



**Munir Abbud Empreendimentos  
Imobiliários S.A.**

**Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas**

em 31 de dezembro de 2021  
com Relatório dos Auditores Independentes

**Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021.

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	3
---	---

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas**

Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado .....	7
Demonstrações do resultado abrangente .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Administradores e Quotistas da  
**Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## **Responsabilidade 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 individuais e consolidadas, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

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

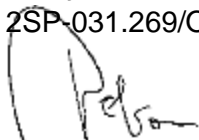
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras 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.

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 os nossos trabalhos.

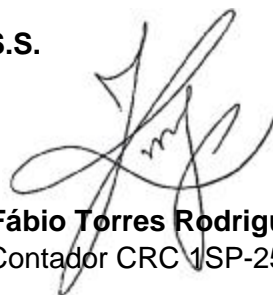
São Paulo, 29 de abril de 2022.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Nelson Varandas dos Santos**  
Contador CRC 1SP-197.110/O-3



**Fábio Torres Rodrigues**  
Contador CRC 1SP-251.343/O-6

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020
<b>ATIVO</b>					<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
<b>Circulante</b>					<b>Passivo circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	30.122	71.698	38.497	82.859	Fornecedores	39	2	340	4
Contas a receber (Nota 5)	5.087	927	26.746	11.164	Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12)	12.315	6.231	15.760	11.382
Imóveis a comercializar (Nota 6)	167	4.712	150.652	67.163	Salários, encargos e provisões	154	139	154	139
Impostos a recuperar	101	9	218	26	Impostos e encargos a recolher	496	624	1.567	1.092
Créditos diversos	5	85	2.166	1.427	Impostos com recolhimento diferido	691	73	1.620	404
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>35.482</b>	<b>77.431</b>	<b>218.279</b>	<b>162.639</b>	Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	-	791	30.358	11.781
					Adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	14.504	16.904
					Dividendos a pagar (Nota 16)	4.004	5.542	4.004	5.542
					Outras contas a pagar	11	11	326	11
					Partes relacionadas (Nota 8)	1.995	3	13	3
					Adiantamentos para futuros empreendimentos imobiliários (Nota 13)	-	-	-	10.146
					<b>Total do passivo circulante</b>	<b>19.705</b>	<b>13.416</b>	<b>68.646</b>	<b>57.408</b>
<b>Não circulante</b>					<b>Passivo não circulante</b>				
Contas a receber (Nota 5)	347	-	498	4.414	Fornecedores	-	-	3	3
Partes relacionadas (Nota 8)	-	8.652	-	-	Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12)	64.601	43.861	99.740	47.876
Imóveis a comercializar (Nota 6)	2.223	2.223	45.479	56.422	Impostos com recolhimento diferido	23	-	28	386
Créditos diversos	433	-	941	-	Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota 14)	7.052	7.720	7.052	7.720
					Outras contas a pagar	976	976	976	976
					Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	-	-	8.381	19.702
					Provisões (Nota 15)	2.569	2.569	3.608	3.225
					<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>75.221</b>	<b>55.126</b>	<b>119.788</b>	<b>79.888</b>
					<b>Patrimônio líquido</b>				
Investimentos (Nota 7)	191.948	105.038	30.131	1.703	Capital social (Nota 16)	6.000	6.000	6.000	6.000
Propriedades para investimento (Nota 9)	30.146	30.627	93.558	95.051	Adiantamento para futuro aumento de Capital (Nota 16)	34.825	34.438	34.825	34.438
Imobilizado líquido	1.198	1.166	2.265	1.166	Reserva Legal (Nota 16)	1.200	1.167	1.200	1.167
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>226.295</b>	<b>147.706</b>	<b>172.872</b>	<b>158.756</b>	Reserva de lucros	124.826	114.990	124.826	114.990
					<b>Patrimônio líquido atribuído aos quotistas</b>	<b>166.851</b>	<b>156.595</b>	<b>166.851</b>	<b>156.595</b>
					Participação de não controladores	-	-	35.866	27.504
					<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>166.851</b>	<b>156.595</b>	<b>202.717</b>	<b>184.099</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>261.777</b>	<b>225.137</b>	<b>391.151</b>	<b>321.395</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>261.777</b>	<b>225.137</b>	<b>391.151</b>	<b>321.395</b>

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

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida (Nota 17)	20.003	17.082	69.277	61.500
Custo operacional (Nota 18)	(4.226)	(946)	(31.107)	(22.499)
<b>Lucro bruto</b>	<b>15.777</b>	<b>16.136</b>	<b>38.170</b>	<b>39.001</b>
<b>Despesas operacionais</b>				
Administrativa e gerais (Nota 19)	(4.567)	(2.747)	(6.106)	(2.932)
Comerciais	(645)	(521)	(3.806)	(1.874)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	15.204	13.915	6	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	1.100	-	1.143	-
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>26.869</b>	<b>26.783</b>	<b>29.407</b>	<b>34.195</b>
Receitas financeiras (Nota 20)	1.355	325	1.533	586
Despesas financeiras (Nota 20)	(9.843)	(2.033)	(10.367)	(2.141)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(8.488)</b>	<b>(1.708)</b>	<b>(8.834)</b>	<b>(1.555)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>18.381</b>	<b>25.075</b>	<b>20.573</b>	<b>32.640</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente (Nota 21)	(2.193)	(1.686)	(4.515)	(3.390)
Imposto de renda e contribuição social diferido (Nota 21)	(139)	(55)	(144)	(822)
	(2.332)	(1.741)	(4.659)	(4.212)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>16.049</b>	<b>23.334</b>	<b>15.914</b>	<b>28.428</b>
<b>Lucro atribuído aos controladores</b>			16.049	23.334
<b>Lucro/(prejuízo) atribuído a não controladores</b>			(135)	5.094
<b>Quantidade de ações ordinárias no final do exercício</b>	600.000			
<b>Resultado por ação do capital social (em Reais)</b>	26,75			

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

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	16.049	23.334	15.914	28.428
Itens abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u>16.049</u>	<u>23.334</u>	<u>15.914</u>	<u>28.428</u>
<b>Atribuído aos controladores</b>			16.049	23.334
<b>Atribuído a não controladores</b>			(135)	5.094

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



## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

#### Atribuível aos quotistas controladores

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	6.000	21.124	-	105.624	132.748	22.410	155.158
Adiantamento para aumento de capital (Nota 16)	-	13.314	-	-	13.314	-	13.314
Distribuição de lucros (Nota 16)	-	-	-	(7.259)	(7.259)	-	(7.259)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	-	-	-	23.334	23.334	5.094	28.428
Constituição de Reserva Legal (Nota 16)	-	-	1.167	(1.167)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 16)	-	-	-	(5.542)	(5.542)	-	(5.542)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	6.000	34.438	1.167	114.990	156.595	27.504	184.099
Adiantamento para aumento de capital (Nota 16)	-	387	-	-	387	-	387
Distribuição de lucros (Nota 16)	-	-	-	(2.176)	(2.176)	-	(2.176)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	-	-	-	16.049	16.049	(135)	15.914
Constituição de Reserva Legal (Nota 16)	-	-	33	(33)	-	-	-
Aportes de não controladores	-	-	-	-	-	8.497	8.497
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 16)	-	-	-	(4.004)	(4.004)	-	(4.004)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>6.000</u>	<u>34.825</u>	<u>1.200</u>	<u>124.826</u>	<u>166.851</u>	<u>35.866</u>	<u>202.717</u>

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

# Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	18.381	25.075	20.573	32.640
<b>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa e equivalentes de caixa:</b>				
Depreciação e amortização	712	724	1.724	1.736
Ajuste a valor presente	-	-	(8)	389
Encargos financeiros sobre empréstimos	7.690	92	7.852	104
Resultado de equivalência patrimonial	(15.204)	(13.915)	(6)	-
Provisão para imposto diferido (PIS e COFINS)	502	(46)	714	(123)
Repasse apurados - débitos com parceiros em empreendimentos	839	1.782	839	1.782
Provisão para garantia de obras	-	-	383	303
<b>Variações em ativos e passivos</b>				
Contas a receber	(4.507)	244	(11.658)	(11.654)
Impostos a recuperar	(92)	(6)	(192)	155
Créditos diversos	(353)	(71)	(1.680)	(528)
Imóveis a comercializar	4.545	(334)	(96.786)	(25.267)
Fornecedores	37	(3)	336	(19)
Impostos a recolher	(128)	188	475	(352)
Salários, encargos e provisões	15	17	15	17
Adiantamentos de clientes	-	-	(2.400)	(16.762)
Credores por imóveis compromissados	(791)	791	31.496	14.564
Outras contas a pagar	-	(66)	315	(666)
<b>Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais</b>	11.646	14.472	(48.008)	(3.681)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.193)	(1.686)	(4.515)	(3.390)
<b>Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades operacionais</b>	9.453	12.786	(52.523)	(7.071)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
(Aumento)/redução de imobilizado	(263)	33	(1.330)	33
(Aumento)/redução dos investimentos	(90.797)	5.040	(28.422)	(52)
Lucros recebidos de investidas	19.091	6.533	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de investimento</b>	(71.969)	11.606	(29.752)	(19)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Partes relacionadas (receber e a pagar)	10.644	(8.544)	10	1
Repasse pagos - débitos com parceiros em empreendimentos	(1.507)	(1.258)	(1.507)	(1.258)
Outros débitos com parceiros em empreendimentos	-	-	(10.146)	10.146
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(6.266)	-	(9.251)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	25.400	50.000	57.641	59.154
Adiantamento para futuro aumento de capital	387	13.314	387	13.314
Lucros distribuídos	(7.718)	(7.259)	(7.718)	(7.259)
Aportes de não controladores	-	-	8.497	-
Aportes em consórcios	-	-	-	7.278
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	20.940	46.253	37.913	81.376
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(41.576)</b>	<b>70.645</b>	<b>(44.362)</b>	<b>74.286</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	71.698	1.053	82.859	8.573
No final do exercício	30.122	71.698	38.497	82.859
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(41.576)</b>	<b>70.645</b>	<b>(44.362)</b>	<b>74.286</b>

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

# **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

## **1. Contexto operacional**

A **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controladora”)**, anteriormente denominada M.A Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Rua Funchal, 375 - 13º. andar cj. 131, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo - SP, possui por atividades preponderantes a incorporação de empreendimentos imobiliários e realização de loteamentos, aluguéis de imóveis próprios, participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, participação em empreendimentos imobiliários de terceiros, construção, bem como demais possibilidades voltadas à incorporação imobiliária em geral.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), ou em conjunto com outros parceiros através de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”). As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

### **Impacto do COVID-19**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao COVID-19, que vem afetando o mundo como um todo, trazendo riscos à saúde pública e impactos globais na economia, no Brasil os Poderes Executivo e Legislativo da União publicaram diversos atos normativos tendo por objetivo minimizar esses efeitos.

A Administração da Companhia vem tomando todas as medidas necessárias para dar continuidade normal aos seus negócios.

No que tange aos impactos nas demonstrações financeiras, a administração realizou as suas análises, em especial para baixa de ativos de imóveis e propriedades para investimento e decorrentes do risco de perdas com recebíveis, levando em consideração o cenário econômico e os riscos de incertezas advindos da pandemia, e não detectou efeitos relevantes a serem divulgados ou ajustados.

## **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

### **2.1. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

### 2.1. Base de elaboração--Continuação

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

### 2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas na mesma data de fechamento, cujas participações percentuais e forma de consolidação estão assim resumidas:

Sociedade	Tipo de consolidação	% - Participação	
		2020	2019
Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	Integral	99,50	99,99
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	Integral	99,00	99,00
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	Integral	33,34	33,34
Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	99,00
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	40,00	-
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	-
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	-

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação**

#### **2.2. Base de apresentação e consolidação--Continuação**

As controladas deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e, quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3).

#### **2.3. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administração em 29 de abril de 2022.

### **3. Principais práticas contábeis adotadas**

#### **3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras 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, na data-base dessas demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--**

Continuação

##### **Custos orçados**

Nas controladas, quando aplicável, os custos orçados totais dos empreendimentos em andamento, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a sua evolução, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados dos exercícios em que são apurados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.2.

##### **Contingências**

A Companhia e as suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e as suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras, independentemente do respectivo resultado final.

##### **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo dos instrumentos financeiros.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**

##### **(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

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 ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser 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 e 5) Reconhecimento da receita.

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

Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para o reconhecimento de seu resultado:

- A partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação**

##### **(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação**

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, decorrentes das operações de financiamento para a construção, incorridos durante o período de consecução e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento imobiliário a que foram apropriados.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Na ocorrência de distratos dos contratos de compromisso de unidades imobiliárias vendidas, a receita e o custo anteriormente reconhecidos no resultado são revertidos e registrados a débito da receita com venda de imóveis e a crédito do custo dos imóveis vendidos, respectivamente, os quais são registrados à medida de sua ocorrência. A contrapartida da reversão do custo dos imóveis vendidos é registrada em imóveis a comercializar e a contrapartida da receita é registrada em conta do passivo para se apurar a eventual diferença com os valores a serem devolvidos aos clientes, quando aplicável.

##### **(ii) Receitas e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves (quando aplicável).

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos. Os custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo, exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa nº 3.2 (i).



## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação**

##### **(iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária**

**Permutas:** Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

**Provisão de garantia de obra:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa um percentual médio de 1,5% do orçamento das obras, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente, a Administração analisa a suficiência da provisão face aos gastos de manutenção incorridos e se necessário efetua as devidas correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de até cinco anos.

##### **(iv) Demais atividades**

As receitas com locação, as demais receitas, os custos e as despesas, quando aplicável, são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

#### **3.4. Contas a receber**

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.2.

Os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes. Sendo assim, a constituição de provisão para perda é considerada desnecessária, entretanto a Companhia efetua o acompanhamento e análise da carteira levando em consideração os valores de mercado das unidades imobiliárias vendidas, e caso necessário é realizada provisão para risco de crédito.

#### **3.5. Imóveis a comercializar**

Incluem os terrenos a comercializar, os imóveis em construção e os imóveis concluídos, quando aplicável. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e, quando aplicável, pelos encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, quando aplicável, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.6. Investimentos**

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) – Investimento em coligada e controlada. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

#### **3.7. Propriedades para investimento**

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. As edificações e benfeitorias classificadas como propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil entre 60 e 70 anos. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente, somente para fins de divulgação.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os seus imóveis locados como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos, preponderantemente, para fins de arrendamento operacional.

Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.8. Imobilizado**

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido de depreciações calculadas pelo método linear, às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. A Companhia optou por não efetuar a revisão das taxas de depreciação de acordo com a vida útil dos bens, por entender que a estimativa utilizada para os seus bens se encontra adequada.

#### **3.9. Credores por imóveis compromissados**

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

#### **3.10. Adiantamentos de clientes**

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na “Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis”, são controlados no passivo “Adiantamento de clientes”.

Quando aplicável, as obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias e propriedades a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes (permuta). A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

#### **3.11. Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos e debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

São classificados como passivo circulante, a não ser que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.12. Débitos com parceiros em empreendimentos**

Visando a viabilização de determinados projetos imobiliários, a Companhia firma acordos com parceiros pessoas físicas e/ou jurídicas, em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes em sociedades em conta de participação, de acordo com o Art. 991 do Código Civil.

As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos acrescidos dos respectivos resultados que lhe competem, e serão liquidadas mediante devoluções financeiras, entrega ou a conversão em venda, de unidades imobiliárias de empreendimentos imobiliários da Companhia ou de suas controladas (Nota Explicativa nº 15).

#### **3.13. Redução ao valor recuperável de ativos**

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar e as propriedades para investimento, 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 estas 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.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.14. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas**

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

- **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;
- **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 nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Quando as estimativas de perdas avaliadas como possíveis, são divulgadas nas demonstrações financeiras.

#### **3.15. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

#### **3.16. Instrumentos financeiros**

##### **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) Custo amortizado e (ii) Ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, partes relacionadas e outros créditos.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.16. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **Ativos financeiros--Continuação**

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

##### **(i) Custo amortizado**

Ativos financeiros mantidos para receber fluxos de caixa contratuais em datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia.

##### **(ii) Ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

##### **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) Custo amortizado e (ii) Ao valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores, credores por imóveis compromissados, partes relacionadas e outros passivos. A mensuração subsequente dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

##### **(i) Custo amortizado**

Todos os passivos financeiros na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

##### **(ii) Ao valor justo por meio do resultado**

Passivos financeiros mantidos para negociação para evitar contraprestações contingentes em combinações de negócios.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.16. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **Instrumentos financeiros - apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

##### **Valor justo de instrumentos financeiros**

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

#### **3.17. Tributação**

##### **Impostos e contribuições correntes**

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

A Companhia e suas controladas estão sob o regime tributário de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é apurada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Algumas controladas da Companhia optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS.



## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.17. Tributação--Continuação**

##### **Impostos com recolhimento diferido**

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.2, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento – passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

#### **3.18. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo CPC.

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### 3.19. Novos pronunciamentos e normas publicadas

As seguintes principais alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não entraram em vigor para o exercício de 2021.

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios":** Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras;
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras.

Não há outras normas ou pronunciamentos contábeis que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações contábeis da Companhia e suas controladas.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa	1	1	2	1
Bancos contas movimento	1.220	1.047	1.800	1.256
Aplicações financeiras	28.901	70.650	36.695	81.602
	<b>30.122</b>	<b>71.698</b>	<b>38.497</b>	<b>82.859</b>

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa aproximada do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 5. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aluguéis a receber	927	927	2.510	2.215
Contas a receber por venda de imóveis - Empreendimentos em andamento	4.507	-	25.161	13.797
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(427)	(434)
	<b>5.434</b>	<b>927</b>	<b>27.244</b>	<b>15.578</b>
Circulante	5.087	927	26.746	11.164
Não circulante	347	-	498	4.414

(a) É calculado sobre as contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 5% para 2021 e 2020. A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada pela Companhia para a concessão de descontos sobre o preço da tabela de vendas.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Não há registro de perdas em virtude das garantias contratuais, motivo pelo qual não é constituída provisão para risco de crédito, adicionalmente eventuais riscos de distrato/rescisão são contempladas no passivo a título de provisão para riscos (quando aplicável).

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber por venda de imóveis, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações financeiras adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2021, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	2021	2020
Circulante	24.236	5.538
Não circulante	498	7.825
<b>(=) Saldo de contas a receber contábil</b>	<b>24.734</b>	<b>13.363</b>
(+) Receita de vendas a apropriar	59.545	43.993
(+) Ajuste a valor Presente	427	434
(-) Adiantamento de clientes (Nota Explicativa nº 11)	(14.504)	(16.904)
<b>(=) Saldo financeiro a receber</b>	<b>70.202</b>	<b>40.886</b>
<b>Circulante</b>	<b>61.894</b>	<b>9.129</b>
<b>Não circulante</b>	<b>8.308</b>	<b>31.757</b>

As contas a receber (consolidado) apresentam o seguinte fluxo de vencimento:

Ano	2021	2020
2022	-	31.543
2023	8.308	214
<b>Total</b>	<b>8.308</b>	<b>31.757</b>

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias e os custos incorridos com unidades imobiliárias em construção, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis/lotes a comercializar	2.390	6.935	2.390	6.935
Terrenos para futura incorporação imobiliária (i)	-	-	101.524	69.626
Imóveis em construção	-	-	92.217	47.024
	<b>2.390</b>	<b>6.935</b>	<b>196.131</b>	<b>123.585</b>
Circulante	167	4.712	150.652	67.163
Não circulante	2.223	2.223	45.479	56.422

- (i) Os terrenos para futura incorporação imobiliária, estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de permutas, os mesmos são registrados pelos seus valores justos. Os terrenos para futura incorporação incluem os gastos com legalização e custos iniciais, tais como projetos e gastos iniciais com incorporação, quando incorridos.

### 7. Investimentos

Os investimentos estão representados pelas participações societárias nas seguintes empresas/sociedades de propósito específico:

Descrição	Participação no capital (%)	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
<b>Controlada</b>					
Edifício Cidade Jardim SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99	67.293	73.667	-	-
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	99,50	14.649	5.361	-	-
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	99,00	25.676	10.684	-	-
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	33,34	13.746	13.747	-	-
Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,00	7.239	-	-	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,00	2.239	-	-	-
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,00	16.932	-	-	-
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,00	14.043	-	-	-
<b>Controladas em conjunto</b>					
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	50,00	28.415	(124)	28.415	-
Fazenda Recanto Emp. Imobiliário SPE Ltda.	6,00	1.701	1.701	1.701	1.701
Recanto Campinas Participações Ltda.	25,00	15	2	15	2
		<b>191.948</b>	<b>105.038</b>	<b>30.131</b>	<b>1.703</b>

O resultado com equivalência patrimonial é representado pela participação da Companhia no resultado das empresas/sociedades de propósito específico investidas.

# Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

## 7. Investimentos--Continuação

### Resumo das demonstrações financeiras das empresas/sociedades de propósito específico em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	Edifício Cidade Jardim SPE	Fazenda dos Milagros	SPE Dina Empreend.	Varanda Cidade Jardim	Augusta Empreend.	Vila Madalena Empreend.	Bailarina Empreend.	Harmonia Empreend.
<b>Balanco patrimonial</b>								
Ativo circulante	2.664	15.982	29.499	75.341	43.606	16.207	26.136	17.126
Ativo não circulante	65.395	1.067	-	151	-	-	-	-
<b>Total do ativo</b>	<b>68.059</b>	<b>17.049</b>	<b>29.499</b>	<b>75.492</b>	<b>43.606</b>	<b>16.207</b>	<b>26.136</b>	<b>17.126</b>
Passivo circulante	760	2.294	3.488	13.807	234	129	5.606	1.793
Passivo não circulante	-	31	74	20.456	36.061	10.480	3.428	1.149
Patrimônio líquido	67.299	14.724	25.937	41.229	7.311	5.598	17.102	14.184
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>68.059</b>	<b>17.049</b>	<b>29.499</b>	<b>75.492</b>	<b>43.606</b>	<b>16.207</b>	<b>26.136</b>	<b>17.126</b>
<b>Resultado do exercício</b>								
Receita líquida com venda de imóveis	15.828	3.606	9.851	19.987	-	-	-	-
( - ) Custos e despesas	(1.359)	(3.412)	(6.513)	(19.410)	(249)	(225)	(145)	(224)
Resultado financeiro líquido	54	(5)	9	(368)	3	(37)	(1)	(1)
<b>( = ) Lucro/ (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>14.523</b>	<b>189</b>	<b>3.347</b>	<b>209</b>	<b>246</b>	<b>262</b>	<b>146</b>	<b>225</b>
( - ) IRPJ e CSLL	(1.805)	(110)	(196)	(214)	-	(1)	-	-
<b>( = ) Lucro/ (prejuízo) do exercício</b>	<b>12.718</b>	<b>79</b>	<b>3.151</b>	<b>(5)</b>	<b>(246)</b>	<b>(263)</b>	<b>(146)</b>	<b>(225)</b>

### Movimentação no ano de 2021:

Descrição	Saldo em 2020	Resultado de equivalência patrimonial	Aportes	Dividendos recebidos	Outros	Saldo em 2021
Edifício Cidade Jardim SPE Empreend.Imobiliários Ltda.	73.667	12.717	-	(19.091)	-	67.293
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	5.361	79	9.210	-	-	14.650
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	10.684	3.120	11.874	-	-	25.678
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	13.747	(1)	-	-	-	13.746
Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(244)	7.482	-	-	7.238
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(105)	2.344	-	-	2.239
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(145)	17.076	-	-	16.931
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	(223)	14.265	-	-	14.042
<b>Controladas</b>	<b>103.459</b>	<b>15.198</b>	<b>62.251</b>	<b>(19.091)</b>	<b>-</b>	<b>161.817</b>
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	(124)	6	28.471	-	62	28.415
Fazenda Recanto	1.701	-	-	-	-	1.701
Recanto Campinas	2	-	-	-	13	15
<b>Controladas em conjunto</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>28.471</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>30.131</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>105.038</b>	<b>15.204</b>	<b>90.722</b>	<b>(19.091)</b>	<b>75</b>	<b>191.948</b>

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 7. Investimentos--Continuação

#### Movimentação no ano de 2020:

Descrição	Saldo em 2019	Resultado de equivalência patrimonial	Aportes/ (devoluções)	Dividendos recebidos	Saldo em 2020
Edifício Cidade Jardim SPE Empreend.Imobiliários Ltda.	68.672	11.528	-	(6.533)	73.667
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	3.757	(13)	1.617	-	5.361
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	17.433	(40)	(6.709)	-	10.684
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	11.199	2.548	-	-	13.747
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	(16)	(108)	-	-	(124)
<b>Controladas</b>	<b>101.045</b>	<b>13.915</b>	<b>(5.092)</b>	<b>(6.533)</b>	<b>103.335</b>
Fazenda Recanto	1.649	-	52	-	1.701
Recanto Campinas	2	-	-	-	2
<b>Controladas em conjunto</b>	<b>1.651</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>1.703</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>102.696</b>	<b>13.915</b>	<b>(5.040)</b>	<b>(6.533)</b>	<b>105.038</b>

### 8. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de recursos para aquisição de terrenos com posterior transferência de quotas, redução de capital a receber da SPE e contratos de mútuo, sem a previsão de incidência de juros atualização monetária, tampouco prazos de vencimentos preestabelecidos.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários estão assim apresentados:

#### Ativo não circulante

Descrição	Controladora	
	2021	2020
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	-	8.652

#### Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
J. Trust Comercial Ltda.	13	3	13	3
Ed. Cidade Jardim SPE Empreendimentos Ltda.	1.982	-	-	-
	<b>1.995</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>3</b>

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por imóveis comerciais mantidos para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não com o objetivo específico de venda no curso normal dos negócios da Companhia e estão registradas pelo custo de aquisição, formação e construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente, somente para fins de divulgação.

Descrição	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Edifício E-Tower (i)	1,5%	32.070	32.070	32.070	32.070
Edifício Cidade Jardim (ii)	1,5%	-	-	67.460	67.460
(-) Depreciação acumulada		(1.924)	(1.443)	(5.972)	(4.479)
		<b>30.146</b>	<b>30.627</b>	<b>93.558</b>	<b>95.051</b>

- (i) Representadas pelas unidades de escritórios do 2º ao 4º, 7º ao 9º e 33º ao 35º andares do Edifício E-Tower (Rua Funchal, 418, Vila Olímpia – São Paulo, SP);
- (ii) Representadas pelas unidades de escritórios do 1º ao 3º, 7º e 8º andares do Edifício Cidade Jardim (Avenida Cidade Jardim, 803, Itaim Bibi – São Paulo, SP).

Movimentação das propriedades para investimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	30.627	31.108	95.051	96.544
Depreciação	(481)	(481)	(1.493)	(1.493)
<b>Saldo final</b>	<b>30.146</b>	<b>30.627</b>	<b>93.558</b>	<b>95.051</b>

#### Método de determinação do valor justo

Para 31 de dezembro de 2020, foi realizada uma avaliação pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. Os valores justos foram apurados considerando o conceito de “Valor de Mercado”, e refletem o valor estimado pelo qual as propriedades poderiam ser negociadas na data de avaliação, entre partes independentes, conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A Companhia não realizou uma atualização do valor justo de suas propriedades para investimento na data de 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo das propriedades para investimento é abaixo demonstrado, sem considerar os eventuais efeitos decorrentes dos impostos diferidos:

Descrição	2020
Edifícios E-Tower	225.100
Edifícios Cidade Jardim	260.200

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 10. Credores por imóveis comprometidos

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias, conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Credores por imóveis comprometidos	-	791	38.739	31.483
Circulante	-	791	30.358	11.781
Não circulante	-	-	8.381	19.702

Os credores por imóveis comprometidos (consolidado) apresentam o seguinte fluxo de vencimento:

Ano	2021	2020
2022	-	19.702
2023	4.941	-
2024	965	-
2025	2.475	-
<b>Total</b>	<b>8.381</b>	<b>19.702</b>

Os credores por imóveis comprometidos são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

### 11. Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	2021	2020
Adiantamento de clientes - valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida <b>(a)</b>	4.792	3.582
Adiantamento de clientes - permutas físicas <b>(b)</b>	9.712	13.322
	<b>14.504</b>	<b>16.904</b>

**(a)** Refere-se aos recebimentos de clientes por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas reconhecidas com venda de imóveis, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.2.

**(b)** Refere-se às permutas financeiras de imóveis por terrenos, avaliadas ao valor justo, que são reconhecidas ao resultado conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.2.



## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos dos custos de transação, é assim representada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimos e financiamentos	25.444	-	64.028	9.166
Debêntures	51.472	50.092	51.472	50.092
	<b>76.916</b>	<b>50.092</b>	<b>115.500</b>	<b>59.258</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.315</b>	<b>6.231</b>	<b>15.760</b>	<b>11.382</b>
<b>Não circulante</b>	<b>64.601</b>	<b>43.861</b>	<b>99.740</b>	<b>47.876</b>

#### 12.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa juros e comissões (%)	Consolidado	
		2021	2020
Bradesco consórcios (a)	10,5%	3.445	5.151
Financiamentos para construção (Banco ABC) (b)	4,7% + CDI	19.515	4.015
Empréstimo Capital de Giro (Banco ABC) (c)	3,3% + CDI	25.444	-
Cédula de Crédito Bancário – CCB (d)	4,5% + CDI	15.624	-
		<b>64.028</b>	<b>9.166</b>
Circulante		<b>8.534</b>	<b>5.151</b>
Não circulante		<b>55.494</b>	<b>4.015</b>

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano	2021
2022	-
2023	12.228
2024	27.642
Após 2025	15.624
<b>Total</b>	<b>55.494</b>

- (a) Carta de crédito já contemplada, e cujo objetivo foi utilizar os recursos no financiamento parcial da construção do empreendimento da SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda. Como garantia foi dada a alienação fiduciária dos Cjs. Nos. 3401 e 3501, 34º e 35º pavimento do Condomínio E-Tower São Paulo, situado na rua Funchal, 418;
- (b) Financiamento para construção, tendo garantia a alienação fiduciária de imóveis do empreendimento da Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.;
- (c) Como garantia foi dada a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas: No. 183.978 e 183.979 do Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (d) Recursos obtidos por meio de emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB) a serem para utilização integral e exclusiva no desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, tendo como garantia a alienação fiduciária de imóveis, aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de participações, fundo de reserva, e fundo de despesa:
- i) Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., em 2021 crédito de R\$21.000, liberado R\$5.100;
- ii) Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., em 2021 crédito de R\$38.000, liberado R\$ 10.500.

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

#### 12.2. Debêntures (controladora e consolidado)

<u>Descrição</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Circulante	7.226	6.231
Não circulante	44.246	43.861
<b>Total</b>	<b>51.472</b>	<b>50.092</b>

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

<u>Ano</u>	<u>2021</u>
2023	7.255
2024	7.255
2025	7.255
Após 2026	22.481
<b>Total</b>	<b>44.246</b>

Em 02 de dezembro de 2020, a Companhia fez a 1ª emissão de debêntures simples com o registro da escritura particular, com a emissão de 50.000 (cinquenta mil) Debêntures simples para distribuição privada, não conversíveis em ações, com espécie de garantia real adicional, do tipo escritural, da forma nominativa e sem emissão de cautela ou certificados, em série única com valor unitário de R\$1 (mil Reais).

A taxa de remuneração das debêntures é de 5,00% a.a. acrescida da variação do IPCA. O pagamento dos juros é feito mensalmente. O último pagamento possui previsão para liquidação em dezembro de 2030.

A 1ª Emissão de Debêntures simples é garantida pelos imóveis e pela cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de locação do Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### 13. Adiantamentos para futuros empreendimentos imobiliários

Os adiantamentos para futuros empreendimentos imobiliários representavam valores recebidos pela Companhia e/ou suas controladas junto a parceiros empreendedores, e que foram convertidos em participação societária de terceiro.

<u>Descrição</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda. (Diálogo Engenharia S.A.)	-	10.146

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 14. Débitos com parceiros em empreendimentos

Os débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam o acordo celebrado junto a parceiro, na forma de Sociedade em Conta de Participação (SCP), e que serão liquidados mediante a distribuição de lucros, a entrega ou a conversão em venda de unidade imobiliária do empreendimento incorporado pela controlada Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo imóvel encontra-se locado, sendo:

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora e consolidado	
		2021	2020
SCP - Edifício Cidade Jardim	10,48%	7.052	7.720

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimento imobiliário nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é como segue:

Descrição	Controladora e consolidado
<b>Saldo anterior</b>	<b>7.196</b>
Repasse pagos	(1.258)
Repasse apurados no exercício	1.782
<b>(=) Saldos em 31/12/2020 (passivo não circulante)</b>	<b>7.720</b>
Repasse pagos	(1.507)
Repasse apurados no exercício	839
<b>(=) Saldos em 31/12/2021 (passivo não circulante)</b>	<b>7.052</b>

### 15. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para garantias de obras	-	-	1.039	656
Provisão para contingências e riscos	2.569	2.569	2.569	2.569
	<b>2.569</b>	<b>2.569</b>	<b>3.608</b>	<b>3.225</b>

#### a) Provisão para garantias de obras

A Companhia e suas controladas prestam garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantias sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza. Após a entrega dos empreendimentos imobiliários inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com as demandas decorrentes de garantias e a curva de gastos definidos pela área de Engenharia, podendo as mesmas serem reavaliadas ao longo dos períodos cobertos por essas garantias.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **15. Provisões--Continuação**

#### **a) Provisão para garantias de obras--Continuação**

A Companhia constitui a provisão com base em um percentual médio de 1,5% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2021 a provisão estimada para essa demanda, monta R\$ 1.039 (R\$ 656 em 2020).

#### **b) Provisão para contingências e riscos**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica exposta a certas contingências e riscos, relacionados a causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados, e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu provisão para riscos e contingências (natureza cível), cuja probabilidade de perda é considerada provável no montante de R\$ 2.569 na controladora e no consolidado em dezembro de 2021 e 2020.

### **16. Patrimônio líquido**

#### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 6.000, representado por 600.000 mil ações, no valor unitário e nominal de R\$ 10,00 (dez Reais) cada quota.

Conforme deliberação dos sócios quotistas em reunião datada de 02 de dezembro de 2020, e Assembleia Geral realizada nessa mesma data, foi aprovada a conversão das cotas da Companhia em ações ordinárias à razão de 1 cota por 1 ação ordinária, transformando-se a Empresa de Sociedade Limitada numa Sociedade por Ações e alteração da razão social para Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

#### **Distribuição de lucros**

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram distribuídos lucros aos quotistas no montante de R\$ 2.176 (R\$ 7.259 em 2020), os quais foram imputados à conta de reserva de lucros

#### **Adiantamento para futuro aumento de capital**

Representa os recursos aportados pelos sócios para posterior integralização ao capital social da Companhia.

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 16. Patrimônio líquido--Continuação

#### Destinação dos resultados

Dos resultados apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro. O lucro remanescente terá a seguinte destinação, conforme determina o estatuto social:

- 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social da Companhia e dividendos mínimos obrigatório de 25% sobre o lucro líquido.

Ao final do exercício de 2021 foram provisionados os dividendos mínimos de R\$ 4.004 (R\$ 5.542 em 2020).

### 17. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita com venda de imóveis	5.700	4.150	39.690	35.977
Receita de aluguéis de imóveis	14.845	12.061	31.272	26.616
Receita de prestação de serviços	228	1.631	228	1.631
(-) Ajuste a valor presente	-	-	8	(389)
(-) Impostos incidentes sobre a receita	(770)	(760)	(1.921)	(2.335)
	<b>20.003</b>	<b>17.082</b>	<b>69.277</b>	<b>61.500</b>

### 18. Custo operacional

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custos com venda de imóveis (terreno, incorporação e obra)	(3.745)	(465)	(29.232)	(20.703)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(382)	(303)
Depreciação (propriedades para investimento)	(481)	(481)	(1.493)	(1.493)
	<b>(4.226)</b>	<b>(946)</b>	<b>(31.107)</b>	<b>(22.499)</b>

### 19. Despesas administrativas e gerais

A composição das despesas administrativas e gerais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal administrativo	(1.379)	(1.983)	(1.379)	(1.983)
Despesas com depreciação e amortização	(231)	(243)	(231)	(243)
Aluguéis e condomínios	(276)	(88)	(312)	(88)
Outras despesas administrativas gerais	(2.262)	(305)	(3.621)	(465)
Outras despesas tributárias	(419)	(128)	(563)	(153)
	<b>(4.567)</b>	<b>(2.747)</b>	<b>(6.106)</b>	<b>(2.932)</b>

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 20. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas de aplicações financeiras	1.355	325	1.533	586
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas financeiras com parceiros	(807)	(1.782)	(807)	(1.782)
Juros passivos	(8.529)	(13)	(8.957)	(105)
Despesas bancárias	(507)	(238)	(603)	(254)
	<b>(9.843)</b>	<b>(2.033)</b>	<b>(10.367)</b>	<b>(2.141)</b>
	<b>(8.488)</b>	<b>(1.708)</b>	<b>(8.834)</b>	<b>(1.555)</b>

### 21. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido – correntes e diferidos

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
No resultado:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro	18.381	25.075	21.702	32.640
Equivalência patrimonial	(15.204)	(13.915)	(6)	-
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	3.177	11.160	21.696	32.640
Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(1.080)	(3.794)	(7.377)	(11.098)
Efeito no resultado decorrente da tributação pelo lucro presumido e RET	(1.252)	2.053	2.718	6.886
<b>Total de despesa com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro</b>	<b>(2.332)</b>	<b>(1.741)</b>	<b>(4.659)</b>	<b>(4.212)</b>

## Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 22. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia restringem-se, principalmente, às operações de caixa e equivalente de caixa, contas a receber de clientes e partes relacionadas, realizadas em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.16. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- **Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 4):** Os saldos em conta corrente e em aplicações financeiras são mantidos em bancos de primeira linha e têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Contas a receber (Nota nº 5):** Os saldos estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis, sendo atualizados, conforme cláusulas previstas nos contratos;
- **Credores por imóveis compromissados (Nota nº 10):** Os valores reconhecidos representam as parcelas em Reais dos valores de aquisição de terrenos;
- **Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12):** Os saldos são registrados com base nos juros contratuais em condições e prazos compatíveis com operações similares de mercado. O valor justo dos empréstimos e financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras;
- **Partes relacionadas e débitos com parceiros em empreendimentos (Notas nº 8 e 14):** Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado.

#### Considerações sobre riscos

##### Riscos de crédito

A política de venda de imóveis da Companhia considera o nível de risco de crédito, a qual está disposta a sujeitar-se no curso de seus negócios. A análise de crédito e a seletividade de seus clientes são procedimentos adotados, a fim de minimizar eventuais problemas de inadimplência em contas a receber.

##### Riscos de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

## **Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **22. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **Risco operacional**

A Companhia e suas controladas tem como atividades principais: i) A incorporação imobiliária visando à venda das unidades decorrentes dos empreendimentos imobiliários; e (ii) A locação de imóveis comerciais para auferir valorização e renda. O desempenho de suas operações está sujeito às condições do mercado, economia e indústria.

#### **Gestão de risco de capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

#### **Operações com instrumentos derivativos**

A Companhia e suas controladas não efetuaram operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco.

### **23. Seguros**

A Companhia mantém cobertura de seguros, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades (valor de cobertura (consolidado) em risco de responsabilidade civil e engenharia - R\$ 117.450).

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.