

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
IMOBILIÁRIAS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

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 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", que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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. (Companhia) em 31 de dezembro de 2021, 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 sobre as demonstrações contábeis 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis 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 (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.

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional – controladora e controlada

Chamamos atenção para Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que descreve que a Companhia e sua controlada tiveram uma 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.

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 continuarem 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.

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;

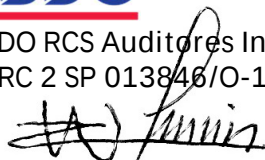
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidada, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidada representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação 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 consolidadas. 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, 30 de março de 2022.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	-	242	144
Contas a receber	4	1	-	1	-
Outros ativos	5	54	53	54	57
		55	53	297	201
Não circulante					
Depósitos judiciais	12.2	98	105	98	105
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	602	602	-	-
Partes relacionadas	11	200	200	200	200
		900	907	298	305
Propriedades para investimentos	6	25.153	28.691	27.325	31.526
Investimentos	7	913	1.067	-	-
Imobilizado	8	67	72	67	72
		26.133	29.830	27.392	31.598
		27.033	30.737	27.690	31.903
Total do ativo		27.088	30.790	27.987	32.104

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Fornecedores	9	18	23	20	25
Obrigações tributárias e trabalhistas	10	788	702	798	702
Outras contas a pagar	9	399	363	399	363
		1.205	1.088	1.217	1.090
Não circulante:					
Partes relacionadas	11	7.300	7.897	6.799	7.673
Provisão para demandas judiciais	12	12.141	27	12.141	27
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.1	-	-	508	508
Obrigações tributárias	10	1.144	886	1.144	886
		20.585	8.810	20.592	9.094
		21.790	9.898	21.809	10.184
Patrimônio líquido a descoberto					
Capital social	14	42.149	42.149	42.149	42.149
Prejuízos acumulados		(36.851)	(21.257)	(36.851)	(21.257)
Patrimônio líquido dos controladores		5.298	20.892	5.298	20.892
Participação de não controladores		-	-	880	1.028
		5.298	20.892	6.178	21.920
Total do passivo e patrimônio líquido		27.088	30.790	27.987	32.104

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	15	89	99	523	533
Custo na venda de imóvel	15.1	-	-	-	(18)
Outras Receitas		-	1	-	1
Lucro bruto		89	100	523	516
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	16	(14.162)	(5.400)	(14.362)	(5.272)
Despesas comerciais	17	(1.964)	(50)	(1.964)	(55)
Despesas tributárias		(492)	(407)	(502)	(413)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(154)	(57)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	15.2	1.666	(16)	1.144	(671)
		(15.106)	(5.930)	(15.684)	(6.393)
Resultado antes do Resultado Financeiro		(15.017)	(5.830)	(15.161)	(5.877)
Despesas financeiras	19	(581)	(439)	(573)	(436)
Receitas financeiras	18	4	10	5	10
Resultado financeiro líquido		(577)	(429)	(568)	(426)
Prejuízo antes das provisões tributárias		(15.594)	(6.258)	(15.729)	(6.303)
Imposto de renda e contribuicao social	20	-	-	(13)	(11)
Prejuízo do exercício		(15.594)	(6.258)	(15.742)	(6.314)
Participação de acionistas não controladores				(148)	(56)
Acionistas controladores				(15.594)	(6.258)

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prejuízo do exercício	(15.594)	(6.258)	(15.742)	(6.314)
Resultado abrangente do exercício	(15.594)	(6.258)	(15.742)	(6.314)

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (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 2019	42.149	(14.999)	27.150	1.083	28.233
Prejuízo do exercício	-	(6.258)	(6.258)	(56)	(6.314)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	42.149	(21.257)	20.892	1.028	21.920
Prejuízo do exercício	-	(15.594)	(15.594)	(148)	(15.742)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	42.149	(36.851)	5.298	880	6.178

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes das provisões tributárias	(15.594)	(6.258)	(15.729)	(6.303)
Ajustes em:				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(13)	(11)
Provisão para liquidação duvidosa	(1.944)	972	(1.944)	972
Reversão de provisão de desvalorização das propriedades de imóveis	-	-	-	(487)
Valor residual da venda de propriedades para investimentos	-	-	(1.155)	635
Depreciações	1.518	1.522	1.659	1.814
Equivalência patrimonial	154	57	-	-
Prejuízo do exercício ajustado	(15.866)	(3.707)	(17.182)	(3.380)
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e em passivos operacionais				
Contas a receber	1.943	2	1.943	2
Imposto a recuperar	-	-	4	-
Outros ativos	(1)	693	(1)	695
Depósitos judiciais	7	48	7	48
Partes relacionadas	-	-	-	-
Fornecedores	(5)	16	(5)	16
Obrigações tributárias e trabalhistas	344	804	354	804
Outras contas a pagar	36	(49)	36	(49)
Provisões para demandas judiciais	12.114	20	12.114	20
Partes relacionadas	(597)	1440	(874)	1.216
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades operacionais	(2.025)	(733)	(3.604)	(628)
Das atividades de investimento				
Titulos e valores mobiliários	-	746	-	746
Ativo imobilizado	(5)	(13)	(5)	(10)
Propriedades para investimentos	2.030	-	3.707	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	11
Caixa e equivalentes de caixa gerado nas atividades de investimento	2.025	733	3.702	747
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-	98	119
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-	144	25
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-	242	144
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-	98	119

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

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 e controlada 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 30 de março de 2022.

1.1. Continuidade operacional da Companhia e controlada

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia e controlada 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 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 vivenciada pelo país nos últimos anos, com especial reflexo no mercado imobiliário, agravados pela pandemia do novo Coronavírus, ficam ainda mais comprometidos com o advento das ações distribuídas em face da companhia, pelo seu Sócio Sr. Paulo Valiñas Carpintero Villaverde (processo 1011512-24.2018.8.26.0004 – ainda em trâmite perante a 2a Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central da Comarca de São Paulo ("Ação de Dissolução") e pela diretora social Maria Carpintero Oliva (processo 1080843-33.2017.8.26.0100 - trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("TJSP"), ("Ação de Cobrança").

Não obstante que a Companhia interpôs recurso nas ações citadas acima, a Diretora da companhia, Sra. Maria, mesmo sem o trânsito em julgado da Ação, deu início à execução provisória da sentença, (processo 0042396-85.2020.8.26.0100), no âmbito da qual já foram expedidas ordens de bloqueio online de ativos financeiros da companhia.

Tal atitude 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 negativas, com o ajuizamento de uma execução provisória, tem grande potencial, de afetar de forma negativa eventuais contratos de locação ou venda firmados pela companhia, inclusive com alegações de fraude a execução ou fraude contra credores.

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.

Porém, mesmo diante de todas as dificuldades que a administração da companhia vem sofrendo, prevemos uma mudança nos cenários ora apresentados, diante da expectativa de sucesso dos recursos interpostos nas ações ajuizadas contra a companhia. Buscando reduzir os efeitos do cumprimento de sentença provisório (Ajuizado pela Sra. Maria), a administração ofertou um imóvel, com o valor de avaliação superior a execução, procurando a suspensão dos efeitos do cumprimento provisório, ou seja, bloqueio de valores, garantindo assim, o retorno habitual das atividades operacionais da empresa, insta mencionar ainda que foram tentadas inúmeras vezes a formalização de acordo, que infelizmente, quedaram-se infrutíferas.

Em continuidade, a administração vem buscando a melhora na situação econômico-financeira da Sociedade, com foco em negociações comerciais, algumas bem sucedidas, de locação e venda de seus imóveis, 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 2021 com bastante otimismo, após a crise sanitária sem precedentes, causada por um novo Coronavírus (COVID-19). Mesmo com o setor de locação comercial, ainda atingido pelas restrições de funcionamento das atividades, a Administração da Empresa revisou as projeções de geração de caixa para o exercício de 2022 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, foram realizadas diversas reformas e intensificação de divulgações dos imóveis estratégicos da sociedade.

Neste sentido, considerando, com otimismo, uma melhora geral do ambiente de negócios no País, foram realizadas diversas reformas e intensificação de divulgações dos imóveis estratégicos da Companhia.

Além dos aspectos descritos acima, cabe ressaltar que a companhia e controlada contam com o apoio, financeiro e irrestrito, dos seus acionistas, de forma a assegurar o fluxo de capitais para suprir as necessidades de caixa dentro da programação de desembolsos previstos para o exercício de 2022.

A companhia e controlada estão adimplentes em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações contábeis e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia e controlada de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 (doze) meses

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base para apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidado

As demonstrações contábeis da Companhia e controlada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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 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.

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 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., cuja participação percentual e forma de consolidação são assim resumidas:

	31/12/2021 Participação no Capital (%)
Controlada direta	
Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda.	51
Participações de terceiros:	49

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. Principais práticas contábeis adotadas

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 individuais e consolidadas.

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, perdas relacionadas a contas a receber e imóveis a comercializar.

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 caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.2.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários sem liquidez imediata e títulos de fundos de investimentos cujos valores de mercado são aproximados aos valores contábeis.

As aplicações financeiras incluídas em títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.2.4. Contas a receber

São apresentadas aos valores presente e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 4. No ano de 2021 a companhia decidiu reverter a provisão constituída em 2019 e 2020, considerada uma perda definitiva de acordo com as práticas contábeis e o histórico do locatário do imóvel ao longo do período.

2.2.5. Outros 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 controlada e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e controlada possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. 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.

2.2.6. 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 8).

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.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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, são utilizadas 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 apresentado dos instrumentos financeiros.

2.2.9. Instrumentos financeiros

2.2.9.1. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) custo amortizado; (ii) ao valor justo por meio do resultado, e (iii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia é controlada por parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia e controlada incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

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

2.2.9.2. Custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia e controlada.

2.2.9.3. Valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia e controlada.

2.2.9.4. Valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia e controlada transferiram os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo que assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia e controlada transferiram substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia e controlada não transferiram nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mais transferiu o controle sobre o ativo.

2.2.9.5. Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e outros passivos. A Companhia e controlada determinam a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados.

Os passivos financeiros da Companhia e controlada incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração de resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;
- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos.

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.

2.2.9.6. 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 de houver a intenção de compensação, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.2.9.7. Valor justo 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.

2.2.10. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes.

2.2.11. Impostos correntes

Na controladora receitas financeiras não vinculadas são tributadas com base no Lucro Real; assim o imposto de renda e contribuição social são calculados, respectivamente sobre às alíquotas de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 mil para imposto de renda, e de 9% para contribuição social. Na controlada são tributadas com base no Lucro Presumido. As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 32% sobre a receita operacional e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição são aplicadas.

2.2.12. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

2.2.13. Reconhecimento de receitas – receita de aluguel

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e controlada e quando possa ser mensurada de forma confiável.

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por aluguel, sendo reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do contrato.

2.2.14. 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.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e Bancos Conta Movimento	-	-	242	144
	-	-	242	144

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e compõem-se do saldo de caixa e depósitos bancários à vista. São instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis (nota explicativa nº 21) e estão registrados pelo valor do custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, o qual corresponde ao valor justo do instrumento financeiro.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber - locatários	1	1.946	1	1.946
(-) Provisão para liquidação duvidosa	-	(1.946)	-	(1.946)
	1	-	1	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

No ano de 2021 a companhia decidiu reverter a provisão constituída em 2019 e 2020 e reconhecer a baixa definitiva do montante do valor a receber de R\$ 1.945. Conforme mencionado, no item 2.2.4, a tentativa frustrada da Administração na reposição do valor mencionado tornou-se inócua mediante a completa ausência de resqúcios da locatária, resultando no prejuízo de R\$ 1.945 para a locadora.

Cabe reforçar e informar que o referido contrato de locação foi celebrado em 19 de janeiro de 2016, entre as partes MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A. (locadora) e EIGENTÜMER IMMOBILIEN CORPORATION (locatária), tendo como objeto os conjuntos 141 a 144 (4 escritórios) do Ed. Igarassu, sito a Rua Surubim, nº 577, Bairro Brooklin Paulista Novo, São Paulo / SP – CEP: 04571-050.

O devedor, locatário supramencionado, teve um histórico demonstrado no final do período contratual, de pagamentos em atrasos dos alugueis, e que embora a empresa demonstrasse interesse na compra do referido imóvel a mesma quedou-se inerte nos pagamentos, resultando em inadimplemento contratual na data de 31 de dezembro de 2021. Conforme mencionado, não obstante a locatária ter demonstrado interesse na aquisição do imóvel, infelizmente, a referida Companhia por ser uma empresa situada na região do Panamá, mostrou ser de difícil acesso e mesmo após incontáveis tentativas de contato e buscas, restou inviável buscar a reparação do aludido prejuízo. Tal tentativa frustrada da Administração na reposição do valor mencionado tornou-se ineficaz mediante a completa ausência de resqúcios da locatária, resultando no prejuízo de R\$ 1.945 para a locadora.

Ano	Vencimentos	
	2021	2020
Vencidos	-	1.945
Á Vencer	1	1
	<u>1</u>	<u>1.946</u>

5. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos a recuperar	8	11	8	15
Adiantamento à funcionários	-	5	-	5
Adiantamento à fornecedores	8	2	8	2
Despesas antecipadas	38	35	38	35
	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>54</u>	<u>57</u>

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	28.691	30.203	31.526	33.481
Movimentação do Exercício				
(+) Aquisições de imóveis/Adições de Reformas no exercício	-	-	-	-
(-) Baixa de imóveis no exercício	(2.030)		(2.552)	(635)
(-) Depreciação no exercício	(1.508)	(1.512)	(1.649)	(1.807)
(-) Reversão de provisão para perda de desvalorização (a)	-	-	-	487
Saldo Final	25.153	28.691	27.325	31.526

- (a) Em 31/12/2020, reformulou seu saldo contábil com base no laudo desse período, no qual originou um lançamento de reversão (baixa) da provisão no valor de R\$ 487 mil. Em 31/12/2021 o laudo não apresentou perda de desvalorização, consequentemente, não há constituição de provisão no ano corrente.

Em 2021 a Controlada vendeu seu imóvel de propriedade para investimento, localizada na Travessa Primeiro de Março, 170, bairro Comércio – Cidade de Belém, Pará, no valor de R\$ 450 mil. O valor líquido da baixa do imóvel é de R\$ 522, sendo o valor contábil de R\$ 681mil e o valor da depreciação de R\$ 159mil. Referido imóvel foi avaliado em 2021 no valor de R\$ 489mil. Em 2021 o valor de mercado dos imóveis na Controlada foi avaliado em R\$ 3.321 milhões conforme laudo emitido pela mesma consultoria especializada.

Em 2021 a Controladora deu como dação de pagamento, seu imóvel de propriedade para investimento, localizada na Rua Ribeiro de Vale, 152, bairro Cidade Monções – Cidade de São Paulo, SP, denominado condomínio “Veranda Berrini Gran Estan” no valor de R\$ 3.829 milhões. O valor líquido da baixa do imóvel é de R\$ 2.030, sendo o valor contábil de R\$ 3.608 e o valor da depreciação de R\$ 1.578. Referido imóvel foi avaliado em 2021 no valor de R\$ 7.921. Em 2021 o valor de mercado dos imóveis na Controladora foi avaliado em R\$ 117.550 milhões conforme laudo emitido pela mesma consultoria especializada.

Do total das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não há valores relevantes de obras em andamento.

Das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2021 há o imóvel localizado na Alameda Casa Branca, 749, averbado 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.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

7. Investimentos

2021				
	% de Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.790	(302)	(154) 913
2020				
	% de Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	2.092	(112)	(57) 1.067

8. Imobilizado

Controladora e Consolidado								
		31/12/2021				31/12/2020		
	Taxa de depreciação (%)	Custo	Adições/ Baixas	Depreciação Acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação Acumulada	Valor líquido
Veículos	20	526		(483)	43	526	(480)	46
Computadores e Periféricos	20	103	4	(96)	11	103	(91)	12
Móveis e utensílios	10	28		(28)	-	28	(29)	-
Equipamentos	10	23		(14)	9	23	(13)	10
Terrenos	-	4		-	4	4	-	4
		<u>684</u>	<u>4</u>	<u>(621)</u>	<u>67</u>	<u>684</u>	<u>(613)</u>	<u>72</u>

9. Fornecedores e outras contas a pagar

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aluguéis a Pagar		301	344	301	344
Outras contas a pagar		98	19	98	19
Fornecedores de materiais		18	23	20	25
		<u>417</u>	<u>386</u>	<u>419</u>	<u>388</u>

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

10. Obrigações tributárias e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações tributárias				
Outros(*)	1.869	1.420	1.879	1.420
	<u>1.869</u>	<u>1.420</u>	<u>1.879</u>	<u>1.420</u>
Obrigações trabalhistas				
Salários a pagar	12	10	12	10
Pró-Labore a pagar	7	17	7	17
IRRF, INSS e FGTS a recolher	32	14	32	14
Férias a pagar	12	118	12	118
Outros	-	9	-	9
	<u>63</u>	<u>168</u>	<u>63</u>	<u>168</u>
Total geral	<u>1.932</u>	<u>1.588</u>	<u>1.942</u>	<u>1.588</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações tributárias - Outros (*)				
IPTU circulante	722	528	722	528
Outros circulante	3	6	13	6
IPTU não circulante	1.144	886	1.144	886
	<u>1.869</u>	<u>1.420</u>	<u>1.879</u>	<u>1.420</u>

(*) O valor corresponde basicamente ao montante de R\$1.866 referente a IPTU a pagar, no circulante e não circulante, dos imóveis da Rua Bela Cintra nº 445 (2018/2019/2020), da Rua Abraão Ribeiro nº 89 e 97, da Av. Dr. Arnaldo nº 114 e 118 (2019/2020), da Rua Surubim nº 577 (2019/2020), da Rua Argentina nº 357 (2019) e da Rua R. Ribeiro do Vale 152 (2020), conforme adesão ao parcelamento número 3163866-0 em 120 quantidade de parcelas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

11. Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante:				
Paulo Valiñas	200	200	200	200
Passivo não circulante:				
Hoperatriz Com. Representação Ltda.	21	8	21	8
Maxmapontoprnto Adm.e Partic. Ltda.	500	224	-	-
Manuel Valiñas Villaverde	946	1.838	946	1.838
Maria Carpintero Oliva	5.523	5.523	5.523	5.523
André Valiñas Carpintero	310	304	310	304
	7.300	7.897	6.799	7.673

12. Provisão para demandas judiciais

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 as contingências estavam representadas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhista	-	9	-	9
Cível	12.141	18	12.141	18
	12.141	27	12.141	27

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

12.1. Classificação para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

		Controladora			
		31/12/2021		31/12/2020	
		Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	12.141	-	18	11.674	
Trabalhista	-	3.060	9	-	
	12.141	3.060	27	11.674	

		Consolidado			
		31/12/2021		31/12/2020	
		Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	12.141	202	18	11.674	
Trabalhista	-	6.120	9	-	
	12.141	6.322	27	11.674	

Em 2021 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 milhões. O processo com prognóstico possível, a Companhia destaca o processo de número 1000313-47.2019.5.02.0017. Referido processo trata-se de ação de cobrança ajuizada por Alcenira de Castro Bertanhe em face de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A.

12.2. Depósitos judiciais

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Cível	97	102	97	102	
Trabalhista	1	3	1	3	
	98	105	98	105	

A Companhia, registrou em 2021 a liquidação do processo de número 1062494-50.2015.8.26.0100 que resultou na baixa do depósito judicial no valor de R\$ 5 mil.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

13. Adiantamento para futuro aumento de capital

Os saldos de adiantamento para futuro aumento de capital são compostos por pagamentos realizados no limite da participação de sua controladora, aos quais seguem apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento para futuro aumento de capital	602	602	-	-
	<u>602</u>	<u>602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

O valor total acima demonstrado é composto pelos pagamentos realizados até 31 de dezembro de 2016 no montante de R\$ 389 mil (Resultado de equivalência patrimonial), pagamentos a títulos de aumento de capital em 2017 no valor de R\$ 95 mil e pagamentos em 2018 no valor de R\$ 118 mil.

13.1. Adiantamento para futuro aumento de capital (Passivo Não Circulante)

Os saldos apresentados de R\$ 508 mil (R\$ 497 em 2019, R\$ 11 em 2020) no consolidado, está representado por pagamentos a títulos de aumento de capital de não acionistas não controladores.

14. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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%	21336
Paulo Valiñas Carpintero Villaverde	20.810.000	49,4%	20.813
	<u>42.142.920</u>	<u>100%</u>	<u>42.149</u>

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 2021 e 2020 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 ao prejuízo em 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021.

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita de Locação/Vendas	98	109	548	559
Impostos Incidentes	(9)	(10)	(25)	(26)
Receita operacional líquida	89	99	523	533

As receitas são tributadas pelo Pis e Cofins (1,65% e 7,6% respectivamente) pelo sistema não cumulativo. Em 2021 a Controlada vendeu seu imóvel de propriedade para investimento, localizada na Travessa Primeiro de Março, 170, bairro Comércio – Cidade de Belém, Pará, no valor de R\$ 450 mil.

15.1. Custo na venda de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Custo na venda de imóvel	-	-	-	(18)
	-	-	-	(18)

Em 2020 o custo reconhecido no consolidado, no valor de R\$ 18 mil, refere-se à gasto na intermediação da venda do imóvel localizado na Rua Antonio Maia, nº 529, bairro Marabá Pioneira, cujo imóvel foi vendido no valor de R\$ 450.

15.2. Despesa e receita operacional – outras despesas/receitas

15.2 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ganho de capital na operação de dação de pagamento (Rua Ribeiro de Vale, 152)	1.677	-	1.677	-
Residual (Rua Antônia Maria, 1559, Marabá)	-	-	-	(635)
Residual (Travessa Primeiro de Março, 170)	-	-	(522)	-
Outras despesas	(11)	(16)	(11)	(18)
	1.666	(16)	1.144	(653)

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

A despesa contabilizada no exercício de 2021, no consolidado, basicamente, refere-se ao valor residual da venda de propriedades para investimentos, do imóvel localizado na Travessa Primeiro de Março, 170, bairro Comércio – Cidade de Belém, Pará, no valor de R\$ 522 mil, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Valor de aquisição (Travessa Primeiro de Março, 170)	-	(681)
(-) Depreciação acumulada	-	159
	-	(522)

A receita contabilizada no exercício de 2021, na controladora, refere-se ao valor residual e o ganho na dação em pagamento do imóvel de propriedade para investimento, localizada na Rua Ribeiro de Vale, 152, bairro Cidade Monções – Cidade de São Paulo, SP, denominado condomínio “Veranda Berrini Gran Estan” dada como dação de pagamento à Manuel Valinãs Villaverde, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Valor de aquisição (Rua Ribeiro de Vale, 152)	(3.608)	-
(-) Depreciação acumulada	1.578	-
	(2.030)	-
Valor da dação em pagamento	3.829	-
(-) Custo do ITBI	(122)	-
	3.707	-
	1.677	-

16. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas Gerais	(10.917)	(2.153)	(11.071)	(1.683)
Serviços de terceiros	(396)	(450)	(442)	(496)
Despesas com pessoal	(1.332)	(1.276)	(1.332)	(1.276)
Depreciações e amortizações	(1.517)	(1.521)	(1.517)	(1.817)
	(14.162)	(5.400)	(14.362)	(5.272)

O aumento em despesas gerais em 2021, ocorreu, basicamente, pelo registro da provisão para contingência referente ao processo número 1080843-33.2017.8.26 ação de cobrança ajuizada por Maria Carpintero Oliva em face de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A relativa ao mútuo registrado nos livros no valor de R\$ 5 milhões em valor atualizado de R\$ 17 milhões.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

17. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Baixa de títulos do contas a receber (incobráveis) (a)	(1.945)	-	(1.945)	-
Outros	(19)	(50)	(19)	(55)
	(1.964)	(50)	(1.964)	(55)

No ano de 2021 a companhia decidiu reverter a provisão constituída em 2019 e 2020 e reconhecer a baixa definitiva do montante do valor a receber de R\$ 1.945. Conforme mencionado, no item 2.2.4, a tentativa frustrada da Administração na reposição do valor mencionado tornou-se ineficaz mediante a completa ausência de resqúcios da locatária, resultando no prejuízo de R\$ 1.945 para a locadora.

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendimentos de aplicações financeir	4	2	5	2
Juros ativos	-	4	-	4
Outras receitas	-	4	-	4
	4	10	5	10

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Juros sobre empréstimos	(526)	(58)	(518)	(55)
Juros e multa sobre atualização tributária	(55)	(370)	(55)	(370)
Outras despesas	-	(11)	-	(11)
	(581)	(439)	(573)	(436)

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

20. Imposto de Renda e Contribuição social

Demonstramos a seguir a memória de cálculo do imposto de renda e contribuição social dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 com base no regime do Lucro Real na controladora. A controlada apurou em 31 de dezembro de 2021, com base no regime do lucro presumido, o imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 11 mil, R\$ 6 mil e R\$ 5 mil, respectivamente, em função da receita tributável conforme a venda do imóvel da Rua Antonio Maia, nº 529, bairro Marabá Pioneira, Pará, no valor de R\$ 450 mil.

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro Real (Prejuízo) antes do Imposto de Renda		
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ e da		
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	(15.593)	(6.258)
Ajustes Permanentes:		
Despesas indedutíveis do exercício	11	15
Baixa de títulos incobráveis do exercício	1.944	-
Equivalência patrimonial	154	57
Ajustes Temporários:		
Provisões para contingência do exercício	12.141	1.344
Reversões de provisões do exercício	(2.323)	-
Outras provisões do exercício	338	-
Prejuízo Fiscal	(3.328)	(4.842)

	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	Acumulado
Imposto de Renda					
Receita bruta	-	-	-	450	450
Base de cálculo (8%)	-	-	-	36	36
Receitas financeiras	1	2	3	5	11
Total	1	2	3	41	47
IRPJ devido (15%)	-	-	-	6	6
Adicional (10%) (*)	-	-	-	-	-
IRPJ a recolher	-	-	-	6	6

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	Acumulado
Contribuição Social					
Receita bruta	-	-	-	450	450
Base de cálculo (12%)	-	-	-	54	54
Receitas financeiras	1	2	3	5	11
Total	1	2	3	59	65
CS devida (9%)	-	-	-	5	5
CS a recolher	-	-	-	5	5
Total	-	-	-	11	11

19.1. Impostos diferidos (Imposto de renda e Contribuição social)

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui uma base de R\$ 16.557 (2020 – R\$ 4.842) de saldos acumulados de Prejuízo Fiscal e Base de Cálculo Negativa de CSLL. Em 2019, o imposto diferido foi calculado sobre o saldo de Prejuízo Fiscal e Base de Cálculo Negativa de CSLL, no montante de R\$ 3.001 correspondente ao crédito de imposto de renda e contribuição social nos montantes de R\$ 1.355. Com tudo, decidiu constituir a provisão de 100%, dependendo da avaliação, da probabilidade de geração de lucros tributáveis no futuro baseado nas projeções preparadas pela administração.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia decidiu não constituir crédito de impostos diferidos de Imposto de Renda e de Contribuição Social.

20. 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.

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

Consiste na eventualidade da Companhia e controlada não disporem 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 2021, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, o capital circulante líquido negativo no montante de R\$1.150 e R\$ 920, 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 2021 e 2020, a Companhia e controlada não possuem instrumentos financeiros derivativos.

Compromissos, obrigações e direitos contratuais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existiam compromissos, obrigações e direitos contratuais dados ou recebidos que não estavam registrados no balanço patrimonial da Companhia e controlada.

Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o montante total a título de remuneração de diretores e administradores foi de R\$ 296 (R\$ 253 em 2020).

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.

21. Seguros (Não auditado)

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2021.

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 0114.44.176.728-0 para o imóvel na Rua Fernandes Moreira, 907 – Apto 153, Chácara Santo Antônio/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 403 mil;
- b) Apólice nº 0114.44.405.940-8 para o imóvel na Alameda Lorena, 838 – Apto 63 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 461mil;
- c) Apólice nº 517720214X180036730e 18 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 0140.104.753-1 para o imóvel na Alameda Casa Branca, 749 – Apto 24 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 2 milhões;
- e) Apólice nº 0118.44.401.056-9 para o imóvel na Av. Doutor Arnaldo, 114 – Apto 118 – Pacaembu/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 3.024.189,00;
- f) Apólice nº 0118.44.40.085-2 para o imóvel na Rua Pitu, 72 – 20º andar – Cidade Monções/SP – Veranda Berrini - o limite máximo de cobertura é de R\$ 5 milhões;
- g) Apólice nº 0118.44.40.085-2 para o imóvel na Rua Surubim, 577 – CJ 141 até 144 – Cidade Monções/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 7 milhões;
- h) 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\$ 32 milhões;
- i) Apólice nº 0114.44.40.574-67 para o imóvel na Rua Argentina, 357 – Jardim América- SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 6 milhões

22. COVID-19

No geral, o setor imobiliário sentiu os efeitos da pandemia logo nas primeiras medidas de distanciamento social, que aceleraram o processo de transformação digital no segmento. Quanto aos negócios, a oscilação esteve até nos impactos: enquanto a maior valorização das pessoas à moradia e a taxa básica de juros (Selic) no menor patamar histórico beneficiavam as operações, contratos precisaram ser renegociados ou até desfeitos em função da nova crise. Nesse, como em diversos setores da economia, as companhias tiveram que se reinventar, buscando melhorar suas negociações e está otimista na recuperação do setor para o ano de 2022.

23. Eventos subsequentes

Ressaltamos que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e controlada não possuem itens a serem registrados ou divulgados como eventos subsequentes.

1019-22 Maxma ADM RA 31 12 pdf

Código do documento 70b02e14-10cd-4708-90ed-04f96f028fd0



Assinaturas



JESSICA KISS CRESPO:34794157843

Certificado Digital

jessicakissc@icloud.com

Assinou



RICARDO NOGUEIRA:25678829874

Certificado Digital

juridico2@maxma-sa.com.br

Assinou

Eventos do documento

30 Mar 2022, 18:37:01

Documento 70b02e14-10cd-4708-90ed-04f96f028fd0 **criado** por VANESSA DE FATIMA BRITES (b12e1715-dbff-4252-bbda-9a048cf67574). Email: vbrites@machadomeyer.com.br. - DATE_ATOM: 2022-03-30T18:37:01-03:00

30 Mar 2022, 18:38:49

Assinaturas **iniciadas** por VANESSA DE FATIMA BRITES (b12e1715-dbff-4252-bbda-9a048cf67574). Email: vbrites@machadomeyer.com.br. - DATE_ATOM: 2022-03-30T18:38:49-03:00

31 Mar 2022, 08:15:34

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RICARDO NOGUEIRA:25678829874 **Assinou** Email: juridico2@maxma-sa.com.br. IP: 45.236.54.153 (153.54.236.45.fiberbandalarga.54.236.45.in-addr.arpa porta: 3688). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RICARDO NOGUEIRA:25678829874. - DATE_ATOM: 2022-03-31T08:15:34-03:00

31 Mar 2022, 14:00:21

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JESSICA KISS CRESPO:34794157843 **Assinou** Email: jessicakissc@icloud.com. IP: 201.131.142.47 (201-131-142-47.unifique.net porta: 48772). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=JESSICA KISS CRESPO:34794157843. - DATE_ATOM: 2022-03-31T14:00:21-03:00

Hash do documento original

(SHA256):0a7d7f7f6ffd0b3c510a70debf46b09d63e6ce7a69bcefab881eddaf3d57cb5

(SHA512):c9b2a8475004e1aca890a35ea679fc8455e4673a6753a49a430f5593104d751571a8ffc8a110e89c4eeda4c291090a14c386a47b294aec47164e30dac2a8c4b1

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign