

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 2021 E 2020
Em Reais 1

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia, anteriormente uma Sociedade limitada (Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários Ltda) com sede em Porto Alegre - RS, foi transformada em anônima em 17 de setembro de 2021 e 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 2021. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 23 de março de 2022.

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. PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) Caixa e Equivalentes de caixa

Incluem saldos positivos em caixa e 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, aos quais não excede 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 11 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) Apuração e Apropriação do Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas seguem os procedimentos e conceitos estabelecidos no NBC TG 47 – Receita de Contratos com Cliente e OCPC 04, os quais estabelecem a realização de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária.

A Administração, após a realização de análises adequadas, optou pela manutenção da utilização do método POC - *Percentage of Completion* (“over time”) de forma a entender que ele retrata de forma mais fidedigna as demonstrações contábeis e que os controles atualmente utilizados atendem de forma eficaz a operação de incorporação imobiliária.

O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando:

(I) Nas vendas a prazo de unidades concluídas: quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;

(II) Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios:

1. As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo o custo do terreno;

2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (1), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes.

3. O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com a NBC TG 23 (R2).

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(h) 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

(i) 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 (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, 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 irrevogável 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).

(j) 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, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

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

(k) 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.

(l) 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, conforme descrito no item g) anteriormente.

(m) Arrendamento

A NBC TG 06 (R3) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos nas demonstrações contábeis de arrendatários. No estudo realizado pela Companhia não foi identificado nenhum contrato que pudesse ser enquadrado no conceito de arrendamento.

(n) Prejuízo por Ação

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do 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 prejuízo diluído por ação é igual ao prejuízo básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias potenciais diluidoras. A Companhia foi transformada em sociedade anônima no exercício de 2021, conforme mencionado na Nota 1.

NOTA 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2021	2020
Banco Conta Movimento	312.256	429.428
Aplicações de liquidez imediata	3.262.426	1.499.210
Total	3.574.682	1.928.638

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

	2021	2020
IR sobre aplicações financeiras	12.648	24.730
IR a recuperar	24.549	16.941
Total	37.197	41.671

NOTA 8. DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE

Representam os seguros, risco de engenharia e responsabilidade civil e sobre os estoques contratados pela Companhia e estão sendo apropriados no resultado mensalmente conforme vigência de suas apólices.

NOTA 9. OUTROS ADIANTAMENTOS

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

NOTA 10. INVESTIMENTOS

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

NOTA 11. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Computação	Total
Taxa Média de Depreciação	10%	10%	20%	
Saldos em 31/12/2019	6.106	13.899	2.651	22.656
Adições	-	-	1.350	1.350
Depreciações	(1.291)	(1.932)	(1.780)	(5.003)
Saldos em 31/12/2020	4.815	11.967	2.221	19.003
Depreciações	(1.291)	(1.932)	(1.050)	(4.273)
Saldos em 31/12/2021	3.525	10.035	1.171	14.730

NOTA 12. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Descrição	Encargos	Vencimento	Garantia	2021		2020	
				Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Banrisul SFH	TR+9,75% a.a.	10/01/2026	Aval + Hipoteca	-	-	13.670.453	3.305.198

Empréstimo tomado para financiar a execução da obra, cuja liberação dos valores pela instituição financeira ocorreu de acordo com a evolução da obra e necessidade de caixa. Em 2021, a Companhia liquidou o financiamento com recursos captados através de emissão de debêntures.

NOTA 13. DEBÊNTURES

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 Maiojama, 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 será com base no período a ser 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 serão consideradas as demonstrações contábeis consolidadas para a Maiojama) correspondente ao período encerrado em junho de 2021.

NOTA 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

O saldo da conta representa os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas reconhecidas no resultado conforme critérios mencionados na nota 3g. Este saldo está representado em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso da construção do imóvel.

NOTA 15. 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.

	31/12/2021
Constituição da provisão	<u>1.370.367</u>
No fim do exercício	1.370.367
Circulante	399.900
Não circulante	970.467

NOTA 16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Representa a provisão de valores a pagar relativos à obra.

NOTA 17. TRIBUTOS DIFERIDOS

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 base para constituição é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS				
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2020 RET	4.343.430	16.071	74.273	54.727	28.666	173.737
2020 PRESUMIDO	239.868	1.559	7.196	4.797	2.591	16.143
TOTAL 2020	4.583.298	17.630	81.469	59.524	31.257	189.880
2021 RET	4.655.950	17.227	79.617	58.665	30.729	186.238

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

NOTA 18. CAPITAL SOCIAL

Em 21 de dezembro de 2021, através de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, o qual se deu através da integralização das ações da ordinárias de emissão da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A., Companhia anônima fechada com sede na cidade de Porto Alegre, CNPJ/ME sob o nº 16.458.768/0001-43. O capital social passou para R\$ 1.001 e pertence inteiramente a acionista domiciliado no país, representado por 1.001 ações, compostas da seguinte forma:

Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.001
--	-------

NOTA 19. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	2021	2020
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	30.262.821	30.430.622
Impostos Incidentes sobre Vendas	(523.260)	(528.218)
Distratos	(3.582.482)	(744.962)
Total Receita Líquida de Vendas	26.157.079	29.157.442

NOTA 20. DESPESA POR NATUREZA

Despesas classificadas como:

	2021	2020
Custo das Vendas	(23.933.044)	(22.791.820)
Despesas com Vendas	(573.113)	(249.128)
Despesas Gerais Administrativas	(992.995)	(1.785.454)
	(25.499.152)	(24.826.402)

Despesas por Natureza:

Distrato (a)	1.787.379	1.245.181
Material Aplicado na Obra	(8.682.900)	(10.759.102)
Outros Custos	(6.652.798)	(1.271.989)
Serviços de Terceiros	(4.654.065)	(5.049.732)
Custo Permuta	(3.707.565)	(5.013.435)
Custo de Terrenos e Projetos	(800.383)	(62.540)
Despesas Promocionais	(247.912)	(84.652)
Captação de Debêntures	(216.576)	-
Comissões sobre Vendas	(165.118)	(122.377)
Plantão de Vendas	(160.083)	(42.099)
Despesas de Manutenção	(107.537)	-
Novos Negócios	(52.418)	(161.952)
Despesas com Pessoal	(1.222.712)	(3.426.296)
Depreciação	(4.273)	(5.003)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(604.431)	(72.406)
Total	(25.499.152)	(24.826.402)

(a) O valor corresponde a reversão do custo das unidades distratadas no exercício.

NOTA 21. RESULTADO FINANCEIRO

	2021	2020
Receitas Financeiras	152.556	82.368
Rendimentos de Aplicações Financeiras	142.351	73.190
Juros Apropriados	9.367	6.250
Outras	838	2.928
Despesas Financeiras	(990.827)	(199.155)
Despesas Bancárias	-	(5.419)
Juros e Variações Monetárias	(553.745)	(20.856)
Encargos sobre conta devedora	(90)	-
Encargos sobre financiamento	(364.301)	(92.595)
Despesas Bancárias	(4.927)	-
IOF	(4.062)	(3.177)
Descontos Concedidos	-	(76.724)
Outras Despesas Financeiras	(63.702)	(384)
Total Resultado Financeiro	(838.271)	(116.787)

NOTA 22. PREJUÍZO POR AÇÃO

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

Descrição	2021
(Prejuízo) Atribuível aos Acionistas da Empresa	(508.841)
(Prejuízo) por Ação Total	(508,33)

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:

Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura
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).

NOTA 25. DISTRATOS

Os efeitos dos distratos nos resultados dos exercícios são os seguintes:

	2021	2020
Receita líquida de vendas	(3.582.482)	(744.962)
Custo	1.787.379	1.245.181
Multa	178.730	53.848
Impostos	136.150	27.645
Efeito Líquido de Distratos	(1.480.223)	581.712

NOTA 26. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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:

	2021	2020
Processos Cíveis	9.530	9.530
Processos Trabalhistas	187.554	-

Processos com perdas prováveis não foram identificados junto aos assessores jurídicos da Companhia.

NOTA 27 – COVID-19

Desde o final de 2019, o mundo tem vivenciado a propagação de um novo Coronavírus, cuja doença resultante foi denominada “Covid-19”. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pela Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde atribuiu a ela a classificação de pandemia e a considerou uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

Quanto aos impactos financeiros sobre as informações da Companhia, referente ao período findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração destaca que não foi possível identificar eventuais impactos que possam ter afetado a velocidade de vendas das unidades em estoque do empreendimento Anita Residence.

* * *