

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 2022 E 2021
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 2022. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 30 de março de 2023.

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 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) Distrato de contratos

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

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

A Companhia adota o critério de lucro presumido, pelo regime de caixa, para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (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 irretratável 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).

(i) Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros são classificados numa das três categorias:

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

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

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

(j) Uso de Estimativas

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

(k) Permuta Física

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

(l) 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

	2022	2021
Banco Conta Movimento	5.538	312.256
Aplicações de Liquidez Imediata	163.620	3.262.426
Total	169.158	3.574.682

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

	2022	2021
IR sobre aplicações financeiras	1.176	12.648
IR a recuperar	23.163	24.549
Total	24.339	37.197

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

a) Controlada

	DBM EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Capital social	1.000.000
% Participação	100%
Patrimônio líquido	1.939.361
Resultado do exercício	(2.819.525)
Movimentação investimento	
Saldo Inicial	490.001
Aumento de capital	11.410.000
Equivalência patrimonial	(2.819.525)
Efeito líquido da operação	(7.141.113)
Saldo final	1.939.363

NOTA 11. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos Computação	Total
Taxa Média de Depreciação	10%	10%	20%	
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
Depreciações	(1.290)	(1.932)	(780)	(4.002)
Saldos em 31/12/2022	2.234	8.103	391	10.728

NOTA 12. DEBÊNTURES

	2022	2021
Debêntures 1ª e 2ª emissão	9.675.718	16.743.040
Circulante	1.269.822	682.156
Não Circulante	8.405.896	16.060.884

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

	2022	2021
Saldo Inicial	16.743.040	-
Entrada recurso	-	16.348.397
Pagamento de principal e juros	(9.130.598)	-
Juros provisionados	2.063.276	394.643
Saldo Final	9.675.718	16.743.040

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 (dezesseis 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 foi 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 foram consideradas as demonstrações contábeis consolidadas para a Maiojama) correspondente ao período encerrado em junho de 2021.

NOTA 13. PROVISÃO PARA GARANTIA

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

	31/12/2022	31/12/2021
No início do exercício	1.370.367	-
Constituição/ (Reversão) da provisão	(304.735)	1.370.367
No fim do exercício	1.065.632	1.370.367
Circulante	420.000	399.900
Não circulante	645.632	970.467

NOTA 14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

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

NOTA 15. TRIBUTOS

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

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

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS				
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2021 RET	4.655.950	17.227	79.617	58.665	30.729	186.238
2022 RET	381.675	1.412	6.527	4.809	2.519	15.267

TRIBUTO	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%

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

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

	2022	2021
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	(10.785.032)	(10.151)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	3.666.911	3.451
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	(3.890.993)	(502.141)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(224.082)	(498.690)
Corrente	(290.006)	(502.358)
Diferido	65.924	3.668
Taxa efetiva – corrente e diferido	2%	49%

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

NOTA 16. 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 17. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

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

NOTA 18. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	2022	2021
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	7.636.574	30.262.821
Impostos Incidentes sobre Vendas	(153.297)	(523.260)
Distratos	-	(3.582.482)
Total Receita Líquida de Vendas	7.483.277	26.157.079

NOTA 19. DESPESA POR NATUREZA

Despesas classificadas como:	2022	2021
Custo das Vendas	(5.420.843)	(23.933.044)
Despesas com Vendas	(520.112)	(573.113)
Despesas Gerais Administrativas	(510.110)	(992.995)
	(6.451.065)	(25.499.152)

NOTA 19. DESPESA POR NATUREZA (Continuação)**Despesas por Natureza:**

Distrato (a)	-	1.787.379
Material Aplicado na Obra	(2.602.468)	(8.682.900)
Outros Custos	(1.183.550)	(6.652.798)
Serviços de Terceiros	(1.394.932)	(4.654.065)
Custo Permuta	-	(3.707.565)
Custo de Terrenos e Projetos	(239.894)	(800.383)
Despesas Promocionais	(364.675)	(247.912)
Captação de Debêntures	-	(216.576)
Comissões sobre Vendas	(103.500)	(165.118)
Plantão de Vendas	(51.937)	(160.083)
Despesas de Manutenção	(291.420)	(107.537)
Novos Negócios	-	(52.418)
Despesas com Pessoal	-	(1.222.712)
Depreciação	(4.002)	(4.273)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(214.687)	(604.431)
Total	(6.451.065)	(25.499.152)

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

NOTA 20. RESULTADO FINANCEIRO

	2022	2021
Receitas Financeiras	205.784	152.556
Rendimentos de Aplicações Financeiras	181.293	142.351
Juros Apropriados	16.627	9.367
Outras	7.864	838
Despesas Financeiras	(2.062.390)	(990.827)
Juros e Variações Monetárias	(2.066.423)	(553.745)
Encargos sobre conta devedora	-	(90)
Encargos sobre financiamento	11.992	(364.301)
Despesas Bancárias	(2.420)	(4.927)
IOF	(3.962)	(4.062)
Outras Despesas Financeiras	(1.577)	(63.702)
Total Resultado Financeiro	(1.856.606)	(838.271)

NOTA 21. 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	2022	2021
(Prejuízo) Atribuível aos Acionistas da Empresa	(11.009.114)	(508.841)
(Prejuízo) por Ação Total	(10.998)	(508,33)

NOTA 22. DISTRATOS

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

	2021
Receita líquida de vendas	(3.582.482)
Custo	1.787.379
Multa	178.730
Impostos	136.150
Efeito Líquido de Distratos	(1.480.223)

NOTA 23. 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:

	2022	2021
Processos Cíveis	9.530	9.530
Processos Trabalhistas	1.355.605	187.554

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

NOTA 24. 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 25. 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).

* * *