

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
IMOBILIÁRIAS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Diretores e Administradores da
Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Investimento não auditado

Conforme Nota Explicativa nº 04, a Companhia possui investimento na Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda. no montante de R\$ 751 mil e resultado de equivalência no exercício no montante de R\$ 77 mil. As demonstrações contábeis da investida referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023.

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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e controlada, 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 (CFC), 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 com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos atenção para Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis individuais, que descreve que a Companhia e sua controlada tiveram redução significativa no volume de suas receitas operacionais no exercício com aferição de prejuízos operacionais e que dependem, presentemente, do regular fluxo de aportes financeiros de seus acionistas para a manutenção de suas atividades essenciais e liquidação dos compromissos assumidos até que a geração de caixa próprio seja autossuficiente. Esses fatores indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e controlada. As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional da Companhia e controlada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondente ao exercício anterior

A auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi conduzida sob nossa responsabilidade, onde emitimos de forma individual e consolidada, relatório datado de 14 de março de 2023, com modificação e com mesma menção acima com relação à continuidade operacional.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela administração da Companhia e controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas.

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Notas	2023	2022	2023	2022		Notas	2023	2022	2023	2022
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		1	5	4	13	Fornecedores		25	8	29	10
Contas a receber		-	1	-	1	Obrigações tributárias e trabalhistas	5	4.814	2.554	4.821	2.554
Outros ativos		58	48	59	48	Outras contas a pagar		702	448	708	464
		59	54	63	62			5.541	3.010	5.558	3.028
Não circulante:						Não circulante:					
Depósitos judiciais		80	80	80	80	Partes relacionadas	6	10.390	9.513	9.726	8.820
Adiantamento para futuro aumento de capital		602	602	-	-	Provisão para demandas judiciais	7	16.527	15.554	16.527	15.554
Partes relacionadas	6	250	200	250	200	Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	508	508
		932	882	330	280			26.917	25.067	26.761	24.882
Propriedades para investimentos	3	21.936	23.779	23.868	25.831						
Investimentos	4	751	829	-	-						
Imobilizado		50	58	50	58						
		22.737	24.666	23.918	25.889			32.458	28.077	32.319	27.910
						Patrimônio líquido					
						Capital social	8	42.149	42.149	42.149	42.149
						Prejuízos acumulados		(50.879)	(44.624)	(50.879)	(44.624)
						Patrimônio líquido dos controladores		(8.730)	(2.475)	(8.730)	(2.475)
						Participação de não controladores					
								-	-	722	796
		23.669	25.548	24.248	26.169			(8.730)	(2.475)	(8.008)	(1.679)
Total do ativo		23.728	25.602	24.311	26.231	Total do passivo e patrimônio líquido		23.728	25.602	24.311	26.231

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida		98	97	98	97
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	10	(4.215)	(6.794)	(4.377)	(6.968)
Despesas tributárias		(638)	(465)	(641)	(471)
Resultado de equivalência patrimonial	4	(77)	(84)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	9	1.131	163	1.131	163
		(3.799)	(7.180)	(3.887)	(7.276)
Resultado antes do resultado financeiro		(3.701)	(7.083)	(3.789)	(7.179)
Despesas financeiras	11	(2.554)	(690)	(2.534)	(669)
Resultado financeiro líquido		(2.554)	(690)	(2.534)	(669)
Prejuízo antes das provisões tributárias		(6.255)	(7.773)	(6.323)	(7.848)
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-	(6)	(6)
Prejuízo do exercício		(6.255)	(7.773)	(6.329)	(7.854)
Participação de acionistas não controladores				(74)	(81)
Acionistas controladores				(6.255)	(7.773)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do exercício	(6.255)	(7.773)	(6.329)	(7.854)
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(6.255)	(7.773)	(6.329)	(7.854)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas (Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Patrimônio líquido dos acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	42.149	(36.851)	5.298	877	6.175
Prejuízo do exercício	-	(7.773)	(7.773)	(81)	(7.854)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	42.149	(44.624)	(2.475)	796	(1.679)
Prejuízo do exercício	-	(6.255)	(6.255)	(74)	(6.329)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	42.149	(50.879)	(8.730)	722	(8.008)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Das atividades operacionais					
Prejuízo antes das provisões tributárias		(6.255)	(7.773)	(6.323)	(7.848)
Ajustes em:					
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(6)	(6)
Depreciações		1.382	1.383	1.502	1.510
Equivalência patrimonial	4	77	84	-	-
Prejuízo do exercício ajustado		(4.796)	(6.306)	(4.827)	(6.344)
Acréscimo/(decréscimo) em ativos e em passivos operacionais					
Contas a receber		1	-	1	-
Outros ativos		(10)	6	(10)	6
Conta a receber partes relacionadas		(50)	-	(50)	-
Depósitos judiciais		-	18	-	18
Fornecedores		17	(10)	17	(10)
Obrigações tributárias e trabalhistas		2.262	622	2.264	618
Outras contas a pagar		254	49	250	49
Provisões para demandas judiciais	7	973	3.413	973	3.413
Contas a pagar partes relacionadas		877	2.213	906	2.021
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		(472)	5	(476)	(229)
Das atividades de investimento					
Propriedades para investimentos	3	468	-	468	-
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		468	-	468	-
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(4)	5	(8)	(229)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5	-	13	242
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1	5	5	13
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(4)	5	(8)	(229)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. ("Controladora") é uma sociedade por ações fechada, constituída de acordo com as leis brasileiras, em 19 de janeiro de 2009. Sua sede social está localizada na cidade de São Paulo, Bairro Chácara Maria Trindade, à Rua Aloísio Magalhães nº 22 – sala 1.

A Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda. ("Controlada") é uma sociedade limitada, constituída de acordo com as leis brasileiras, em 12 de novembro de 2013. Sua sede social está localizada na cidade de São Paulo, Bairro Chácara Maria Trindade, à Rua Aloísio Magalhães nº22 – sala 3.

A Companhia tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários e locação dos próprios bens imóveis, e a participação como sócia, acionista ou quotista em outras sociedades.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão e emissão das suas demonstrações contábeis em 28 de março de 2024.

1.1 Continuidade operacional

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

A Companhia e controlada informam suas considerações específicas quanto ao plano de negócios focado nas ações previstas no curto prazo visando a progressiva reversão dos prejuízos acumulados, formados ao longo dos últimos exercícios, com esforços na melhora significativa na previsão de geração de caixa próprio.

Antes de adentrarmos nas estratégias da administração, cabe esclarecer, e reforçando o que já cediço, há de se considerar que os negócios da companhia, que já vinham sendo duramente impactados pela crise econômica, continuam comprometidos, com as ações distribuídas em face da companhia, pelo seu Sócio Sr. Paulo Valiñas Carpintero Villaverde ("Ação de Dissolução", processo 1011512-24.2018.8.26.0004 – aguardando julgamento de Recurso Especial em trâmite no STJ) e pela antiga diretora social Maria Carpintero Oliva ("Ação de Cobrança", processo 1080843-33.2017.8.26.0100 – convertido nas execuções de sentença processos 0042396-85.2020.8.26.0100 e 0000329-71.2021.8.26.0100, ambos em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("TJSP").

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Não obstante a Companhia interpôs todos os recursos cabíveis nas ações citadas acima, além de encaminhar inúmeras propostas de acordo para as partes envolvidas, no entanto, tais tentativas, infelizmente, quedaram-se infrutíferas.

Tal fato afeta de forma negativa a companhia, pois a venda ou mesmo a locação de bens imóveis exige, como praxe de mercado, que a empresa se encontre saudável e sem restrições financeiras e pendências judiciais. Tais apontamentos, e ajuizamentos bem como penhora de bens tem grande potencial, de afetar de forma negativa eventuais contratos de locação ou venda firmados pela companhia.

Evidentemente, no atual cenário – de oferta muito acima da demanda, causadas pelas mencionadas ações fazem com que os ativos da companhia percam competitividade no mercado, dificultando sobremaneira o desenvolvimento das atividades operacionais da companhia. Entretanto, há evidências no qual a Companhia vislumbra a venda de um de seus imóveis para investimento, localizado na Rua Argentina, nº 357, Jardim Europa, ora avaliado no valor de R\$ 27.000.000 (vinte e sete milhões de reais), no qual resolverá praticamente a maioria do cumprimento de seus passivos.

A Companhia, também aguarda a regulamentação do projeto já aprovado pela câmara sobre o sistema tributário da cidade de São Paulo, que possibilitará adesão ao Programa de Parcelamento Incentivado – PPI 2024, com descontos consideráveis sobre os impostos municipais, acarretando assim, grandes benefícios para empresa.

Porém, mesmo diante de todas as dificuldades que a administração da companhia vem sofrendo, bem como sua prenunciada dissolução, esforços não estão sendo medidos para a preservação e consecução de sua atividade econômica e objetivo social, visando evitar a depreciação e perecimento de seu patrimônio, caminhando para um desfecho socioeconômico favorável e benéfico aos sócios.

Além dos aspectos descritos acima, cabe ressaltar que a Sociedade conta com o apoio, financeiro e irrestrito de seu acionista majoritário, de forma a assegurar o fluxo de capitais para suprir as necessidades de caixa dentro da programação de desembolsos previstos para o exercício de 2024.

Em continuidade, a administração vem buscando a melhora na situação econômico-financeira da Sociedade, mantendo suas negociações comerciais, especialmente àqueles com maior potencial de lucratividade, diante disso, prevê o aumento dos recursos financeiros necessários ao capital de giro da companhia, para pontual liquidação dos compromissos financeiros assumidos.

Cumpre salientar que não apenas o setor imobiliário, mas a economia como todo iniciou o ano de 2023 com bastante otimismo, após os efeitos da crise sanitária sem precedentes, causada por um novo Coronavírus (COVID-19). Mesmo com o setor de locação comercial, ainda em alerta, a Administração da Empresa revisou as projeções de geração de caixa para o exercício de 2024 considerando o reflexo das ações específicas centradas nas negociações comerciais de locação e venda de seus imóveis, especialmente àqueles com maior potencial de lucratividade. Neste sentido, considerando, com otimismo, uma melhora geral do ambiente de negócios no País, a companhia intensifica as divulgações dos imóveis estratégicos da sociedade.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

2.1 Base para apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis da Companhia e controlada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia e controlada apresentam as demonstrações contábeis consolidadas, no entanto, no ano de 2023 a controlada não foi auditada, sendo apresentada para fins de consolidação.

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

Moeda funcional e de apresentação

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. Os itens incluídos nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram mensurados adotando-se a moeda do ambiente econômico em que a Companhia atua (moeda funcional), que é o Real.

Base de mensuração

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

Resultado abrangente

Outros resultados abrangentes compreendem itens de receita e despesa (incluindo ajustes de reclassificação) que não são reconhecidos na demonstração do resultado. A Companhia e sua controlada estão apresentando a demonstração do resultado abrangente onde o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As informações contábeis e/ou não contábeis incluídas nessas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tais como demonstrações financeiras da controlada e seguros, não foram auditadas.

Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. e sua controlada direta Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda., no entanto, a controlada não está no escopo da auditoria no ano de 2023, cuja participação percentual e forma de consolidação são assim resumidas:

	31/12/2023 Participação no Capital (%)
Controlada direta Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda.	51

A Controlada é integralmente consolidada a partir da data da sua constituição, sendo está a data na qual a controladora obtém controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

Saldos e transações entre partes relacionadas intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida.

Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

As políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente pelas entidades consolidadas.

Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- (i) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- (ii) Eliminação da participação no capital, nas reservas e nos lucros acumulados da empresa controlada;
- (iii) Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações contábeis consolidadas.

2.2 Políticas contábeis materiais

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e sua Controlada estão descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de maneira consistente nos exercícios apresentados.

2.2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações contábeis.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e estimativa de realização das propriedades para investimento

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.2.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

2.2.3 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são representadas por edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. A Administração optou por avaliar as propriedades ao valor de custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e impairment quando aplicável. A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, a uma taxa média de 4% ao ano. Na data destas demonstrações o valor contábil destes ativos não excede ao seu valor recuperável, estimado com base em laudo de avaliação a valor de mercado.

O saldo das propriedades para Investimento está apresentado sob a Rubrica “Propriedades para Investimentos” (vide Nota Explicativa nº 3).

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

2.2.4 Investimentos

O investimento da Companhia em sua controlada é avaliado com base no método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controlada. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento da controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária da controlada. Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas no patrimônio líquido.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

2.2.5 Provisão para contingências

A Companhia e controlada reconhecem provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.6 Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão;
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia não tem pronunciamentos novos conforme prevê as novas normas IFRS, nos quais, somente, serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações contábeis anuais consolidadas.

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis;

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro;

i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais consolidadas da Companhia.

ii. Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo *Pillar Two*

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (*Organisation for Economic Co-operation and Development* - OCDE) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2022, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do *Pillar Two*.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

As partes interessadas levantaram preocupações junto do IASB sobre as potenciais implicações na contabilização do imposto sobre o rendimento, especialmente na contabilização de impostos diferidos, decorrentes das regras do modelo do *Pillar Two*.

O IASB emitiu as Emendas finais à Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo *Pillar Two*, em resposta às preocupações das partes interessadas em 23 de maio de 2023.

As alterações introduzem uma exceção obrigatória para as entidades do reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos fiscais diferidos relacionados com as regras do modelo *Pillar Two*. A exceção entra em vigor imediata e retrospectivamente. As alterações também preveem requisitos de divulgação adicionais no que diz respeito à exposição de uma entidade ao imposto sobre o rendimento do *Pillar Two*.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das *Pillar Two Model Rules* da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

- d) Alteração na norma IAS 8/ CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros;

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

2.3.1 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

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

- a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) - acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

- b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - 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;
- c) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarece que apenas *covenants* a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- d) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1) - esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. [A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis comerciais e residenciais mantidos para auferir rendimento de aluguel. São mensuradas pelo valor de custo, líquidos de depreciação. Essas propriedades são baixadas quando deixam de ser permanentes.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	23.779	25.153	25.831	27.325
Movimentação do Exercício				
(-) Baixa de imóveis no exercício	(468)	-	(468)	-
(-) Depreciação no exercício	(1.375)	(1.374)	(1.495)	(1.494)
Saldo Final	<u>21.936</u>	<u>23.779</u>	<u>23.868</u>	<u>25.831</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Em 09 de maio de 2023 a Controladora deu como dação de pagamento, seu imóvel de propriedade para investimento, um terreno (Lote nº 21) localizado na Avenida Rodesindo Pavan, 7200, no Condomínio Residencial Vivendas do Atlântico, Estaleiro Grande, Balneário Camboriu – SC, cuja matrícula nº 26.187, no valor de R\$ 1.600 milhões. O valor líquido da baixa do imóvel é de R\$ 468 mil, não havendo custo de depreciação. Referido imóvel foi avaliado no final de 2022 no valor de R\$ 1.748 milhões.

Em 2023 o valor de mercado dos imóveis na Companhia foi avaliado em R\$ 111 milhões e em 2022 foi avaliado em R\$ 108 milhões conforme laudo emitido pela mesma consultoria especializada.

Do total das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não há valores relevantes de obras em andamento.

Das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2022 há o imóvel localizado na Alameda Casa Branca, 749 e os imóveis localizados na Rua Surubim nº 577, averbados no valor de R\$ 14 milhões conforme o processo nº 0042396-85.2020.8.26.0100 e o imóvel localizado na rua Fernandes Moreira nº 407, averbado no valor de R\$ 923 mil conforme o processo nº 0000329-71.2021.8.26.0100.

4. Investimentos

	% de Participação	2023			
		Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.473	(151)	(77)	751
	% de Participação	2022			
		Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.625	(165)	(84)	829

5. Obrigações tributárias e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários a pagar	8	32	8	32
Pró-Labore a pagar	7	7	7	7
IRRF, INSS e FGTS a recolher	10	20	10	20
ISS a recolher	1	1	1	1
PIS, COFINS e CSLL a recolher	2	2	2	2
IPTU a recolher*	4.786	2.492	4.793	2.492
	4.814	2.554	4.821	2.554

(*) Referente a IPTU a pagar, dos imóveis da Rua Bela Cintra nº 445 (2018/2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Abraão Ribeiro nº 89 e 97, da Av. Dr. Arnaldo nº 114 e 118 (2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Surubim nº 577 (2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Argentina nº 357 (2019/2020/2021/2022/2023) e da Rua R. Ribeiro do Vale 152 (2020/2021). Houve desistência do parcelamento número 3163866-0 em 120 quantidade de parcelas, como também do acordo disponibilizado no site da Prefeitura de São Paulo em 36 quantidade de parcelas. A Companhia aguarda a regulamentação do projeto aprovado em 13 de março de 2024 que abrirá o parcelamento de dívidas tributárias do município de São Paulo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

6. Partes relacionadas

Os saldos entre partes relacionadas são compostos por contas-correntes com os acionistas, com incidência ou não de juros, aos quais seguem apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo não circulante:				
Paulo Valiñas	200	200	200	200
Hoperatriz Com. Representação Ltda. (*)	50	-	50	-
	<u>250</u>	<u>200</u>	<u>250</u>	<u>200</u>
Passivo não circulante:				
Hoperatriz Com. Representação Ltda. (*)	-	16	-	16
Maxmapontopronto Adm.e Partic. Ltda.	664	692	-	-
AVC Participações	1.179	736	1.179	736
Manuel Valiñas Villaverde	2.720	2.236	2.720	2.236
Maria Carpintero Oliva (*)	5.504	5.523	5.504	5.523
André Valiñas Carpintero (*)	323	310	323	310
	<u>10.390</u>	<u>9.513</u>	<u>9.726</u>	<u>8.820</u>

(*) saldos originais sem atualização monetária

7. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 as contingências estavam representadas da seguinte forma:

	Controladora e Consolidado		
	31/12/2023	Adições	31/12/2022
Cível	16.527	973	15.554
	<u>16.527</u>	<u>973</u>	<u>15.554</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

7.1 Classificação para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

	Controladora e consolidado			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	16.527	-	15.554	466
Tributário e Trabalhista	-	1.786	-	3.427
	<u>16.527</u>	<u>1.786</u>	<u>15.554</u>	<u>3.893</u>

Em 2023 a Companhia destaca o processo com prognóstico provável de número 1080843-33.2017.8.26. 0100. Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Maria Carpintero Oliva em face de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A relativa a suposto mútuo no valor de R\$ 5 milhões em valor atualizado de R\$ 17.000. O valor do suposto mútuo de R\$ 5.000 está classificado na conta do grupo partes relacionadas apresentado na nota explicativa número 12.

A companhia destaca os processos 1571691-21.2023.8.26.0090 e 1535028-10.2022.8.26.0090 com prognóstico de possível nos quais trata-se de ação cobrança de IPTU e ISS relativo a obras ajuizada pela Prefeitura da cidade de São Paulo em face de de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A.

Em 2022 o processo com prognóstico possível, a Companhia destaca o processo de número 1000313-47.2019.5.02.0017 no qual em 2023 o processo passou ser considerado com prognóstico remoto. Referido processo trata-se de ação de cobrança ajuizada por Alcenira de Castro Bertanhe em face de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Companhia é de R\$ 42.149 representado por 42.142.920 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (quantidades unitárias):

	Ações	Participações	Valor
AVC Participações Ltda.	21.332.920	50,6%	21.336
Paulo Valiñas Carpintero Villaverde	20.810.000	49,4%	20.813
	<u>42.142.920</u>	<u>100%</u>	<u>42.149</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

8.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente com destinação de 5% do lucro líquido do exercício ajustada na forma da lei, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal para os exercícios de 2023 e 2022 não foi constituída devido a Companhia estar com saldo de prejuízos acumulados. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

8.2 Dividendos

Conforme estabelecido no estatuto social da Companhia, do total dos lucros obtidos, 5% será aplicado, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal a qual não poderá exceder 20% do capital social, e 25% será obrigatoriamente distribuído aos acionistas, proporcionalmente à participação de cada um no capital social.

A Companhia não vem distribuindo lucro devido aos prejuízos ocorridos desde 2017 até 2023.

9. Despesa e receita operacional – outras despesas/receitas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho de capital na operação de dação de pagamento (Rua Ribeiro de Vale, 152)	-	171	-	171
Ganho de capital na operação de dação de pagamento (Lote nº 21) localizado na Avenida Rodesindo Pavan, 7200, no Condomínio Residencial Vivendas do Atlântico, Estaleiro Grande, Balneário Camboriu – SC	1.132	-	1.132	-
Outras despesas	(1)	(8)	(1)	(8)
	<u>1.131</u>	<u>163</u>	<u>1.131</u>	<u>163</u>

A receita contabilizada no exercício de 2023, refere-se ao valor residual e o ganho na dação em pagamento do imóvel de propriedade para investimento, terreno Lote nº 21, localizada na Avenida Rodesindo Pavan, 7200, no Condomínio Residencial Vivendas do Atlântico, Estaleiro Grande, Balneário Camboriu – SC dada como dação de pagamento à AVC Participações Ltda., conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de aquisição	(468)	-
Valor da dação em pagamento	1.600	-
(-) Custas fiscais – (Rua Ribeiro do Vale, 152)	-	171
	<u>1.132</u>	<u>171</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

10. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingências	(973)	(3.432)	(973)	(3.432)
Condomínios	(212)	(228)	(212)	(228)
Despesas gerais	(301)	(362)	(312)	(381)
Serviços de terceiros	(216)	(268)	(247)	(303)
Despesas com pessoal (*)	(1.131)	(1.121)	(1.131)	(1.121)
Depreciações e amortizações	(1.382)	(1.383)	(1.502)	(1.503)
	<u>(4.215)</u>	<u>(6.794)</u>	<u>(4.377)</u>	<u>(6.968)</u>

(*) O aumento de despesa com pessoal, basicamente, foi devido ao reajuste de 24,76% no plano de saúde de seus colaboradores. Houve uma significativa redução em seu quadro de funcionários no final do período de 2023.

11. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros sobre empréstimos	(714)	(114)	(690)	(87)
Juros e multa sobre atualização tributária (*)	(1.836)	(571)	(1.836)	(571)
Outras despesas	(4)	(5)	(8)	(11)
	<u>(2.554)</u>	<u>(690)</u>	<u>(2.534)</u>	<u>(669)</u>

12. Instrumentos financeiros

a) Gerenciamento de risco

A Companhia e controlada possuem operações, envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia e controlada não realizam operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de Investimentos ofertados no mercado financeiro.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis às variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras. Contudo, não há risco de perdas relevantes para a Companhia em decorrência de flutuação nas taxas de juros.

Risco de liquidez

Consiste na eventualidade da Companhia e controlada não dispõem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e controlada é monitorado por seus acionistas controladores, os quais possuem atualmente a obrigação de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e controlada.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras, o capital circulante líquido negativo no montante de R\$5.482 e R\$ 1.912, respectivamente.

A Administração da Companhia e controlada entendem que não está exposta a riscos relevantes de moeda ou de taxa de juros, razão pela qual não divulga a análise de sensibilidade a esses fatores.

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor de mercado de caixa equivalentes de caixa (caixa e bancos conta movimento), títulos e valores mobiliários, do saldo a receber, dos fornecedores e outros passivos circulantes são similares aos respectivos saldos contábeis. O saldo a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado. Os passivos financeiros possuem juros compatíveis com os de mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e controlada não possuem instrumentos financeiros derivativos.

Compromissos, obrigações e direitos contratuais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não existiam compromissos, obrigações e direitos contratuais dados ou recebidos que não estavam registrados no balanço patrimonial da Companhia e controlada.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o montante total a título de remuneração de diretores e administradores foi de R\$ 96 (R\$ 96 em 2022).

A Administração da Companhia e sua controlada não possuem planos de benefício pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato, pagamento baseado em ações e outros benefícios de longo prazo para a diretoria e Administração.

13. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2023.

Modalidade seguro

Responsabilidade civil, incêndio, explosão, fumaça, danos elétricos, impacto e queda de aeronaves, vendaval sem impacto de veículos

Seguro exclusivamente para prédios conforme listados abaixo:

- a) Apólice nº 1800944472 para o imóvel na Rua Fernandes Moreira, 907 – Apto 153, Chácara Santo Antônio/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 593 mil;
- b) Apólice nº 0114.44.411.582-2 para o imóvel na Alameda Lorena, 838 – Apto 63 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 513 mil;
- c) Apólice nº 517720234X180043455 para o imóvel na Av. Dr Abraão Ribeiro, 89 – Complemento 97 – Bom Retido, SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 2 milhões;
- d) Apólice nº 0140.133.908-8 para o imóvel na Alameda Casa Branca, 749 – Apto 24 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 3 milhões;
- e) Apólice nº 517720234X180016904 para o imóvel na Av. Doutor Arnaldo, 114 – Apto 118 – Pacaembu/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 4 milhões;
- f) Apólice nº 517720234X180015485 para o imóvel na Rua Surubim, 577 – CJ 141 até 144 – Cidade Monções/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 10 milhões;
- g) Apólice nº 0118.02.49.729-4 para o imóvel na Rua Bela Cintra, 445 – Consolação/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 35 milhões;
- h) Apólice nº 0114.44.40.856-22 para o imóvel na Rua Argentina, 357 – Jardim América- SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 10 milhões.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

14. Eventos Subsequentes

A Administração efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2023.

DFs MAXMA ADM 2022-2023 pdf

Código do documento 5e4ac008-169a-402b-ad77-c716eadb254a



Assinaturas



Ricardo Nogueira
juridico2@maxma-sa.com.br
Assinou

Ricardo Nogueira



DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823
Certificado Digital
debora.units@uac.com.br
Assinou

Eventos do documento

28 Mar 2024, 15:52:14

Documento 5e4ac008-169a-402b-ad77-c716eadb254a **criado** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email:debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-28T15:52:14-03:00

28 Mar 2024, 15:53:23

Assinaturas **iniciadas** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email: debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-28T15:53:23-03:00

28 Mar 2024, 15:54:34

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823 **Assinou**
Email: debora.units@uac.com.br. IP: 201.20.112.147 (201-20-112-147.mobtelecom.com.br porta: 63218). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC A DIGIFORTE RFB,OU=A1,CN=DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823. - DATE_ATOM: 2024-03-28T15:54:34-03:00

28 Mar 2024, 15:54:58

RICARDO NOGUEIRA **Assinou** (36d72e32-9956-44aa-b739-7390e610d9d4) - Email: juridico2@maxma-sa.com.br - IP: 45.236.55.177 (177.55.236.45.fiberbandalarga.com.br porta: 11504) - **Geolocalização: -23.42912 -46.7959808** - Documento de identificação informado: 256.788.298-74 - DATE_ATOM: 2024-03-28T15:54:58-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3a3ac67adfec6f61827e4fe85498c1437eb5eb369a58262104eeeb7d64b3e73e

(SHA512):bf3e06efd6a4e5151f84027becaf651df3ab282b80681babdc8f4acdeb6ab6b513c58c9d30ac883eaa2011719215fa219c5d89f0c7b70b2ee783467b3ff5e952

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



30 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 28 de March de 2024, 15:56:31



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign