u>-</u>

As operações de mútuo mantidas com partes relacionadas, não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitas a encargos financeiros.

Remuneração da administração:

Em 2022 os administradores da Companhia foram remunerados em um montante global de R\$711 (R\$711 em 2021) a título de remuneração e benefícios em geral.

10. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Em controladas	150.124	82.507	-	-
Em controladas em conjunto	-	4	3.459	4.036
	<u>150.124</u>	<u>82.511</u>	<u>3.459</u>	<u>4.036</u>
Passivo a descoberto em controladas	<u>17.711</u>	<u>16.113</u>	<u>13.884</u>	<u>14.386</u>

A seguir demonstramos as informações dos investimentos:

Investimento	Critério	% Part. Direta	Patrimônio Líquido		Investimento		Equivalência		
			Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Controladora 2.022	Consolidado 2.022	Controladora 2.022	Consolidado 2.022
Morocó Desenvolvimento Imobiliário Ltda	Consolidação	100,00%		(16.152)	(959)	(17.111)	-	(960)	-
Fazendas Paulistas Reunidas Ltda.	Consolidação	100,00%		82.507	67.613	150.120	-	67.613	-
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	100,00%	-	6.461	(419)	1	1	-	-
Altos da Glória Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	100,00%	-	(19.930)	470	1	1	-	-
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	100,00%	-	1.647	(6)	1	1	-	-
Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	100,00%	-	457	(6)	1	1	-	-
Morocó Avenida Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE	Equivalência	100,00%	-	619	239	-	-	-	-
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imobiliários Lt	Equivalência	100,00%	-	656	-	-	-	-	-
Nathalie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	100,00%	-	11.251	32	-	-	-	-
Intersinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda	Equivalência	10,00%	6.223	6.912	(3.438)	-	971	-	(344)
Inter Sinco Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Lt	Equivalência	35,41%	2.192	(1.020)	(840)	-	117	-	(298)
The Flat Linha Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	70,00%	506	2.875	(0)	-	2.367	-	-
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	71,82%	40	(19.280)	(90)	-	(13.884)	-	(65)
Total			8.961	(9.352)	(4.058)	133.013	(10.425)	66.653	(707)
Investimentos						150.124	3.459	67.613	
Passivo a descoberto						(17.111)	(13.884)	(960)	(707)

Em 2021:

Empreendimentos	Controladas e Coligadas		Patrimônio Líquido				Equivalência				Investimento			
	Critério de consolidação	Participação direta %	AFAC	Lucro/(Prejuízo) 201		Resultado Exercício	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
				Capital	Social		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Morocó Desenvolvimento Imobiliário	Integral	100,00%	-	(7.429)	(8.685)	(8.685)	4.401	-	-	(16.114)	(9.226)	-	-	
Fazendas Paulista Reunidas	Integral	100,00%	-	81.810	697	697	47.755	-	-	82.507	81.810	-	-	
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	6.209	252	-	-	-	-	1	1	1	-	
Nathalie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	11.276	(25)	-	-	-	-	1	1	1	-	
Altos da Glória Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	-	(26.300)	6.370	-	-	-	-	1	1	1	-	
Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	-	494	(38)	-	-	-	-	1	1	1	-	
Morocó Avenida Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	23	650	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	1.544	104	-	-	-	-	-	-	-	-	
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	656	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	71,82%	-	(17.100)	(1.766)	-	-	(1.268)	(7.112)	-	-	(13.550)	(4.354)	
The Flat Linha Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	70,00%	506	2.898	(23)	-	-	(16)	(624)	-	-	2.367	1.581	
Inter Sinco Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	31,76%	859	39.389	(42.882)	-	-	(13.619)	(769)	-	-	(836)	8.682	
Intersinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	10,00%	6.183	12.873	(2.369)	-	-	(237)	(659)	-	-	1.669	2.180	
AFAC			7.571											
Equivalência Patrimonial						(7.988)	52.157	(15.140)	(9.163)					
Investimentos										82.511	81.814	4.040	12.443	
Passivo Descoberto										16.114	9.226	14.386	4.354	

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imobilizado em andamento (b)	2.359	1.886	2.359	1.885
Terrenos	3.203	3.203	3.203	3.203
Áreas de fazendas (a)	-	-	35.968	35.968
Total	5.562	5.089	41.530	41.057

- (a) Áreas rurais (terrenos), arrendados para terceiros.
(b) Imóveis corporativos que estão sendo construídos, para futura locação a terceiros.

A movimentação das propriedades para investimento, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	5.088	38.034	41.057	73.892
Adições	474	55	474	165
Baixas	-	(33.000)	(1)	(33.000)
Saldo final	5.562	5.089	41.530	41.057

Avaliação a valor justo

A Companhia optou pelo registro da propriedade para investimentos a valor de custo, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 28.

Para fins de divulgação, foi contratada uma empresa especializada independente que avaliou o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 3.403.599 (R\$ 3.810.717 em 2021).

A avaliação dos terrenos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que ele está alocado. O laudo de avaliação foi efetuada com base nas normas estabelecidas na NBR 14653-1 "Avaliação de Bens".

AVALIAÇÃO DO ACERVO DE IMÓVEIS

A Companhia possui em seu Ativo relevante acervo imobiliário, distribuído por Estoques de Imóveis, Propriedade para Investimento e Imobilizado.

A maioria desses ativos de propriedade da Controladora, bem como de sua controlada Fazendas Paulistas Reunidas, foram adquiridos há muitos anos e nunca sofreram qualquer reavaliação.

Estão, portanto, registrados na contabilidade por valores significativamente subavaliados.

Para fins apenas de informação e divulgação foi contratada uma empresa especializada independente (TRUST Consultoria e Engenharia de Avaliações), com a finalidade de determinar o valor justo do Acervo Imobiliário do Grupo em 31/12/2021.

A avaliação dos ativos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de similares à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que estão alocados.

Os laudos técnicos foram emitidos em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas NBR 14.653-2/04 e NBR 14.653-3/04, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ASA – American Society of Appraisers, organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os valores apurados em comparação aos saldos contábeis em 31/12/2022 são resumidos no quadro abaixo:

FAZENDAS

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	1.595	35.968	3.164	40.727
Valor justo avaliado	-	3.139.932	-	3.139.932
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	-	3.103.964	-	3.103.964

Morocó Participações e Comércio S.A.

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	3.382	5.562	1.388	10.282
Valor justo avaliado	153.457	111.149	-	264.607
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	150.075	105.587	-	255.663

Consolidado

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	4.977	41.530	3.518	50.025
Valor justo avaliado	153.457	3.251.081	-	3.404.539
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	150.075	3.209.551	-	3.359.627

12. IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo:				
Móveis e utensílios	235	235	399	399
Máquinas e equipamentos	2	2	8.916	7.187
Computadores e periféricos	387	370	444	427
Ferramentas	-	-	19	19
Instalações	1.991	1.947	2.202	2.037
Veículos	172	128	1.129	1.087
Total do imobilizado	<u>2.787</u>	<u>2.682</u>	<u>13.109</u>	<u>11.156</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(1.449)</u>	<u>(1.367)</u>	<u>(8.608)</u>	<u>(7.661)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>1.338</u>	<u>1.315</u>	<u>4.501</u>	<u>3.495</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Veículos	20%

A movimentação do ativo imobilizado para os exercícios findos EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e de 2021 foi a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.316	1.401	3.496	4.235
Adições	121	91	1.970	288
Baixas	-	-	-	-
Depreciações	(99)	(177)	(965)	(1.028)
Saldo final	<u>1.338</u>	<u>1.315</u>	<u>4.501</u>	<u>3.495</u>

13. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	765	506	6.893	7.031
Total de fornecedores	<u>765</u>	<u>506</u>	<u>6.893</u>	<u>7.031</u>
Aging				
A vencer	<u>765</u>	<u>506</u>	<u>6.893</u>	<u>7.031</u>
Total	<u>765</u>	<u>506</u>	<u>6.893</u>	<u>7.031</u>

14. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa Econômica Federal	31/05/2013	18,71 + TR	-	-	723	2.652
Banco Volkswagen - crédito BNDES - FPR (i)	15/04/2019	6,00% + TR	-	-	2	2
Debêntures (iii)			<u>18.396</u>	<u>50.926</u>	<u>18.396</u>	<u>50.926</u>
Totais empréstimos e financiamentos			<u>18.396</u>	<u>50.926</u>	<u>19.121</u>	<u>53.580</u>
Circulante			8.025	28.555	8.748	29.607
Não circulante			10.371	22.371	10.373	23.973

(i) Referem-se a créditos na modalidade de capital de giro em moeda Dólar (USD).

(ii) Debêntures, conforme descrito abaixo:

As principais características são:

Emissão	Qtde.	Captação	Pagamento principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual	Valor captado
1ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	60.000	dez/17	Anual	Trimestral	09/2018 a 09/2022	CDI	60.000
2ª Emissão – Credit Suisse	10.246	jun/18	Mensal	Mensal	09/2018 a 09/2033	CDI	10.246
3ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	61.900	dez/18	Anual	Trimestral	09/2020 a 12/2023	CDI	61.900

1ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 60.000.000,00

A 1ª (primeira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2017.

O valor total da 1ª Emissão foi de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para repagamento integral da Cédula de Crédito Bancário nº 237/03391/1803 emitida pelo Bradesco e das obrigações assumidas no Instrumento Particular para Concessão de Garantia nº 01171405719, operação de empréstimo em moeda estrangeira, tendo a emissora como devedor, o Banco Bradesco Europa S/A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2018 e pagamento de juros trimestrais. Incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

2ª Emissão de Debêntures – Credit Suisse S/A – R\$ 10.246.100,00

A 2ª (segunda) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, realizada nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada ("Lei nº 9.514/97) e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 13 de junho de 2018.

O valor total da 2ª Emissão foi de R\$ 10.246.100,00 (dez milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cem reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Credit Suisse S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados aos empreendimentos alvo e ao percentual dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvo. As Debêntures terão prazo de vigência de 5.509 (cinco mil quinhentos e nove) dias contados da Data de emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2033. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação positiva do índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado mensalmente e será amortizado mensalmente em 180 (cento e oitenta) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 10 de setembro de 2018.

3ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 61.900.000,00

A 3ª (terceira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2018.

O valor total da 3ª Emissão foi de R\$ 61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para o refinanciamento de dívidas estruturadas na modalidade "plano empresário", captadas junto ao Banco Bradesco S.A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 6 (seis) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 09 de novembro de 2020 e pagamento de juros trimestrais. Incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

Os empréstimos de capital de giro e os financiamentos à produção não apresentam cláusulas restritivas (covenants).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e de 2021 foi a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	53.580	76.954
Captações	-	-
Pagamento de principal e juros	(34.459)	(23.374)
Saldo final	<u>19.121</u>	<u>53.580</u>

15. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Perez Assessoria	2.375	2.375
Total	<u>2.375</u>	<u>2.375</u>
Circulante		
Não circulante	<u>2.375</u>	<u>2.375</u>

Refere-se a compra de área de Terras 3.252,4655 hectares denominada "Pacoval - D", localizada no Município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso

A Sociedade mantém processo judicial para a regularização do direito de propriedade dos imóveis adquiridos. Há reclamação de posse, e a quantia de R\$ 2.375 somente será devida em caso de obtenção de resultado favorável, após a comunicação e comprovação do trânsito em julgado de decisão judicial que reconheça a Sociedade o direito pleno sobre o imóvel, afastando qualquer discussão reivindicatória ou possessória sobre o bem.

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento de compras de imóveis (*)	-	-	27.418	27.418
Adiantamento arrendatário GGF	-	-	-	-
Adiantamento de clientes diversos	90	90	707	707
	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>28.125</u>	<u>28.125</u>
Circulante	90	90	707	707
Não circulante	-	-	27.418	27.418

(*) Refere-se a adiantamentos recebidos relacionados a venda de imóveis localizados no Estado do Mato Grosso do Sul. A Companhia aguarda a finalização do procedimento de georreferenciamento das áreas vendidas para efetivar a transferência das propriedades para os compradores.

17. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Depósitos a identificar	-	-	-	1.815
Provisão para garantia	-	-	55	55
Retenção contratual	-	-	513	513
Contas a pagar – Turiga	1.622	-	1.621	1.621
Outras contas a pagar	<u>2.955</u>	<u>1.491</u>	<u>5.083</u>	<u>1.070</u>
Total de outras contas a pagar	<u>4.577</u>	<u>3.113</u>	<u>7.272</u>	<u>5.074</u>

18. PROVISÃO PARA RISCOS

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo 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, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
No início do exercício	8.984	3.956	76.817	65.718
Pagamento	(1.518)	-	(1.497)	
Constituição de provisão	<u>3</u>	<u>5.029</u>	<u>1.760</u>	<u>11.099</u>
No fim do exercício	<u>7.466</u>	<u>8.985</u>	<u>77.080</u>	<u>76.817</u>

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$ 142.363 (R\$ 142.426 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021).

Para os processos em andamento a Companhia possui depósitos judiciais no montante de R\$ 386 e R\$ 2.205 na controladora e consolidado respectivamente.

Para os processos considerados como ativos contingentes para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$16.844 trata-se da ação nº 786-61.2004.811.0086 trata-se de cumprimento da sentença proferida nos autos da liquidação de sentença retirada da ação reivindicatória que pleiteava a devolução de terra de aproximadamente 1.046,01 ha. Nesta última ação, a sentença julgou procedente os pedidos, condenando os réus à devolução da área, além do pagamento de custas e despesas processuais. Após interposição de outros vários recursos, a sentença transitou em julgado, dando-se início à liquidação de sentença por arbitramento (docs. 01 e 02).

Após a liquidação por arbitramento (sentença doc. 03), o cumprimento de sentença foi iniciado pelo valor de R\$ 1.901.248,78. O valor contingenciado como provável foi: (i) R\$ 75.990,29 de custas processuais, atualizado pelo INPC e (ii) R\$ 1.167.374,43 da condenação e R\$ 296.827,33 dos honorários atualizado pelo INPC e com juros de 0,5% (até 01/2003) e 1% ao mês desde a data de data da sentença de liquidação (condenação principal e honorários) (data-base: 31/12/2020). Considerando a restrição da jurisprudência ao cômputo de juros sobre custas, estes não foram considerados incidindo sobre as custas.

19. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRPJ e CSLL	259	148	1.513	1.393
PIS e COFINS	307	175	1.786	1.761
Total	<u>566</u>	<u>323</u>	<u>3.299</u>	<u>3.154</u>
Circulante	386	13	1.197	923
Não circulante	180	310	2.102	2.231

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

20.1 Patrimônio Líquido a Valor Justo

Abaixo apresentamos o patrimônio líquido a valor justo, considerando a avaliação de propriedades para investimentos:

	<u>Total</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2020	<u>50.606</u>	<u>2.665.829</u>	<u>2.716.435</u>
Distribuição de lucros	(22.497)	-	(22.497)
Lucro do exercício	(24.344)	-	(24.344)
Atualização do valor justo	-	1.101.415	1.101.415
Variação na participação	1.790		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021	<u>5.555</u>	<u>3.767.244</u>	<u>3.772.799</u>
Distribuição de lucros	(29.957)	-	(29.957)
Lucro do exercício	56.351	-	56.351
Atualização do valor justo	-	(362.705)	(362.705)
Variação na participação	(31)	-	(31)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022	<u>31.918</u>	<u>3.404.539</u>	<u>3.436.457</u>

20.2 Capital social

O capital social EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e de 2021, totalmente integralizado está representado por 20.174.171 quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada uma, distribuídas como segue:

A composição dos sócios em 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

<u>Quotista</u>	<u>Número de Ações</u>
Tango Participações e Comércio Ltda.	20.174.170
Gustavo Alberto Almonacid	<u>1</u>
	<u>20.174.171</u>

20.3 Distribuição de dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício.

Em 2022, foi aprovada pela administração da Companhia a distribuição de dividendos no montante de R\$ 29.957 (R\$ 22.497 em 2021), correspondente aos lucros acumulados de exercícios anteriores.

21. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis	-	4.508	4.079	11.796
Arrendamento de terras e aluguéis	3.943	-	87.593	31.135
Venda de produtos agrícolas e terras	-	-	9.641	11.917
Cancelamentos e devoluções	-	-	(802)	(652)
Impostos sobre a receita	(412)	(197)	(4.369)	(2.377)
Total da receita líquida	<u>3.531</u>	<u>4.311</u>	<u>96.142</u>	<u>51.819</u>

22. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Custos:				
Custos com plantio	-	-	(7.950)	(6.448)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(2.953)	(7.417)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.903)</u>	<u>(13.865)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Serviços de terceiros	(2.068)	(2.834)	(3.171)	(4.212)
Despesas com salários e encargos	(4.976)	(4.030)	(5.905)	(5.033)
Aluguéis e condomínios	(807)	(2.823)	(965)	(3.292)
Depreciações e amortizações	(99)	(177)	(965)	(1.028)
Provisão para devedores	1.866	-	1.851	(1.439)
Provisão para riscos	1.522	(5.029)	(1.761)	(10.590)
Perda com ativos não recuperáveis	-	-	-	(10.707)
Outras despesas administrativas	(922)	(967)	257	(1.423)
Total	<u>(5.484)</u>	<u>(15.860)</u>	<u>(10.659)</u>	<u>(37.724)</u>
Despesas comerciais:				
Comissões sobre vendas	(18)	(48)	(431)	(63)
Estande de vendas	-	(2)	(28)	(5)
Publicidade e propaganda	-	(18)	7	(119)
Promoção de vendas	(28)	(52)	(70)	(523)
Total	<u>(46)</u>	<u>(120)</u>	<u>(522)</u>	<u>(710)</u>
Despesas tributárias:				
Impostos e contribuições	(473)	(473)	(1.347)	(1.278)
Taxas e emolumentos	(60)	(65)	(192)	(503)
Total	<u>(533)</u>	<u>(538)</u>	<u>(1.539)</u>	<u>(1.781)</u>

23. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	32	169	145	242
Juros ativos sobre contas a receber	84	-	425	912
Outras receitas financeiras	32	68	439	119
Total	<u>148</u>	<u>237</u>	<u>1.009</u>	<u>1.273</u>
Despesas financeiras:				
Juros e variações cambiais passivas	(6.862)	(3.763)	(7.033)	(3.823)
Descontos concedidos	-	-	-	-
Despesas bancárias	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(178)	(179)	(1.487)	(365)
Total	<u>(7.040)</u>	<u>(3.942)</u>	<u>(8.520)</u>	<u>(4.188)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(6.892)</u>	<u>(3.705)</u>	<u>(7.511)</u>	<u>(2.915)</u>

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido.

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas (a)	3.943	5.172	101.313	54.848
Rendimentos sobre aplicações financeiras (b)	32	169	145	242
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social (32% (a) + 100% (b))	1.294	1.824	32.565	17.793
Total do imposto de renda (15%)	(194)	(274)	(4.885)	(2.669)
Total da contribuição social (9%)	(116)	(164)	(2.931)	(1.601)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(105)	(158)	(3.233)	(1.755)
Efeito de controladas tributadas no RET	-	-	1.097	1.939
Outros efeitos	(463)	152	2.001	
Imposto de renda e Contribuição social				
Corrente	<u>(767)</u>	<u>(444)</u>	<u>(7.832)</u>	<u>(5.141)</u>
Diferido	<u>(111)</u>	<u>-</u>	<u>(119)</u>	<u>1.055</u>

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativos financeiros				
<u>Empréstimos e recebíveis:</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	676	2.049	4.180	5.750
Contas a receber de clientes	9.008	9.376	51.331	58.114
Contas a receber com partes relacionadas	78.214	77.851	57.293	53.638
Passivos financeiros				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	765	506	6.893	7.031
Empréstimos e financiamentos	18.396	50.926	19.121	53.580
Obrigações por compra de imóveis	-	-	2.375	2.375
Contas a pagar com partes relacionadas	171.067	98.548	36	-

b) Valor justo dos instrumentos financeiros:

Em decorrência de os principais instrumentos financeiros estarem indexados a taxas de juros em mercados pós-fixados, a Administração da Companhia entende que os valores se aproximam dos valores justos nas datas dos balanços.

c) Risco de mercado

i. Risco cambial

Existência de empréstimo de capital de giro em dólar. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

ii. Risco de taxa de juros

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários e, com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

d) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem ao Grupo possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas efetuam a contratação de dívida com instituições financeiras, objetivando atender às necessidades de recursos para a ampliação dos negócios. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total.

e) Gestão do risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações, captando recursos bancários ou de seu acionista, sem causar perdas nem prejudicar as operações da Companhia.

26. SEGUROS

O Grupo possui seguros de risco de engenharia, 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.

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro para todos os ativos financiados através do programa Finame do BNDES.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras; dessa forma, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

- a) Risco de engenharia e responsabilidade civil, o produto garante o pagamento de indenizações por prejuízos materiais decorrentes de acidentes e imprevistos ocorridos durante a fase de execução da obra. Com a proposta de proteger o segurado por danos causados a terceiros e que decorram de suas atividades pelos serviços prestados em locais de terceiros, o seguro prevê o pagamento dos prejuízos, até o limite de indenização da cobertura contratada, e pela quantia a qual o segurado vier a ser responsável civilmente ou em acordo autorizado pela seguradora, relativo à reparação pelos danos causados a terceiros.

- b) Garantia de término de obra, tem por finalidade garantir ao Segurado a retomada da obra sinistrada e a contratação de um Construtor Substituto, para que este conclua as obras de empreendimento habitacional financiado ou a ser arrendado, de acordo com o "contrato Principal" firmado entre o Segurado, o Tomador e mutuários, quando houver.
- c) Manutenção corretiva, este seguro garante a indenização pelos prejuízos decorrentes da inexecução, dentro do prazo acordado, das ações corretivas apontadas pelo segurado ao tomador e necessárias para a correção da disfunção ocorrida por responsabilidade exclusiva do tomador.

Esta cobertura cobre danos oriundos da execução da obra e defeitos dos materiais incorporados em caráter permanente conforme descrito no memorial descritivo do imóvel, documento integrante do contrato de compra e venda do imóvel (esquadrias, portas, janelas, pisos, revestimentos cerâmicos, instalações elétricas e hidráulicas, fissuras e trincas em alvenarias não estrutural, que cause danos na edificação após a entrega do imóvel ao mutuário com certificado de aceite ou colocação em uso pelo mutuário.