



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

**Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas**

em 31 de dezembro de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022.

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 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 2022, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

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.

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;

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

- 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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, 26 de abril de 2023.

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 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021		2022	2021	2022	2021
ATIVO					PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Circulante					Passivo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	21.412	30.122	35.742	38.497	Fornecedores	883	39	2.718	340
Contas a receber (Nota 5)	1.407	5.087	26.076	26.746	Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12)	10.752	12.315	45.783	15.760
Imóveis a comercializar (Nota 6)	167	167	199.516	150.652	Salários, encargos e provisões	212	154	212	154
Impostos a recuperar	104	101	602	218	Impostos e encargos a recolher	554	496	1.821	1.567
Créditos diversos	3	5	2.164	2.166	Impostos com recolhimento diferido	225	691	1.269	1.620
Total do ativo circulante	23.093	35.482	264.100	218.279	Cretores por imóveis compromissados (Nota 10)	-	-	24.622	30.358
					Adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	18.751	14.504
Não circulante					Dividendos a pagar (Nota 16)	2.079	4.004	2.079	4.004
Contas a receber (Nota 5)	-	347	1.016	498	Outras contas a pagar	11	11	1.489	326
Partes relacionadas (Nota 8)	50	-	51	-	Partes relacionadas (Nota 8)	6.239	1.995	6	13
Imóveis a comercializar (Nota 6)	2.223	2.223	49.627	45.479	Total do passivo circulante	20.955	19.705	98.750	68.646
Créditos diversos	658	433	658	941					
					Passivo não circulante				
Investimentos (Nota 7)	206.334	191.948	33.509	30.131	Fornecedores	-	-	3	3
Propriedades para investimento (Nota 9)	29.665	30.146	92.066	93.558	Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12)	65.014	64.601	105.495	99.740
Imobilizado líquido	1.469	1.198	3.383	2.265	Impostos com recolhimento diferido	-	23	-	28
Total do ativo não circulante	240.399	226.295	180.310	172.872	Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	7.048	7.052	22.067	7.052
					Outras contas a pagar	976	976	976	976
Total do ativo	263.492	261.777	444.410	391.151	Cretores por imóveis compromissados (Nota 10)	-	-	8.099	8.381
					Provisões (nota 14)	2.569	2.569	3.779	3.608
					Total do passivo não circulante	75.607	75.221	140.419	119.788
					Patrimônio líquido				
					Capital social (Nota 15)	6.000	6.000	6.000	6.000
					Adiantamento para futuro aumento de Capital (Nota 15)	34.825	34.825	34.825	34.825
					Reserva Legal (Nota 15)	1.200	1.200	1.200	1.200
					Reserva de lucros	124.905	124.826	124.905	124.826
					Patrimônio líquido atribuído aos acionistas	166.930	166.851	166.930	166.851
					Participação de não controladores	-	-	38.311	35.866
					Total do patrimônio líquido	166.930	166.851	205.241	202.717
					Total do passivo e patrimônio líquido	263.492	261.777	444.410	391.151

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 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida (Nota 16)	13.818	20.003	93.824	69.277
Custo operacional (Nota 17)	(481)	(4.226)	(57.511)	(31.107)
Lucro bruto	13.337	15.777	36.313	38.170
Despesas operacionais				
Administrativa e gerais (Nota 18)	(5.318)	(4.567)	(6.804)	(6.106)
Comerciais	(542)	(645)	(4.751)	(3.806)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	15.892	15.204	(702)	6
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	(4.131)	1.100	(4.131)	1.143
Resultado operacional antes do resultado financeiro	19.238	26.869	19.925	29.407
Receitas financeiras (Nota 19)	2.685	1.355	4.108	1.533
Despesas financeiras (Nota 19)	(11.382)	(9.843)	(11.757)	(10.367)
Resultado financeiro	(8.697)	(8.488)	(7.649)	(8.834)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	10.541	18.381	12.276	20.573
Imposto de renda e contribuição social corrente (Nota 20)	(2.527)	(2.193)	(6.344)	(4.515)
Imposto de renda e contribuição social diferido (Nota 20)	301	(139)	447	(144)
	(2.226)	(2.332)	(5.897)	(4.659)
Lucro líquido do exercício	8.315	16.049	6.379	15.914
Lucro atribuído aos controladores			8.315	16.049
Lucro/prejuízo atribuído a não controladores			(1.936)	(135)
Quantidade de ações ordinárias no final do exercício	600.000			
Resultado por ação (em Reais)	13,86			

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 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	8.315	16.049	6.379	15.914
Itens abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	8.315	16.049	6.379	15.914
Atribuído aos controladores			8.315	16.049
Atribuído a não controladores			(1.936)	(135)

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 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos quotistas controladores						Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Patrimônio líquido			
Em 31 de dezembro de 2020	6.000	34.438	1.167	114.990	156.595	27.504	184.099	
Adiantamento para aumento de capital (Nota 15)	-	387	-	-	387	-	387	
Distribuição de lucros (Nota 15)	-	-	-	(2.176)	(2.176)	-	(2.176)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	16.049	16.049	(135)	15.914	
Constituição de Reserva Legal (Nota 15)	-	-	33	(33)	-	-	-	
Aportes de não controladores	-	-	-	-	-	8.497	8.497	
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 15)	-	-	-	(4.004)	(4.004)	-	(4.004)	
Em 31 de dezembro de 2021	6.000	34.825	1.200	124.826	166.851	35.866	202.717	
Distribuição de lucros (Nota 15)	-	-	-	(6.157)	(6.157)	-	(6.157)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.315	8.315	(1.936)	6.379	
Aportes de não controladores	-	-	-	-	-	4.381	4.381	
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 15)	-	-	-	(2.079)	(2.079)	-	(2.079)	
Em 31 de dezembro de 2022	6.000	34.825	1.200	124.905	166.930	38.311	205.241	

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 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	10.541	18.381	12.276	20.573
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa e equivalentes de caixa:				
Depreciação e amortização	660	712	1.672	1.724
Ajuste a valor presente	-	-	(148)	(7)
Encargos financeiros apropriados	-	-	4.409	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	6.067	7.690	6.067	7.852
Resultado de equivalência patrimonial	(15.892)	(15.204)	702	(6)
Provisão para imposto diferido (PIS e COFINS)	(188)	502	68	714
Repasse apurados - débitos com parceiros em empreendimentos	1.615	839	1.615	839
Provisão para garantia de obras	-	-	171	383
Variações em ativos e passivos				
Contas a receber	4.027	(4.507)	300	(11.659)
Impostos a recuperar	(3)	(92)	(384)	(192)
Créditos diversos	(223)	(353)	285	(1.680)
Imóveis a comercializar	-	4.545	(58.814)	(72.546)
Fornecedores	844	37	2.378	336
Impostos a recolher	58	(128)	254	475
Salários, encargos e provisões	58	15	58	15
Adiantamentos de clientes	-	-	4.247	(2.400)
Cretores por imóveis compromissados	-	(791)	(4.625)	7.256
Outras contas a pagar	-	-	1.163	315
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais	7.564	11.646	(28.306)	(48.008)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.527)	(2.193)	(6.344)	(4.515)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades operacionais	5.037	9.453	(34.650)	(52.523)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Aumento)/redução de imobilizado	(450)	(263)	(1.300)	(1.330)
(Aumento)/redução dos investimentos	(14.163)	(90.797)	(4.078)	(28.422)
Lucros recebidos de investidas	15.669	19.091	-	-
Participações de minoritários em controladas	-	-	4.381	8.497
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de investimento	1.056	(71.969)	(997)	(21.255)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas (receber e a pagar)	4.194	10.644	(58)	10
Repasse pagos - débitos com parceiros em empreendimentos	(1.619)	(1.507)	(1.619)	(1.507)
Captação recursos com parceiros em empreendimentos	-	-	15.019	(10.146)
Amortização de empréstimos e financiamentos	(7.217)	(6.266)	(22.467)	(9.251)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	25.400	52.178	57.641
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	387	-	387
Lucros distribuídos	(10.161)	(7.718)	(10.161)	(7.718)
Caixa líquido gerado pelas/ (aplicado nas) atividades de financiamento	(14.803)	20.940	32.892	29.416
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(8.710)	(41.576)	(2.755)	(44.362)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	30.122	71.698	38.497	82.859
No final do exercício	21.412	30.122	35.742	38.497
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(8.710)	(41.576)	(2.755)	(44.362)

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 2022 e 2021

(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”)**, 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.

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.

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 Comissão de Valores Mobiliários (“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.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

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	
		2022	2021
Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	Integral	99,50	99,50
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	60,00	99,00
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	40,00	40,00
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	95,00	99,00
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	99,00
Marina Iguazu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	-
Vila Brisas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	95,00	-

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 2022 e de 2021 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 2022 foram aprovadas pela Administração em 26 de abril de 2023.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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:

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 2022 e 2021

(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 2022 e 2021

(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 ao empreendimento imobiliário, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário para a construção (quando aplicável), incorridos durante o período de consecução e construção do empreendimento imobiliário, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados, quando aplicável.

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, quando aplicável, 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 (quando aplicável) que são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos (quando aplicável) compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos aos empréstimos e financiamentos, exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa nº 3.2.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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, quando aplicável, 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 2022 e 2021

(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 2022 e 2021, 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 2022 e 2021

(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 2022 e de 2021.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021

(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 13).

3.13. Consórcios

As cotas de consórcios ainda não contempladas são registradas no ativo circulante e não circulante (quando aplicável) pelo valor pago mensalmente.

No momento da contemplação, os ativos ou a diferença dos recursos recebidos são registrados em contrapartida a um passivo circulante e não circulante de consórcios a pagar quanto à cota contemplada.

Os gastos com taxas de administração, são registrados como despesas financeiras.

3.14. 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 2022 e 2021.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são 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, e partes relacionadas.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

3.17. 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: credores por imóveis compromissados, empréstimos, financiamentos e debêntures, partes relacionadas e débitos com parceiros em empreendimentos. 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.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como custo amortizado.

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 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

3.17. 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.

3.18. 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 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

3.18. 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.

3.19. 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.

3.20. Novos pronunciamentos e normas publicadas

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Alteração na norma IAS 8/CPC 23: altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 17/CPC 50: inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 16/CPC 06: trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

3.20. Novos pronunciamentos e normas publicadas--Continuação

- Alteração na norma IAS 1/CPC 26 – (i) Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante – esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; (ii) Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não espera efeitos significativos nas demonstrações financeiras, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

4. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	1	1	2	2
Bancos contas movimento	1.970	1.220	3.522	1.800
Aplicações financeiras	19.441	28.901	32.218	36.695
	21.412	30.122	35.742	38.497

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).

5. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aluguéis a receber	1.060	927	2.431	2.510
Contas a receber por venda de imóveis - Empreendimentos em andamento	347	4.507	24.940	25.161
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(279)	(427)
	1.407	5.434	27.092	27.244
Circulante	1.407	5.087	26.076	26.746
Não circulante	-	347	1.016	498

- (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% em 2022 e 2021. A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada pela Companhia para a concessão de descontos sobre o preço da tabela de vendas.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5. Contas a receber--Continuação

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

Ano	2022	2021
2023	-	498
2024	1.016	-
Total	1.016	498

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 2022, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	Consolidado	
	2022	2021
Circulante	23.645	24.236
Não circulante	1.016	498
(=) Saldo de contas a receber contábil	24.661	24.734
(+) Receita de vendas a apropriar	43.669	59.545
Ajuste a valor presente	279	427
(-) Adiantamento de clientes (Nota Explicativa nº 11 (a)/(b))	(14.412)	(14.504)
(=) Saldo financeiro a receber	54.197	70.202
Circulante	46.420	61.894
Não circulante	7.777	8.308

As contas a receber a apropriar apresentam o seguinte fluxo de vencimento:

Ano	2022	2021
2023	-	8.308
2024	4.699	-
2025	2.442	-
Após 2026	636	-
Total	7.777	8.308

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis/lotes a comercializar	2.390	2.390	2.390	2.390
Terrenos para futura incorporação imobiliária (i)	-	-	47.404	101.524
Imóveis em construção	-	-	199.349	92.217
	2.390	2.390	249.143	196.131
Circulante	167	167	199.516	150.652
Não circulante	2.223	2.223	49.627	45.479

- (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 outros gastos, quando incorridos.

7. Investimentos

Os investimentos estão representados pela participação societária nas seguintes empresas/sociedades de propósito específico:

Descrição	Participação no capital (%)	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Controlada					
Edifício Cidade Jardim SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99	67.257	67.293	-	-
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	99,50	17.346	14.649	-	-
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	99,00	25.383	25.676	-	-
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	33,34	13.152	13.746	-	-
Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,00	8.280	7.239	-	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,00	2.605	2.239	-	-
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	95,00	38.802	16.932	-	-
Marina Iguazu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,00	1	-	-	-
Vila Brisas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	95,00	(1)	-	-	-
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,00	-	14.043	-	-
Controladas em conjunto					
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,00	3.564	-	3.564	-
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50,00	29.094	28.415	29.094	28.415
Fazenda Recanto Emp. Imobiliário SPE Ltda.	6,00	77	1.701	77	1.701
Recanto Campinas Participações Ltda.	25,00	774	15	774	15
		206.334	191.948	33.509	30.131

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 2022 e 2021

(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 2022:**

descrição	Edifício Cidade Jardim SPE	Fazenda dos Milagros	SPE Dina Empreend.	Varanda Cidade Jardim	Augusta Empreend.	Vila Madalena Empreend.	Bailarina Empreend.	Marina Iguaçu	Vila Brisas
ativo patrimonial									
ativo circulante	3.700	26.940	27.414	113.146	49.619	20.180	5	1	-
ativo não circulante	68.633	1.821	1	-	660	451	47.404	-	1
total do ativo	72.333	28.761	27.415	113.146	50.279	20.631	47.409	1	1
passivo circulante	5.069	11.212	1.976	37.306	3.413	1.684	2.825	1	2
passivo não circulante	-	188	5	36.394	33.066	11.933	3.766	-	-
patrimônio líquido	67.264	17.361	25.434	39.446	13.800	7.014	40.818	-	1
total do passivo e patrimônio líquido	72.333	28.761	27.415	113.146	50.279	20.631	47.409	1	1
resultado do exercício									
receita líquida com venda de imóveis	18.759	14.638	8.432	38.176	-	-	-	-	-
-) Custos e despesas	(1.039)	(13.826)	(6.369)	(39.571)	(465)	(1.096)	(223)	(135)	(2)
resultado financeiro líquido	28	292	133	319	200	78	(1)	-	-
=) Lucro/ (prejuízo) antes do IRPJ e da SLL	17.748	1.104	2.196	(1.076)	(265)	(1.018)	(224)	(135)	(2)
-) IRPJ e CSLL	(2.113)	(566)	(188)	(707)	(81)	(15)	-	-	-
=) Lucro/ (prejuízo) do exercício	15.635	538	2.008	(1.783)	(346)	(1.033)	(224)	(135)	(2)

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7. Investimentos--Continuação**Movimentação no ano de 2022:**

Descrição	Saldo em 2021	Resultado de equivalência patrimonial	Aportes/ devoluções	Dividendos recebidos	Outros	Saldo em 2022
Edifício Cidade Jardim SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	67.293	15.633	-	(15.669)	-	67.257
Fazenda dos Milagros Empreendimentos SPE Ltda.	14.650	535	2.161	-	-	17.346
SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda.	25.678	1.988	(2.283)	-	-	25.383
Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.	13.746	(594)	-	-	-	13.152
Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	7.238	(208)	1.154	-	96 (i)	8.280
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.239	(413)	779	-	-	2.605
Bailarina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16.931	(211)	23.142	-	(1.060) (i)	38.802
Marina Iguazu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	(134)	135	-	-	1
Vila Brisas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	(2)	1	-	-	(1)
Controladas	147.775	16.594	25.089	(15.669)	(964)	172.825
Harmonia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.042	(60)	(10.551)	-	133 (i)	3.564
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	28.415	(635)	3.708	-	(2.394) (i)	29.094
Fazenda Recanto	1.701	-	(718)	-	(906)	77
Recanto Campinas	15	(7)	766	-	-	774
Controladas em conjunto	44.173	(702)	(6.795)	-	(3.167)	33.509
Saldo em 31 de dezembro de 2022	191.948	15.892	18.294	(15.669)	(4.131)	206.334

- (i) Resultado (perdas e/ou ganhos) em operação de cessão de quotas, registrados diretamente no resultado do exercício no grupo de "Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas".

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	9210	-	-	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
Controladas	103.459	15.198	62.251	(19.091)	-	161.817
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	(124)	6	28.471	-	62	28.415
Fazenda Recanto	1.701	-	-	-	-	1.701
Recanto Campinas	2	-	-	-	13	15
Controladas em conjunto	1.579	6	28.471	-	75	30.131
Saldo em 31 de dezembro de 2021	105.038	15.204	90.722	(19.091)	75	191.948

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
J. Trust Intermediação e Desenvolvimento Imob. Ltda.	50	-	51	-

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
J. Trust Comercial Ltda.	6	13	6	13
Ed. Cidade Jardim SPE Empreendimentos Ltda	6.233	1.982	-	-
	6.239	1.995	6	13

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	
		2022	2021	2022	2021
Edifícios E-Tower (i)	1,5%	32.070	32.070	32.070	32.070
Edifícios Cidade Jardim (ii)	1,5%	-	-	67.460	67.460
(-) Depreciação acumulada		(2.405)	(1.924)	(7.464)	(5.972)
		29.665	30.146	92.066	93.558

(i) Representadas pelas unidades de escritórios do 2º ao 4º, 7º ao 9º e 33º ao 35º andar 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).

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

Movimentação das propriedades para investimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	30.146	30.627	93.558	95.051
Depreciação	(481)	(481)	(1.492)	(1.493)
Saldo final	29.665	30.146	92.066	93.558

Método de determinação do valor justo

Em meados de julho 2021, foi realizada avaliação independente 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.

O valor justo das propriedades para investimento, que foi determinado com base na avaliação realizada, é abaixo demonstrado (sem considerar os eventuais efeitos decorrentes dos impostos diferidos):

Descrição	2022
Edifícios E-Tower	225.100
Edifícios Cidade Jardim	260.200

10. Credores por imóveis compromissados

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

Descrição	Consolidado	
	2022	2021
Credores por imóveis compromissados	32.721	38.739
Circulante	24.622	30.358
Não circulante	8.099	8.381

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

Ano	2022	2021
2023	-	4.941
2024	1.403	965
2025	4.867	2.475
2026	1.045	-
2027	784	-
Total	8.099	8.381

Os credores por imóveis compromissados 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.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	2022	2021
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida) (a)	11.667	4.792
Adiantamento de clientes (permutas físicas) (b)	2.745	9.712
Recebimentos antecipados de Locatários	4.339	-
	18.751	14.504

- (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 as permutas financeiras de imóveis por terrenos, avaliados ao valor justo, que são reconhecidas no resultado conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.2.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos dos custos de transação:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos e financiamentos	26.175	25.444	101.687	64.028
Debêntures	49.591	51.472	49.591	51.472
	75.766	76.916	151.278	115.500
Circulante	10.752	12.315	45.783	15.760
Não circulante	65.014	64.601	105.495	99.740

12.1. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa juros e taxa de adm. (%)	Consolidado	
		2022	2021
Bradesco consórcios (a)	10,5%	1.746	3.445
Financiamentos para construção (Banco ABC) (b)	4,7% + CDI	4.422	19.515
Empréstimo Capital de Giro (Banco ABC) (c)	3,3% + CDI	26.175	25.444
Cédula de Crédito Bancário - CCB (d)	4,5% + CDI	7.022	15.624
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI (e)	3,5% + DI	62.322	-
		101.687	64.028
Circulante		38.303	8.534
Não circulante		63.384	55.494

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano	2022	2021
2023	-	12.228
2024	19.720	27.642
2025	16.449	15.624
Após 2026	27.215	-
Total	63.384	55.494

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

12.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Consórcios contemplados, cujo objetivo foi o de utilizar os recursos para financiar a construção do empreendimento na SPE Dina Empreendimento e Incorporação Ltda. Como garantia a alienação fiduciária do Cjs. No. 3401 e 3501, 34º e 35º pavimento do condomínio E-Tower São Paulo, situado na rua Funchal, 418;
- (b) Como garantia a alienação fiduciária de imóveis da Varanda Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda.;
- (c) Como garantia 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 CCB que serão integralmente e exclusivamente, para o desenvolvimento e construção dos imóveis, dado como garantia a alienação fiduciária dos terrenos:
 - I) Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., crédito de R\$ 21.000, liberado R\$ 5.107, não houve amortização;
 - II) Augusta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., crédito de R\$ 38.000, liberado R\$ 10.950 e amortizado R\$ 9.035 restando amortizar R\$ 1.915.
- (e) Recursos obtido por meio de emissão de cédulas de crédito imobiliário CCI que serão integralmente e exclusivamente, para o desenvolvimento e construção dos imóveis da Cidade Jardim Incorporação SPE Ltda., dando como garantias a cessão fiduciária de recebíveis e a alienação fiduciária sobre o Imóvel.

12.2. Debêntures (controladora e consolidado)

Descrição	2022	2021
Circulante	7.480	7.226
Não circulante	42.111	44.246
Total	49.591	51.472

A composição da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2022, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Ano	2022	2021
2023	-	7.255
2024	7.480	7.255
2025	7.480	7.255
2026	7.480	22.481
Após 2027	19.671	-
Total	42.111	44.246

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

12.2. Debêntures--Continuação

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.

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento das obrigações pecuniárias prevista na escritura ou qualquer documento da operação, transformação do tipo societário para sociedade limitada e, incorporação, cisão ou fusão sem a prévia anuência da debenturista. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com os respectivos compromissos.

13. Débitos com parceiros em empreendimentos

Os débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados junto a parceiros, na forma de sociedade em conta de participação (SCP):

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
SCP - Edifício Cidade Jardim (a)	7.048	7.052	7.048	7.052
SCP - Augusta Empreend. Imob. SPE Ltda. (b)	-	-	12.957	-
SCP - Vila Madalena Empreend. Imob. SPE Ltda. (b)	-	-	2.062	-
	7.048	7.052	22.067	7.052

- (a) 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. (10,48% participação do sócio participante), cujo imóvel encontra-se locado.
- (b) Serão liquidados mediante a conversão em venda de unidades imobiliárias de empreendimentos a serem futuramente incorporados por suas controladas.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Débitos com parceiros em empreendimentos--Continuação

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimento imobiliário nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Controladora e consolidado
Saldo anterior	7.720
Repasse pagos	(1.507)
Repasse apurados no exercício	839
(=) Saldos em 31/12/2021 (passivo não circulante)	7.052
Captação de recursos	15.019
Repasse pagos	(1.619)
Repasse apurados no exercício	1.615
(=) Saldos em 31/12/2022 (passivo não circulante)	22.067

14. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão para garantias de obras	-	-	1.210	1.039
Provisão para contingências e riscos	2.569	2.569	2.569	2.569
	2.569	2.569	3.779	3.608

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.

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.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Provisões--Continuação

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), cujas probabilidades de perda são consideradas prováveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2022, aproximadamente R\$ 516.

15. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 2022 foram distribuídos lucros aos quotistas no montante de R\$ 6.157 (R\$ 2.176 em 2021).

Adiantamento para futuro aumento de capital

O adiantamento para futuro aumento de capital representa os recursos aportados pelos acionistas 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 2022 e 2021

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

15. 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 2022 foram provisionados os dividendos mínimos de R\$ 2.079 (R\$ 4.004 em 2021).

16. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita com venda de imóveis	-	5.700	62.468	39.690
Receita de aluguéis de imóveis	14.367	14.845	33.837	31.272
Receita de prestação de serviços	30	228	30	228
(-) Ajuste a valor presente	-	-	148	8
(-) Impostos incidentes sobre a receita	(579)	(770)	(2.659)	(1.921)
	13.818	20.003	93.824	69.277

17. Custo operacional

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custos com venda de imóveis (terreno, incorporação e obra)	-	(3.745)	(51.439)	(29.232)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(171)	(382)
Encargos financeiros apropriados	-	-	(4.409)	-
Depreciação (propriedades para investimento)	(481)	(481)	(1.492)	(1.493)
	(481)	(4.226)	(57.511)	(31.107)

18. Despesas administrativas e gerais

A composição das despesas administrativas e gerais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com pessoal administrativo	(1.656)	(1.379)	(1.656)	(1.379)
Despesas com depreciação e amortização	(179)	(231)	(180)	(231)
Aluguéis e condomínios	(651)	(276)	(877)	(312)
Outras despesas administrativas gerais	(2.682)	(2.262)	(3.857)	(3.621)
Outras despesas tributárias	(150)	(419)	(234)	(563)
	(5.318)	(4.567)	(6.804)	(6.106)

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Receitas de aplicações financeiras	2.685	1.355	4.108	1.533
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(1.615)	(807)	(1.617)	(807)
Juros passivos	(9.721)	(8.529)	(9.749)	(8.957)
Despesas bancárias	(46)	(507)	(391)	(603)
	(11.382)	(9.843)	(11.757)	(10.367)
	(8.697)	(8.488)	(7.649)	(8.834)

20. 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	
	2022	2021	2022	2021
No resultado:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro	10.541	18.381	12.276	20.573
Equivalência patrimonial	(15.892)	(15.204)	702	(6)
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	3.177	12.978	20.567
Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	(1.080)	(4.413)	(6.993)
Efeito do imposto de renda e contribuição social diferido	310	(139)	447	(144)
Efeito do imposto de renda e contribuição social no resultado decorrente da tributação pelo lucro presumido e RET	(2.536)	(1.113)	(1.931)	2.478
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(2.226)	(2.332)	(5.897)	(4.659)

21. 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 3.17. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 nº 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 n.º 8 e 13):** 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.

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.

Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

22. 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\$ 120.729).

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.