

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(Anteriormente DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)

**Demonstrações Contábeis e Relatório do Auditor
Independente**

31 de dezembro de 2021

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.

ÍNDICE

Relatório do Auditor Independente	3
Balanço Patrimonial	6
Demonstrações dos Resultados dos Exercícios	8
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	9
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	11
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis	12

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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 a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade 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.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis da Companhia referente ao exercício de 2020 também foram por nós examinadas, com Opinião sem Ressalvas emitido em 06 de abril de 2021.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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.

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, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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.

Porto Alegre, 23 de março de 2022.



HLB BRASIL
Rokembach + Lahm, Villanova & Cia. Auditores
CRCRS 3.663

Cassmarvil Bortolotti
Contadora-RS-090514/O

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

ATIVO

	Notas	2021	2020
ATIVO CIRCULANTE		27.180.214	49.159.736
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	91.352	3.535.317
Contas a Receber de Clientes	5	2.497.449	15.501.479
Imóveis a Comercializar	6	24.446.995	29.319.415
Adiantamento a Fornecedores		35.228	690.110
Impostos a Recuperar	7	108.834	108.944
Despesas do Exercício Seguinte	8	328	4.442
Outras Contas a Receber		28	29
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		2.874.432	5.169.766
Realizável a Longo Prazo		2.678.628	4.968.728
Partes Relacionadas	11	1.426.814	4.843.814
Cauções, Depósitos e Créditos a Receber		67.337	124.914
Despesas do Exercício Seguinte	8	1.264	-
Outros Adiantamentos	9	1.183.213	-
Imobilizado	10	195.804	201.038
TOTAL DO ATIVO		30.054.646	54.329.502

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2021	2020
PASSIVO CIRCULANTE		3.367.522	31.316.767
Fornecedores		742.202	1.087.562
Instituições Financeiras	12	-	28.624.788
Debêntures	13	1.146.005	-
Partes Relacionadas	11	25.157	2.127
Obrigações Sociais e Tributárias		23.208	187.942
Adiantamento de Clientes	14	-	1.259.348
Provisão para Contingências	15	376.604	155.000
Provisão para Garantia	16	556.200	-
Outras Contas a Pagar	17	498.146	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		28.392.238	20.373.081
Instituições Financeiras	12	-	19.793.635
Debêntures	13	26.981.897	-
Provisão para Garantia	16	1.306.077	-
Tributos Diferidos	18	104.264	579.446
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		(1.705.114)	2.639.654
Capital Social	19	1.200.000	4.617.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	20	5.436.000	-
Prejuízos Acumulados		(8.341.114)	(1.977.346)
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		30.054.646	54.329.502

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

	Notas	2021	2020
Receita Líquida das Vendas	21	9.946.453	13.156.178
Custo das Vendas	22	(9.073.117)	(9.677.516)
Lucro Bruto		873.336	3.478.662
(Despesas) Receitas Operacionais			
Despesas com Vendas	22	(1.012.209)	(277.215)
Despesas Gerais e Administrativas	22	(1.989.983)	(1.073.502)
Outras Receitas Operacionais	25	781.491	251.004
(Prejuízo) / Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		(1.347.365)	2.378.949
Resultado Financeiro		(4.780.510)	(5.208.316)
Receitas Financeiras	23	47.678	82.556
Despesas Financeiras	23	(4.828.188)	(5.290.872)
Prejuízo Operacional Antes dos Impostos		(6.127.875)	(2.829.367)
Imposto de Renda e Contribuição Social		(235.893)	(266.214)
Prejuízo Líquido do Exercício		(6.363.768)	(3.095.581)
Prejuízo Líquido Diluído por Ação – em R\$	26	(5,30)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

	2021	2020
Prejuízo Líquido do Exercício	(6.363.768)	(3.095.581)
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total	(6.363.768)	(3.095.581)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

	Capital Social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.000	4.616.000	1.118.235	5.735.235
Aumento do Aumento de Capital	4.616.000	(4.616.000)	-	-
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(3.095.581)	(3.095.581)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	4.617.000	-	(1.977.346)	2.639.654
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	-	5.436.000	-	5.436.000
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(6.363.768)	(6.363.768)
Redução de Capital	(3.417.000)	-	-	(3.417.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.200.000	5.436.000	(8.341.114)	(1.705.114)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Atividades Operacionais		
Prejuízo Líquido do Exercício	(6.363.768)	(3.095.581)
Resultado ajustado por:		
Depreciações	5.234	5.862
Encargos sobre Empréstimos e Financiamentos	-	4.825.948
Tributos Diferidos	(475.182)	(399.859)
Provisão para Contingências	221.604	155.000
Provisão para Garantias	1.862.277	-
Juros e Correção Monetária	662.990	-
Resultado Ajustado	(4.086.845)	1.491.370
Decréscimos (Acréscimos) em Ativos		
Contas a Receber de Clientes	13.004.030	12.911.790
Imóveis a Comercializar	4.872.420	(3.431.808)
Impostos a Recuperar	110	(4.453)
Outros Ativos	(467.903)	(314.543)
(Decréscimos) Acréscimos em Passivos		
Fornecedores	(345.360)	(1.552.752)
Obrigações Sociais e Tributárias	(164.734)	99.305
Adiantamento de Clientes	(1.259.348)	(3.061.428)
Demais Contas do Passivo	498.146	-
Caixa líquido da Atividade Operacional	<u>12.050.516</u>	<u>6.137.481</u>
Atividades de Financiamentos		
Partes Relacionadas	23.030	(5.183.887)
Instituições Financeiras	(48.418.423)	(155.693)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	5.436.000	-
Captação de Debêntures	27.770.000	-
Amortização de Debêntures	(305.088)	-
Caixa líquido da Atividade de Financiamento	(15.494.481)	(5.339.580)
Variação de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>(3.443.965)</u>	<u>797.901</u>
No início do exercício	3.535.317	2.737.416
No final do exercício	91.352	3.535.317
Variação de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>(3.443.965)</u>	<u>797.901</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 16.458.768/0001-43
NIRE: 43207194306

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
Em Reais 1

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia, anteriormente uma sociedade limitada (DBM Empreendimentos Imobiliários Ltda) com sede em Porto Alegre – RS, foi transformada em sociedade anônima em 17 de setembro de 2021. Constituída em 05 de julho de 2012, permaneceu inoperante até 26 de junho de 2014 quando foi integralizado o capital e iniciadas as atividades operacionais. A Companhia tem por objeto específico promover, mediante incorporação, o desenvolvimento e a construção para a venda de imóvel residencial e comercial (complexo multiuso), composto por unidades autônomas, em desenvolvimento no terreno situado no bairro Tristeza, nesta Capital, no quarteirão formado pela Av. Wenceslau Escobar, Rua Dr. Armando Barbedo, Rua Nossa Senhora de Lourdes e Rua Afonso Álvares, 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, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, projetos, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

(d) Ajustes a Valor Presente

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

(e) Imobilizado

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

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

(f) Outros Ativos e Passivos

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

Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

(g) 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 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 submeteu 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).

(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 EQUIVALENTE DE CAIXA

	2021	2020
Banco	68.350	346.968
Aplicação Financeira	23.002	3.188.349
Total	91.352	3.535.317

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

Conta	2021	2020
IR a Recuperar	11.430	97.179
IRRF sobre Aplicações Financeiras	97.404	11.765
Total	108.834	108.944

NOTA 8. DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE

Representam os seguros risco de engenharia e responsabilidade civil 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. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos De Computação	Total
Taxa Média de Depreciação	10% a.a	10% a.a	20% a.a	
Saldos em 31/12/2019	192.095	13.925	880	206.900
Depreciação	(2.083)	(3.352)	(427)	(5.862)
Saldos em 31/12/2020	190.012	10.573	453	201.038
Depreciação	(1.480)	(3.352)	(402)	(5.234)
Saldos em 31/12/2021	188.532	7.221	51	195.804

NOTA 11. PARTES RELACIONADAS

	2021	2020
Ativo		
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.426.814	1.426.814
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.(b)	-	3.417.000
Total	1.426.814	4.843.814
Não - Circulante	1.426.814	4.843.814
Passivo		
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.(c)	25.157	2.127
Total	25.157	2.127
Circulante	25.157	2.127

(a) Saldo a receber devido a venda de unidades imobiliárias.

(b) Valor corresponde a repasse realizado pela Companhia para sócia Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. devido a deliberação da administração para redução de capital.

(c) Saldo de operações financeiras para atendimento de necessidade de caixa.

NOTA 12. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Descrição	Encargos	Vencimento	Garantia	2020	
				Circulante	Não Circulante
Banrisul SFH	TR+10,20%a.a.	20/10/2024	Aval + Hipoteca	28.624.788	19.793.635

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

NOTA 13. DEBÊNTURES

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações de Reunião de 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\$ 27.770.000 (vinte e sete milhões, setecentos e setenta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), em 9 de novembro de 2021, data de emissão, sendo R\$ 22.216.000 (vinte e dois milhões, duzentos e dezesseis mil reais) o

montante total para as Debêntures da Primeira Série e R\$ 5.554.000 (cinco milhões, quinhentos e cinquenta e quatro 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, 9 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. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

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

	2021	2020
Processos Trabalhistas	58.785	80.000
Processos Cíveis	317.819	75.000
Total	376.604	155.000

Resumo da movimentação dos montantes provisionados

	Trabalhista	Cíveis	Total
SalDOS em 31 de dezembro de 2019	-	-	-
Constituição	80.000	75.000	155.000
SalDOS em 31 de dezembro de 2020	80.000	75.000	155.000
Constituição / (reversão)	(21.215)	242.819	221.604
SalDOS em 31 de dezembro de 2021	58.785	317.819	376.604

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 das causas é composto como segue:

	2021	2020
Processos Trabalhistas	155.000	91.000
Total	155.000	91.000

NOTA 16. 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 até cinco anos após a conclusão da obra.

	31/12/2021
Constituição da Provisão	1.862.277
No fim do exercício	1.862.277
Circulante	556.200
Não circulante	1.306.077

NOTA 17. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Representa a provisão de valores a pagar relativos à obra.

NOTA 18. 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 de constituição é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS				
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2020 RET	14.444.086	53.443	246.994	181.995	95.331	577.763
2020 PRESUMIDO	25.000	163	750	500	270	1.683
2020 TOTAL	14.469.086	53.606	247.744	182.495	95.601	579.446
2021 RET	2.606.600	9.644	44.573	32.843	17.204	104.264

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 19. CAPITAL SOCIAL

O capital social, no valor de R\$ 1.200.000 (um milhão e duzentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, é representado por 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) ações ordinárias nominativas sem valor nominal

Em 20 de dezembro de 2020 a administração da Companhia deliberou acerca da redução de capital. A ata da reunião foi publicada em 23 de dezembro de 2020.

Após decorridos 90 dias desta publicação foi realizada a alteração contratual registrada em 13 de abril de 2021, contendo o registro da redução de capital no valor de R\$ 3.417.000 (três milhões, quatrocentos e dezessete mil reais).

NOTA 20. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

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

NOTA 21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	2021	2020
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	17.790.947	19.403.328
Impostos Incidentes sobre Vendas	(243.121)	(269.080)
Distratos	(7.601.373)	(5.978.070)
Total Receita Líquida das Vendas	9.946.453	13.156.178

NOTA 22. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2021	2020
Custo das Vendas de Imóveis	(9.073.117)	(9.677.516)
Despesas com Vendas	(1.012.209)	(277.215)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.989.983)	(1.073.502)
Total	(12.075.309)	(11.028.233)
Despesas Por Natureza		
Distrato (b)	4.607.457	4.002.890
Material Aplicado na Obra	(4.958.230)	(5.148.352)
Serviços de Terceiros	(4.728.397)	(3.875.260)
Custo de Terreno e Projetos	(540.498)	(28.139)
Outros Custos	(2.822.485)	(1.573.973)
Permuta Terreno	(226.955)	(1.436.327)
Despesas com Pessoal	(404.709)	(2.097.489)
Novos Negócios	(11.234)	(187.710)
Despesas Promocionais	(783.120)	(174.218)
Plantão de Vendas	(62.826)	(44.001)
Comissões sobre Vendas	(166.262)	(58.996)
Depreciação	(5.234)	(5.862)
Despesas de Manutenção	(974.475)	(89.229)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros (a)	(998.341)	(311.567)
Total	(12.075.309)	(11.028.233)

(a) A Companhia possui um contrato de rateio de despesas com sua controladora, Maiojama Empreendimentos Imobiliários S/A, visando a centralização das atividades administrativas na Controladora, para fins de ganhos em produtividade, e com rateio proporcional à utilização para as controladas.

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

NOTA 23. RESULTADO FINANCEIRO

	2021	2020
Receitas Financeiras	47.678	82.556
Rendimentos de Aplicações Financeiras	31.031	73.760
Juros Apropriados	14.807	6.061
Outras Receitas Financeiras	1.840	2.735
Despesas Financeiras	(4.828.188)	(5.290.872)
Juros e Variações Monetárias	(1.332.419)	(327.699)
Encargos sobre Financiamentos	(3.154.612)	(4.825.948)
Despesas Bancária	(19.022)	(4.833)
IOF	(6.546)	(25.060)
Outras Despesas Financeiras	(315.589)	(107.332)
Total Resultado Financeiro	(4.780.510)	(5.208.316)

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.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura
Seguro Habitacional em Apólices de Mercado	31/10/2021 a 31/10/2026	43.806.477

NOTA 25. DISTRATOS

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

	2021	2020
Receita líquida de vendas	(7.601.373)	(5.978.070)
Custo	4.607.457	4.002.890
Multa (a)	781.487	251.004
Impostos	272.795	229.083
Efeito líquido de distratos	(1.939.634)	(1.495.093)

(a) Classificado no grupo de "Outras Receitas Operacionais", na Demonstração do Resultado do Exercício.

NOTA 26. 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	(6.363.768)
(Prejuízo) por Ação Total	(5,30)

NOTA 27. 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 28. 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 MW.
