

**MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**  
**CNPJ: 22.497.206/0001-01**  
**NIRE: 43207789423**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma

**NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Companhia, com sede em Porto Alegre – RS, tem por objeto específico promover, mediante incorporação, o desenvolvimento e a construção para a venda de imóvel residencial e comercial, composto por unidades autônomas, a ser desenvolvido nos terrenos situados nesta Capital, no Quarteirão 24, bairro Boa Vista; bem como, complementarmente, a comercialização de bens e direitos que vierem a ser recebidos em permuta ou dação em pagamento nas transações inerentes ao seu objeto e a comercialização de itens da incorporação do empreendimento no mercado interno.

As operações da Companhia possuem prazo determinado em consonância com o propósito específico de construção e incorporação imobiliária do empreendimento relacionado.

**NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 28 de março de 2024.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis. Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em Reais, exceto quando indicado de outro modo.

**NOTA 3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS**

**(a) Caixa e Equivalentes de caixa**

Incluem saldos positivos em bancos conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e risco insignificante na mudança de seu valor.

**(b) Contas a Receber de Clientes**

Estão corrigidas monetariamente de acordo com os índices previstos nos respectivos contratos.

**(c) Imóveis a Comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, projetos, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

#### **(d) Ajustes a Valor Presente**

Foi efetuada análise específica, quanto a efeitos em ajuste a valor presente das contas do ativo e do passivo decorrentes de operações de curto prazo, não sendo apurado efeito significativo ou relevante.

#### **(e) Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 10 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

#### **(f) Outros Ativos e Passivos**

Outros ativos são reconhecidos somente quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido 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-lo. 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 doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

#### **(g) Distrato de contratos**

Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Distratos” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente

#### **(h) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro**

A Companhia adota o critério de lucro presumido, pelo regime de caixa, para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela Lei nº 12.024/09, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), a Companhia optou em submeter seu empreendimento ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irretroatável quando do seu registro. Para esse empreendimento afetado e com adesão ao RET, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado a razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% considerando, também o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

### **(i) Instrumentos Financeiros**

Os instrumentos financeiros são classificados numa das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, bem como contas a pagar e outras dívidas.

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos.

### **(j) Uso de Estimativas**

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Estas demonstrações contábeis foram elaboradas considerando estimativas referentes a valorização de permutas, provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação as estimativas.

### **(k) Permuta Física**

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

### **(l) Lucro / Prejuízo por Ação**

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro / prejuízo líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro / prejuízo diluído por ação é igual ao lucro / prejuízo básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias potenciais diluidoras.

## **NOTA 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Banco Conta Movimento	5.824	5.538
Aplicações de Liquidez Imediata	13.010	163.620
<b>Total</b>	<b>18.834</b>	<b>169.158</b>

A aplicação financeira representa investimentos em CDB's, visando a manutenção do poder aquisitivo dos recursos temporariamente não utilizados.

## NOTA 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Representa o saldo das contas a receber oriundo das vendas de unidades do empreendimento. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, tendo em vista que a concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

## NOTA 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representa os custos dos imóveis construídos referentes ao empreendimento ainda não vendidos.

## NOTA 7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IR sobre aplicações financeiras	-	1.176
IR a recuperar	17.161	23.163
<b>Total</b>	<u><b>17.161</b></u>	<u><b>24.339</b></u>

## NOTA 8. OUTROS ADIANTAMENTOS

Representa valores adiantados para fundo de reservas decorrentes da emissão de debêntures.

## NOTA 9. INVESTIMENTOS

a) Controlada

	<b>DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.</b>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Capital social	2.400.000	2.000.000
% Participação	100%	100%
Patrimônio Líquido	5.371.158	1.939.361
Prejuízo do exercício	(182.202)	(2.819.525)
<b>Movimentação investimento</b>		
<b>Saldo Inicial</b>	1.939.363	490.001
Aumento de Capital Social	-	11.410.000
Equivalência Patrimonial	(182.202)	(2.819.525)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.614.000	-
Efeito Líquido da Operação	-	(7.141.113)
<b>Saldo final</b>	<u><b>5.371.161</b></u>	<u><b>1.939.363</b></u>

As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas diretamente na controladora da Companhia.

## NOTA 10. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos Computação	Total
Taxa Média de Depreciação (a.a.)	10%	10%	20%	
<b>Saldos em 31/12/2021</b>	<b>3.524</b>	<b>10.035</b>	<b>1.171</b>	<b>14.730</b>
Depreciações	(1.290)	(1.932)	(780)	(4.002)
<b>Saldos em 31/12/2022</b>	<b>2.234</b>	<b>8.103</b>	<b>391</b>	<b>10.728</b>
Depreciações	(1.290)	(1.844)	(391)	(3.525)
<b>Saldos em 31/12/2023</b>	<b>944</b>	<b>6.259</b>	<b>-</b>	<b>7.203</b>

## NOTA 11. DEBÊNTURES

	2023	2022
Debêntures 1ª e 2ª emissão	4.848.342	9.675.718
<b>Circulante</b>	<b>649.189</b>	<b>1.269.822</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>4.199.153</b>	<b>8.405.896</b>

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é composta conforme segue:

	2023	2022
Saldo Inicial	9.675.718	16.743.040
Pagamento de principal e juros	(5.834.024)	(9.130.598)
Juros provisionados	1.006.648	2.063.276
<b>Saldo Final</b>	<b>4.848.342</b>	<b>9.675.718</b>

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 3 de novembro de 2021. As debêntures são privadas e não conversíveis, sob o regime de garantia real, garantia fidejussória e garantias reais adicionais nos termos da escritura de debêntures.

Os recursos obtidos com a Emissão foram destinados exclusivamente ao custeio de despesas imobiliárias e predeterminadas relativas aos pagamentos Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação para Produção de Unidades Habitacionais e Escrituras Públicas de financiamento para Construção de Unidades Comerciais pelo Sistema Hipotecário, com Garantia Hipotecária e Fidejussória.

O valor da Emissão (em R\$ 1), foi de R\$ 16.530.000 (dezesesseis milhões, quinhentos e trinta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), em 9 de novembro de 2021, na data de emissão, sendo R\$ 13.224.000 (treze milhões, duzentos e vinte e quatro mil reais) o montante total para as Debêntures da Primeira Série e R\$ 3.306.000 (três milhões, trezentos e seis mil reais) o montante total para as Debêntures da Segunda Série.

O prazo para pagamento é de 1.832 dias corridos, contados da data de emissão da Debênture, qual seja, 09 de novembro de 2021. O vencimento final das debêntures será em 15 de novembro de 2026.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de ambas séries será atualizado monetariamente mensalmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a data do pagamento do Preço de Integralização (“Data de Início da Rentabilidade”) ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, das Debêntures (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A atualização monetária das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A remuneração das debêntures é IPCA + 9,28%a.a. na 1ª. Série e IPCA + 9,78%a.a. na 2ª. Série.

### **Condições para vencimento antecipado das debêntures:**

Não manutenção/verificação, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, das seguintes situações nas demonstrações contábeis consolidadas da controladora da Companhia, a serem apuradas pela Securitizadora semestralmente em até 7 (sete) dias úteis contados do recebimento do balanço patrimonial, demonstração de resultado, demonstração de mutação do patrimônio líquido e fluxo de caixa disponibilizados pela Maiojama, sendo certo que a primeira apuração foi com base no período encerrado em 31 de dezembro de 2021.

a) Patrimônio líquido do semestre (adicionado de ingresso líquido de caixa acumulado a partir de junho de 2021 de recursos promovidos por seus acionistas, sendo esse calculado como a somatória de (a) saldo de partes relacionadas classificados como passivo menos o saldo de partes relacionadas classificados como ativo no período de verificação, subtraído de saldo de partes relacionadas classificados como passivo menos o saldo de partes relacionadas classificados como ativo no período de verificação de junho de 2021, (b) aumento de capital acumulado desde junho de 2021, (c) saldo de AFAC no período de verificação menos saldo de AFAC em junho de 2021, (d) saldo acumulado de recursos integralizados na Companhia por meio de integralização de debêntures cujos titulares sejam acionistas indiretos da Maiojama, sendo que tal comprovação deve ser realizada semestralmente;

b) Ativo Circulante > Passivo Circulante;

c) Não aumento líquido acumulado do saldo do ativo decorrente de operações com partes relacionadas, utilizando como base inicial as demonstrações contábeis (sendo certo que foram consideradas as demonstrações contábeis consolidadas para a Maiojama) correspondente ao período encerrado em junho de 2021.

## NOTA 12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 31 de dezembro, o montante das causas estimadas como perda provável é composto como segue:

	<b>2023</b>
Processos Trabalhistas	677.865
<b>Total</b>	<b>677.865</b>

### Resumo da movimentação dos montantes provisionados

	<b>Trabalhista</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>
Constituição	677.865
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>677.865</b>

Para os processos cujas perdas foram avaliadas como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia não foram constituídas provisões contábeis. Em 31 de dezembro, o montante destas causas é composto como segue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Processos Cíveis	-	9.530
Processos Trabalhistas	82.345	1.355.605

## NOTA 13. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam de acordo com a legislação vigente.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
No início do exercício	<b>1.065.632</b>	<b>1.370.367</b>
Constituição/ (Reversão) da provisão	(645.632)	(304.735)
No fim do exercício	<b>420.000</b>	<b>1.065.632</b>
Circulante	420.000	420.000
Não circulante	-	645.632

## NOTA 14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Representa a provisão de valores previstos como custo de obra, os quais ainda não foram desembolsados, mas já provisionados no custo da obra.

## NOTA 15. TRIBUTOS

Os tributos diferidos passivos referem-se a diferenças temporárias sobre as receitas de vendas e adiantamentos de clientes recebidos, os quais estão registrados pelo regime de competência, mas estão sendo tributados pelo regime de caixa.

a) A base para constituição de tributos diferidos é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS				TOTAL
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	
2022 RET	381.675	1.412	6.527	4.809	2.519	15.267
2023 RET	1.409.950	5.217	24.110	17.765	9.306	56.398

TRIBUTOS	PRESUMIDO	RET
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3%	1,71%
IRPJ	2%	1,26%
CSLL	1,08%	0,66%
<b>Total</b>	<b>6,73%</b>	<b>4,00%</b>

b) Reconciliação entre a despesa de IRPJ e CSLL pela alíquota nominal e pela efetiva

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e contribuição social é demonstrada como segue:

	2023	2022
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	676.653	(10.785.032)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(230.062)	3.666.911
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	84.327	(3.890.993)
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado</b>	<b>(145.735)</b>	<b>(224.082)</b>
Corrente	(125.897)	(290.006)
Diferido	(19.838)	65.924
Taxa efetiva – corrente e diferido	21,54%	2%

Conforme mencionado na nota 3(h), a Companhia adota o RET (Regime Especial de Tributação) para as receitas provenientes da incorporação imobiliária e para as receitas de doações recebidas em pagamento de unidade imobiliárias construídas utiliza o critério de lucro presumido para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social.

## NOTA 16. DIVIDENDOS A PAGAR

Os dividendos foram apropriados com base na legislação que rege as sociedades por ações e foram calculados conforme segue:

<b>Base de cálculo dos dividendos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	652.053	(11.009.114)
(-) Reserva legal	32.603	-
Lucro líquido do exercício ajustado	619.450	(11.009.114)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	154.863	-
Total a ser distribuído aos acionistas	154.863	-
Percentual distribuído sobre o lucro líquido	25%	-

## NOTA 17. RESULTADO POR AÇÃO

O valor por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultado líquido do exercício	652.053	(11.009.114)
Quantidade de ações ao final do exercício	3.000.001	1.001
Lucro líquido por ação (R\$)	0,2174	(10.998,12)

## NOTA 18. CAPITAL SOCIAL

Em 06 de novembro de 2023, através de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social no valor de R\$ 12.400.000,00 da Companhia e absorção dos prejuízos acumulados no valor de R\$ 9.401.000,00. O capital social passou para R\$ 3.000.001,00 e pertence inteiramente a acionista domiciliado no país, representado por 3.000.001 ações, compostas da seguinte forma:

Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.000.001
--	-----------

## NOTA 19. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Representa os aportes de recursos realizados pela Maiojama Empreendimentos Imobiliários S/A para formação de caixa e futuro aumento do capital social.

## NOTA 20. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	7.165.106	7.636.574
Impostos Incidentes sobre Vendas	(151.782)	(153.297)
<b>Total Receita Líquida de Vendas</b>	<b><u>7.013.324</u></b>	<b><u>7.483.277</u></b>

## NOTA 21. DESPESA POR NATUREZA

<b>Despesas classificadas como:</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo das Vendas	(6.201.124)	(5.420.843)
Despesas com Vendas	(195.710)	(520.112)
Despesas Gerais Administrativas	(1.148.286)	(510.110)
	<b><u>(7.545.120)</u></b>	<b><u>(6.451.065)</u></b>

<b>Despesas Por Natureza:</b>		
Material Aplicado na Obra	(2.943.389)	(2.602.468)
Outros Custos	(1.408.750)	(1.183.550)
Serviços de Terceiros	(1.577.666)	(1.394.932)
Provisão para Contingências	(677.865)	-
Custo de Terrenos e Projetos	(271.319)	(239.894)
Despesas Promocionais	(107.371)	(364.675)
Comissões sobre Vendas	(41.122)	(103.500)
Plantão de Vendas	(47.217)	(51.937)
Despesas de Manutenção	(180.764)	(291.420)
Depreciação	(3.525)	(4.002)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(286.132)	(214.687)
<b>Total</b>	<b><u>(7.545.120)</u></b>	<b><u>(6.451.065)</u></b>

## NOTA 22. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>31.867</b>	<b>205.784</b>
Rendimentos de Aplicações Financeiras	23.563	181.293
Juros Apropriados	4.612	16.627
Outras	3.692	7.864
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.012.139)</b>	<b>(2.062.390)</b>
Juros e Variações Monetárias	(999.988)	(2.066.423)
Juros e Correção Monetária	-	11.992
Despesas Bancárias	(1.535)	(2.420)
IOF	(5.711)	(3.962)
Outras Despesas Financeiras	(4.905)	(1.577)
<b>Total Resultado Financeiro</b>	<b><u>(980.272)</u></b>	<b><u>(1.856.606)</u></b>

## NOTA 23. SEGUROS

As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e os riscos envolvidos em suas operações. A Companhia possui a seguinte apólice de seguro contratada:

<u>Tipo de Seguro</u>	<u>Vigência</u>	<u>Cobertura</u>
Seguro Habitacional em Apólices de Mercado	31/10/2021 a 31/10/2026	24.236.797

## NOTA 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros existentes em 31 de dezembro estão registrados pelos seus valores de realização e liquidação, valorizados conforme descrito na Nota 3. Os saldos das contas a receber e a pagar registrados no circulante aproximam-se dos valores de mercado, devido ao vencimento em curto prazo desses instrumentos.

Em 31 de dezembro, a Companhia não possuía operações com derivativos e passivos que possam ser afetados significativamente pelo fator risco de mercado taxa de câmbio (desvalorização do dólar).

\* \* \*