

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
IMOBILIÁRIAS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Investimento não auditado

Conforme Nota Explicativa nº 07, a Companhia possui investimento na Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda. no montante de R\$ 829 mil e resultado de equivalência no exercício no montante de R\$ 84 mil. As demonstrações contábeis da investida referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos atenção para Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais, que descreve que a Companhia e sua controlada tiveram redução significativa no volume de suas receitas operacionais no exercício com aferição de prejuízos operacionais e que dependem, presentemente, do regular fluxo de aportes financeiros de seus acionistas para a manutenção de suas atividades essenciais e liquidação dos compromissos assumidos até que a geração de caixa próprio seja autossuficiente. Esses fatores indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e controlada. As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional da Companhia e controlada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondente ao exercício anterior

A auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi conduzida sob nossa responsabilidade, onde emitimos de forma individual e consolidada, relatório datado de 30 de março de 2022, sem modificação, mas com mesma menção acima com relação à continuidade operacional.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

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

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

São Paulo, 14 de março de 2023.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	5	-	13	242
Contas a receber	4	1	1	1	1
Outros ativos	5	48	54	48	54
		54	55	62	297
Não circulante					
Depósitos judiciais	12.2	80	98	80	98
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	602	602	-	-
Partes relacionadas	11	200	200	200	200
		882	900	280	298
Propriedades para investimentos	6	23.779	25.153	25.831	27.325
Investimentos	7	829	913	-	-
Imobilizado	8	58	67	58	67
		24.666	26.133	25.889	27.392
		25.548	27.033	26.169	27.690
Total do ativo		25.602	27.088	26.231	27.987

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Circulante					
Fornecedores	9	8	18	10	20
Obrigações tributárias e trabalhistas	10	1.510	788	1.517	798
Outras contas a pagar	9	448	399	457	399
		1.966	1.205	1.984	1.217
Não circulante:					
Partes relacionadas	11	9.513	7.300	8.820	6.799
Provisão para demandas judiciais	12	15.554	12.141	15.554	12.141
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.1	-	-	508	508
Obrigações tributárias	10	1.044	1.144	1.044	1.144
		26.111	20.585	25.926	20.592
		28.077	21.790	27.910	21.809
Patrimônio líquido					
Capital social	14	42.149	42.149	42.149	42.149
Prejuízos acumulados		(44.624)	(36.851)	(44.624)	(36.851)
Patrimônio líquido dos controladores		(2.475)	5.298	(2.475)	5.298
Participação de não controladores		-	-	796	880
		(2.475)	5.298	(1.679)	6.178
Total do passivo e patrimônio líquido		25.602	27.088	26.231	27.987

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	15	97	89	97	523
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	16	(6.794)	(14.162)	(6.968)	(14.362)
Despesas comerciais	17	-	(1.964)	-	(1.964)
Despesas tributárias		(465)	(492)	(471)	(502)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(84)	(154)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	15.2	163	1.666	163	1.144
		(7.180)	(15.106)	(7.276)	(15.684)
Resultado antes do resultado financeiro		(7.083)	(15.017)	(7.179)	(15.161)
Despesas financeiras	19	(690)	(581)	(669)	(573)
Receitas financeiras	18	-	4	-	5
Resultado financeiro líquido		(690)	(577)	(669)	(568)
Prejuízo antes das provisões tributárias		(7.773)	(15.594)	(7.848)	(15.729)
Imposto de Renda e Contribuição Social	20	-	-	(6)	(13)
Prejuízo do exercício		(7.773)	(15.594)	(7.854)	(15.742)
Participação de acionistas não controladores				(81)	(148)
Acionistas controladores				(7.773)	(15.594)

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo do exercício	(7.773)	(15.594)	(7.854)	(15.742)
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>(7.773)</u>	<u>(15.594)</u>	<u>(7.854)</u>	<u>(15.742)</u>

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

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

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Patrimônio líquido dos acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	42.149	(21.257)	20.892	1.025	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	877	6.178
Prejuízo do exercício	-	(7.773)	(7.773)	(81)	(7.854)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	42.149	(44.624)	(2.475)	796	(1.679)

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes das provisões tributárias	(7.773)	(15.594)	(7.848)	(15.729)
Ajustes em:				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(6)	(13)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.944)	-	(1.944)
Valor residual da venda de propriedades para investimentos	-	-	-	(1.155)
Depreciações	1.383	1.518	1.510	1.659
Equivalência patrimonial	84	154	-	-
Prejuízo do exercício ajustado	(6.306)	(15.866)	(6.344)	(17.182)
Acréscimo/(decréscimo) em ativos e em passivos operacionais				
Contas a receber	-	1.943	-	1.943
Imposto a recuperar	-	-	-	4
Outros ativos	6	(1)	6	(1)
Depósitos judiciais	18	7	18	7
Fornecedores	(10)	(5)	(10)	(5)
Obrigações tributárias e trabalhistas	622	344	618	354
Outras contas a pagar	49	36	49	36
Provisões para demandas judiciais	3.413	12.114	3.413	12.114
Partes relacionadas	2.213	(597)	2.021	(874)
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais	5	(2.025)	(229)	(3.604)
Das atividades de investimento				
Ativo imobilizado	-	(5)	-	(5)
Propriedades para investimentos	-	2.030	-	3.707
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	-	2.025	-	3.702
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	5	-	(229)	98
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-	242	144
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	-	13	242
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	5	-	(229)	98

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

1. Contexto operacional

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão e emissão das suas demonstrações contábeis em 13 de março de 2023.

1.1. Continuidade operacional da Companhia

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

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

Antes de adentrarmos nas estratégias da administração, cabe esclarecer, e reforçando o que já cediço, há de se considerar que os negócios da companhia, que já vinham sendo duramente impactados pela crise econômica, continuam comprometidos, com as ações distribuídas em face da companhia, pelo seu Sócio Sr. Paulo Valiñas Carpintero Villaverde (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 antiga 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, e mesmo com inúmeras tentativas na formalização de acordo, que infelizmente, quedaram-se infrutíferas, a antiga diretora da companhia, Sra. Maria, mesmo sem o trânsito em julgado da Ação, deu início, em 2021, Endereço da Empresa Rod. Anhanguera, Km 27 (sentido Interior-Capital) Rua Aloisio Magalhães, 22 - sala 1 Chácara Maria Trindade - Perus São Paulo - CEP 05275-050 à execução provisória da sentença, (processos 0042396-85.2020.8.26.0100 e 0000329- 71.2021.8.26.0100), no âmbito da qual já foram expedidas ordens de bloqueio online de ativos financeiros da companhia, e efetivada a penhora de bens imóveis 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 negativações, com o ajuizamento de uma execução provisória e penhora de bens tem grande potencial, de afetar de forma negativa eventuais contratos de locação ou venda firmados pela companhia.

Evidentemente, no atual cenário – de oferta muito acima da demanda –, causadas pelas mencionadas ações fazem com que os ativos da companhia percam competitividade no mercado, dificultando sobremaneira o desenvolvimento das atividades operacionais da companhia.

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

Além dos aspectos descritos acima, cabe ressaltar que a Sociedade conta com o apoio, financeiro e irrestrito de seu acionista majoritário, de forma a assegurar o fluxo de capitais para suprir as necessidades de caixa dentro da programação de desembolsos previstos para o exercício de 2023.

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

Cumpre salientar que não apenas o setor imobiliário, mas a economia como todo iniciou o ano de 2022 com bastante otimismo, após a crise sanitária sem precedentes, causada por um novo Coronavírus (COVID-19). Mesmo com o setor de locação comercial, ainda em alerta, a Administração da Empresa revisou as projeções de geração de caixa para o exercício de 2023 considerando o reflexo das ações específicas centradas nas negociações comerciais de locação e venda de seus imóveis, especialmente àqueles com maior potencial de lucratividade. Neste sentido, considerando, com otimismo, uma melhora geral do ambiente de negócios no País, a companhia intensifica as divulgações dos imóveis estratégicos da sociedade.

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 de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 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 2022 e 2021 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia e controlada apresentam as demonstrações contábeis consolidadas, no entanto, no ano de 2022 a controlada não foi auditada, sendo apresentada para fins de consolidação.

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

Moeda funcional e de apresentação

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

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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 demonstrações financeiras da controlada e seguros, não foram auditadas.

Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. e sua controlada direta Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda., no entanto, a controlada não está no escopo da auditoria no ano de 2022, cuja participação percentual e forma de consolidação são assim resumidas:

	31/12/2022 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.

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 6).

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 e controlada for 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 Companhia 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.

2.2.13. Provisão para contingências

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

2.2.14. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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.

2.2.15. 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e Bancos Conta Movimento	5	-	13	242
	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>13</u>	<u>242</u>

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber - locatários	1	1	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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 resqúícios 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 Imobiliárias 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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 resquícios da locatária, resultando no prejuízo de R\$ 1.945 para a locadora.

5. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Impostos a recuperar	1	8	1	8
Adiantamento à fornecedores	-	8	-	8
Despesas antecipadas	47	38	47	38
	<u>48</u>	<u>54</u>	<u>48</u>	<u>54</u>

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	25.153	28.691	27.325	31.526
Movimentação do Exercício				
(-) Baixa de imóveis no exercício	-	(2.030)	-	(2.552)
(-) Depreciação no exercício	(1.374)	(1.508)	(1.494)	(1.649)
Saldo Final	<u>23.779</u>	<u>25.153</u>	<u>25.831</u>	<u>27.325</u>

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\$ 159 mil. 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.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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 2022 o valor de mercado dos imóveis na Companhia foi avaliado em R\$ 108.278 milhões conforme laudo emitido pela mesma consultoria especializada.

Do total das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há valores relevantes de obras em andamento.

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

7. Investimentos

	2022				
	% de Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.625	(165)	(84)	829
	2021				
	% de Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.790	(302)	(154)	913

8. Imobilizado

		Controladora e Consolidado						
		31/12/2022				31/12/2021		
		Taxa de depreciação (%)	Custo	Adições/ Baixas	Depreciação Acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação Acumulada
Veículos	20	526		(487)	39	526	(483)	43
Computadores e Periféricos	20	107		(100)	7	107	(96)	11
Móveis e utensílios	10	28		(28)	-	28	(28)	-
Equipamentos	10	23		(15)	8	23	(14)	9
Terrenos	-	4		-	4	4	-	4
		688	-	(630)	58	688	(621)	67

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

9. Fornecedores e outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a pagar	257	301	257	301
Outras contas a pagar	191	98	200	98
Fornecedores de materiais	8	18	10	20
	<u>456</u>	<u>417</u>	<u>467</u>	<u>419</u>

10. Obrigações tributárias e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações tributárias				
Outros (*)	2.494	1.869	2.504	1.879
	<u>2.494</u>	<u>1.869</u>	<u>2.504</u>	<u>1.879</u>
Obrigações trabalhistas				
Salários a pagar	19	12	19	12
Pró-Labore a pagar	7	7	7	7
IRRF, INSS e FGTS a recolher	20	32	20	32
Férias a pagar	14	12	14	12
	<u>60</u>	<u>63</u>	<u>60</u>	<u>63</u>
Total geral	<u>2.554</u>	<u>1.932</u>	<u>2.564</u>	<u>1.942</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações tributárias e trabalhistas - Outros (*)				
IPTU circulante	1.450	722	1.453	722
Outros circulante	2	3	9	13
IPTU não circulante	1.042	1.144	1.042	1.144
	<u>2.494</u>	<u>1.869</u>	<u>2.504</u>	<u>1.879</u>

(*) O valor corresponde basicamente ao montante de R\$ 2.494 referente a IPTU a pagar, no circulante e não circulante, dos imóveis da Rua Bela Cintra nº 445 (2018/2019/2020/2021), da Rua Abraão Ribeiro nº 89 e 97, da Av. Dr. Arnaldo nº 114 e 118 (2019/2020/2021), da Rua Surubim nº 577 (2019/2020/2021), da Rua Argentina nº 357 (2019/2020/2021) e da Rua R. Ribeiro do Vale 152 (2020/2021), conforme adesão ao parcelamento número 3163866-0 em 120 quantidade de parcelas e acordo disponibilizado no site da Prefeitura de São Paulo em 36 quantidade de parcelas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante:				
Paulo Valiñas	200	200	200	200
Passivo não circulante:				
Hoperatriz Com. Representação Ltda.	16	21	16	21
Maxmapontopronto Adm.e Partic. Ltda.	692	500	-	-
AVC Participações	736	-	736	-
Manuel Valiñas Villaverde	2.236	946	2.236	946
Maria Carpintero Oliva	5.523	5.523	5.523	5.523
André Valiñas Carpintero	310	310	310	310
	<u>9.513</u>	<u>7.300</u>	<u>8.820</u>	<u>6.799</u>

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 2022 e de 2021 as contingências estavam representadas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhista	-	-	-	-
Cível	15.554	12.141	15.554	12.141
	<u>15.554</u>	<u>12.141</u>	<u>15.554</u>	<u>12.141</u>

12.1. Classificação para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	15.554	466	12.141	-
Trabalhista	-	3.427	-	3.060
	<u>15.554</u>	<u>3.893</u>	<u>12.141</u>	<u>3.060</u>
	Consolidado			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	15.554	466	12.141	-
Trabalhista	-	3.427	-	3.060
	<u>15.554</u>	<u>3.893</u>	<u>12.141</u>	<u>3.060</u>

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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\$ 18 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cível	80	97	80	97
Trabalhista	-	1	-	1
	<u>80</u>	<u>98</u>	<u>80</u>	<u>98</u>

Companhia, registrou em 2022 a liquidação do processo de número 1069467-45.2020.8.26.0100 e 1000433-48.2020.5.02.0052 que resultou na baixa do depósito judicial no valor de R\$ 18 mil.

13. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento para futuro aumento de capital	602	602	-	-
	<u>602</u>	<u>602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passivo Não Circulante				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	508	508
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>508</u>	<u>508</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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

14. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social da Companhia é de R\$42.149 representado por 42.142.920 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (quantidades unitárias):

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

14.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente com destinação de 5% do lucro líquido do exercício ajustada na forma da lei, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal para os exercícios de 2022 e 2021 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.

14.2. Dividendos

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

A Companhia não vem distribuindo lucro devido aos prejuízos ocorridos desde 2017 até 2022.

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de Locação/Vendas	107	98	107	548
Impostos Incidentes	(10)	(9)	(10)	(25)
Receita operacional líquida	<u>97</u>	<u>89</u>	<u>97</u>	<u>523</u>

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

15.2. Despesa e receita operacional – outras despesas/receitas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ganho de capital na operação de dação de pagamento (Rua Ribeiro de Vale, 152)	171	1.677	171	1.677
Residual (Travessa Primeiro de Março, 170)		-		(522)
Outras despesas	(8)	(11)	(8)	(11)
	<u>163</u>	<u>1.666</u>	<u>163</u>	<u>1.144</u>

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

A receita contabilizada no exercício de 2021 e 2022, 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 Valinês Villaverde, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de aquisição (Rua Ribeiro do Vale, 152)	-	(3.608)
(-) Depreciação acumulada	-	1.578
	<u>-</u>	<u>(2.030)</u>
Valor da dação em pagamento	-	3.829
(-) Custo do ITBI	-	(122)
(-) Custas fiscais	171	-
	<u>171</u>	<u>3.707</u>
	<u>171</u>	<u>1.677</u>

16. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas Gerais	(4.022)	(10.917)	(4.041)	(11.071)
Serviços de terceiros	(268)	(396)	(303)	(442)
Despesas com pessoal	(1.121)	(1.332)	(1.121)	(1.332)
Depreciações e amortizações	(1.383)	(1.517)	(1.503)	(1.517)
	<u>(6.794)</u>	<u>(14.162)</u>	<u>(6.968)</u>	<u>(14.362)</u>

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

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.

17. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Baixa de títulos do contas a receber (incobráveis) (a)	-	(1.945)	-	(1.945)
Outros	-	(19)	-	(19)
	<u>-</u>	<u>(1.964)</u>	<u>-</u>	<u>(1.964)</u>

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 resquícios da locatária, resultando no prejuízo de R\$ 1.945 para a locadora.

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos de aplicações financeiras	-	4	-	5
	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>5</u>

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Juros sobre empréstimos	(114)	(526)	(87)	(518)
Juros e multa sobre atualização tributária	(571)	(55)	(571)	(55)
Outras despesas	(5)	-	(11)	-
	<u>(690)</u>	<u>(581)</u>	<u>(669)</u>	<u>(573)</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021 com base no regime do Lucro Real na controladora. A controlada apurou em 31 de dezembro de 2022, com base no regime do lucro presumido, o imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 4 mil, R\$ 2 mil, respectivamente, em função da receita financeira (juros sobre empréstimo concedida à Controladora).

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro Real (Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lícito Líquido - CSLL)	(7.773)	(15.593)
Ajustes Permanentes:		
Despesas indedutíveis do exercício	9	11
Baixa de títulos incobráveis do exercício	-	1.944
Equivalência patrimonial	84	154
Ajustes Temporários:		
Provisões para contingência do exercício	3.432	12.141
Reversões de provisões do exercício	-	(2.323)
Outras provisões do exercício	276	338
Prejuízo Fiscal	<u>(3.972)</u>	<u>(3.328)</u>
Cálculo do CSLL		
CSLL Normal (9%)	<u>-</u>	<u>-</u>

Imposto de Renda	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	Acumulado
Receita bruta	-	-	-	-	-
Base de cálculo (8%)	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	-	-	-	27	27
Total	-	-	-	27	27
IRPJ devido (15%)	-	-	-	4	4
Adicional (10%) (*)	-	-	-	-	-
IRPJ a recolher	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
Contribuição Social	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	Acumulado
Receita bruta	-	-	-	-	-
Base de cálculo (12%)	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	-	-	-	27	27
Total	-	-	-	27	27
CS devida (9%)	-	-	-	2	2
CS a recolher	-	-	-	2	2
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui uma base de R\$ 19.885 (2021 – R\$ 16.557) de saldos acumulados de Prejuízo Fiscal e Base de Cálculo Negativa de CSLL. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia decidiu não constituir crédito de impostos diferidos de Imposto de Renda e de Contribuição Social por não haver perspectiva de geração de lucro tributável.

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

Risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras, o capital circulante líquido negativo no montante de R\$1.912 e R\$ 1.150, 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 2022 e 2021, a Companhia e controlada não possuem instrumentos financeiros derivativos.

Compromissos, obrigações e direitos contratuais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 o montante total a título de remuneração de diretores e administradores foi de R\$ 96 (R\$ 296 em 2021).

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.

22. Seguros (Não auditado)

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2022.

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 0114.44.407.092-9 para o imóvel na Rua Fernandes Moreira, 907 – Apto 153, Chácara Santo Antônio/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 307 mil;
- b) Apólice nº 0114.44.408.705-2 para o imóvel na Alameda Lorena, 838 – Apto 63 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 629 mil;
- c) Apólice nº 0118.44.401.681-3 para o imóvel na Av. Dr Abraão Ribeiro ,89 – Complemento 97 - Bom Retido, SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 3 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 0118.44.401.560-5 para o imóvel na Av. Doutor Arnaldo, 114 – Apto 118 – Pacaembu/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 4 milhões;
- f) Apólice nº 517720214X180082531 para o imóvel na Rua Pitu, 72 – 20º andar – Cidade Monções/SP – Veranda Berrini - o limite máximo de cobertura é de R\$ 6 milhões;
- g) Apólice nº 0118.44.401.560-6 para o imóvel na Rua Surubim, 577 – CJ 141 até 144 – Cidade Monções/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 10 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\$ 35 milhões;
- i) Apólice nº 0114.44.40.856-22 para o imóvel na Rua Argentina, 357 – Jardim América- SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 10 milhões

23. Evento subsequente

Impactos acerca da mudança no entendimento proferido pelo Supremo Tribunal Federal (“STF”) relacionado com a coisa julgada em matéria tributária: Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

1) Tema 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297

Limites da coisa julgada em matéria tributária, notadamente diante de julgamento, em controle concentrado pelo Supremo Tribunal Federal, que declara a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

2) Tema 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227

Efeitos das decisões do Supremo Tribunal Federal em controle difuso de constitucionalidade sobre a coisa julgada formada nas relações tributárias de trato continuado.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que não foi citada em nenhum processo de polo ativo ou passivo. Adicionalmente, a empresa não se beneficiou tributariamente de nenhuma decisão anteriormente julgada em última instância no STF.

Diante dos fatos supracitados, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

1110-23 Maxma ADM RA 31 12 2022 pdf

Código do documento 9a89b615-a51c-4bcb-9635-dd8eab71f693



Assinaturas



Débora Anacleto da Silva
debora.units@uac.com.br
Assinou

Débora Anacleto da Silva



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

Ricardo Nogueira

Eventos do documento

17 Mar 2023, 10:22:32

Documento 9a89b615-a51c-4bcb-9635-dd8eab71f693 **criado** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email: debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-17T10:22:32-03:00

17 Mar 2023, 10:23:44

Assinaturas **iniciadas** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email: debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-17T10:23:44-03:00

17 Mar 2023, 10:24:54

DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email: debora.units@uac.com.br.
ADICIONOU o signatário **juridico2@maxma-sa.com.br** - DATE_ATOM: 2023-03-17T10:24:54-03:00

17 Mar 2023, 10:25:22

DÉBORA ANACLETO DA SILVA **Assinou** (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c) - Email: debora.units@uac.com.br - IP: 186.225.38.222 (186.225.38.222 porta: 47364) - [Geolocalização: -7.2810496 -40.4619264](#) - Documento de identificação informado: 146.708.418-23 - DATE_ATOM: 2023-03-17T10:25:22-03:00

17 Mar 2023, 10:28:58

RICARDO NOGUEIRA **Assinou** - Email: juridico2@maxma-sa.com.br - IP: 45.236.55.165 (165.55.236.45.fiberbandalarga.com.br porta: 47580) - Documento de identificação informado: 256.788.298-74 - DATE_ATOM: 2023-03-17T10:28:58-03:00

Hash do documento original

(SHA256): dcf663d7fead4d5e5d0fec0043f3d99fb6900378bbcaf48a1046b380eb8d7686

(SHA512): 65962551e17b8e66d08dbab2732212c1f702bd9256a6b3b58f4415c31c3f34b3669f7a05461a2eb954c3a2fcec951e0c9134dd60afb7ddcab147d5ca2a20bea8



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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign