

**MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A.**

**Demonstrações Contábeis e Relatório do Auditor
Independente**

31 de dezembro de 2023

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

**RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.**

ÍNDICE

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
Porto Alegre – RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, 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.

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, 28 de março de 2024.



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

Cassmarvil Bortolotti
Contadora RS-90514/O

Rogério Rokembach
Contador-RS-46892/O

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

ATIVO

		2023	2022
ATIVO CIRCULANTE	Notas	4.039.676	9.367.671
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	18.834	169.158
Contas a Receber de Clientes	5	1.409.946	381.673
Imóveis a Comercializar	6	2.589.053	8.790.178
Impostos a Recuperar	7	17.161	24.339
Adiantamento a Fornecedores		4.682	2.323
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		6.745.260	2.680.447
Realizável a Longo Prazo		1.366.896	730.356
Cauções, Depósitos e Créditos a receber		75.413	27.883
Outros Adiantamentos	8	1.291.483	702.473
Investimentos			
Controlada	9	5.371.161	1.939.363
Imobilizado	10	7.203	10.728
TOTAL DO ATIVO		10.784.936	12.048.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PASSIVO CIRCULANTE		2.090.804	4.149.301
Fornecedores		100.585	258.972
Debêntures	11	649.189	1.269.822
Obrigações Sociais e Tributárias		18.084	6.296
Partes Relacionadas		13.820	2.233
Provisão para Contingências	12	677.865	-
Provisão para Garantia	13	420.000	420.000
Outras Contas a Pagar	14	-	2.176.711
Tributos Diferidos	15	56.398	15.267
Dividendos a Pagar	16	154.863	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		4.199.153	9.051.528
Debêntures	11	4.199.153	8.405.896
Provisão para Garantia	13	-	645.632
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.494.979	(1.152.711)
Capital Social	18	3.000.001	1.001
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	19	1.223.000	8.472.500
Reserva de Lucros		271.978	-
Prejuízos Acumulados		-	(9.626.212)
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		10.784.936	12.048.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO

Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita Líquida das Vendas	20	7.013.324	7.483.277
Custo das Vendas	21	(6.201.124)	(5.420.843)
Lucro Bruto		812.200	2.062.434
(Despesas) / Receitas Operacionais			
Despesas com Vendas	21	(195.710)	(520.112)
Despesas Gerais Administrativas	21	(1.148.286)	(510.110)
Resultado de Equivalência Patrimonial	9	(182.202)	(2.819.522)
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais		2.492.058	(7.141.116)
Lucro/(Prejuízo) Operacional Antes Resultado Financeiro		1.778.060	(8.928.426)
Resultado Financeiro			
Despesas Financeiras	22	(980.272)	(1.856.606)
Receitas Financeiras		(1.012.139)	(2.062.390)
		31.867	205.784
Lucro /(Prejuízo) antes dos Tributos		797.788	(10.785.032)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	15.b	(19.838)	65.924
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	15.b	(125.897)	(290.006)
Lucro / (Prejuízo) Líquido do Exercício		652.053	(11.009.114)
Lucro / (Prejuízo) Líquido Diluído por Ação – em R\$	17	0,2174	(10.998,12)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

Em Reais 1

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro / (Prejuízo) Líquido do Exercício	652.053	(11.009.114)
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total	652.053	(11.009.114)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
Em Reais 1

	Capital Social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Lucros		Total da Reserva de Lucros	Resultados Acumulados	Total
			Reserva Legal	Reserva de Lucros à Destinar			
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.001	-	-	-	-	1.382.902	1.383.903
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	8.472.500	-	-	-	-	8.472.500
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	-	-	-	(11.009.114)	(11.009.114)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.001	8.472.500	-	-	-	-9.626.212	-1.152.711
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	5.150.500	-	-	-	-	5.150.500
Aumento de Capital	12.400.000	(12.400.000)	-	-	-	-	-
Absorção de Prejuízos	(9.401.000)	-	-	-	-	9.401.000	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	652.053	652.053
Reserva Legal	-	-	32.603	-	32.603	(32.603)	-
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	(154.863)	(154.863)
Reserva de Lucros à Destinar	-	-	-	239.375	239.375	(239.375)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	3.000.001	1.223.000	32.603	239.375	271.978	-	4.494.979

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 22.497.206/0001-01
NIRE: 43207789423

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Atividades Operacionais		
Lucro / (Prejuízo) Líquido do Exercício	652.053	(11.009.114)
Equivalência Patrimonial	182.202	2.819.524
Depreciações e Amortizações	3.525	4.002
Tributos Diferidos	41.131	(170.971)
Provisão para Garantia	(645.632)	(304.735)
Provisão para Contingências	677.865	-
Juros e Correção Monetária	1.006.648	2.063.276
Resultado Ajustado	1.917.792	(6.598.018)
Decrécimos (Acrécimos) em Ativos		
Contas a Receber de Clientes	(1.028.273)	3.366.711
Imóveis a Comercializar	6.201.125	5.330.843
Impostos a Recuperar	7.178	12.858
Demais Contas do Ativo	(638.899)	406.439
(Decrécimos) Acrécimos em Passivos		
Fornecedores	(158.387)	(544.620)
Obrigações Sociais e Tributárias	11.788	(95.640)
Demais Contas do Passivo	(2.176.711)	(359.347)
Caixa líquido da Atividade Operacional	<u>4.135.613</u>	<u>1.519.226</u>
Atividades de Investimentos		
Efeito Operação	-	7.141.114
Aquisição de Investimento e aporte de AFAC	(3.614.000)	(11.410.000)
Caixa líquido da Atividade de Investimento	(3.614.000)	(4.268.886)
Atividades de Financiamentos		
Partes Relacionadas	11.587	2.233
Amortização de Debêntures	(5.834.024)	(9.130.597)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	5.150.500	8.472.500
Caixa líquido da Atividade de Financiamento	<u>(671.937)</u>	<u>(655.864)</u>
Variação de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>(150.324)</u>	<u>(3.405.524)</u>
No início do exercício	169.158	3.574.682
No final do exercício	18.834	169.158
Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(150.324)</u>	<u>(3.405.524)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2023 E 2022**

Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia, com sede em Porto Alegre – RS, 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 2023. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 28 de março de 2024.

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. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

(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, 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) 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 (100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela Lei nº 12.024/09, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), a Companhia optou em submeter seu empreendimento ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irretroatável 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, 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) Lucro / Prejuízo por Ação

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro / 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 lucro / prejuízo diluído por ação é igual ao lucro / prejuízo básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias potenciais diluidoras.

NOTA 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Conta Movimento	5.824	5.538
Aplicações de Liquidez Imediata	13.010	163.620
Total	<u>18.834</u>	<u>169.158</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IR sobre aplicações financeiras	-	1.176
IR a recuperar	17.161	23.163
Total	<u>17.161</u>	<u>24.339</u>

NOTA 8. OUTROS ADIANTAMENTOS

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

NOTA 9. INVESTIMENTOS

a) Controlada

	DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Capital social	2.400.000	2.000.000
% Participação	100%	100%
Patrimônio Líquido	5.371.158	1.939.361
Prejuízo do exercício	(182.202)	(2.819.525)
Movimentação investimento		
Saldo Inicial	1.939.363	490.001
Aumento de Capital Social	-	11.410.000
Equivalência Patrimonial	(182.202)	(2.819.525)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.614.000	-
Efeito Líquido da Operação	-	(7.141.113)
Saldo final	<u>5.371.161</u>	<u>1.939.363</u>

As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas diretamente na controladora da Companhia.

NOTA 10. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos Computação	Total
Taxa Média de Depreciação (a.a.)	10%	10%	20%	
Saldos em 31/12/2021	3.524	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
Depreciações	(1.290)	(1.844)	(391)	(3.525)
Saldos em 31/12/2023	944	6.259	-	7.203

NOTA 11. DEBÊNTURES

	2023	2022
Debêntures 1ª e 2ª emissão	4.848.342	9.675.718
Circulante	649.189	1.269.822
Não Circulante	4.199.153	8.405.896

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

	2023	2022
Saldo Inicial	9.675.718	16.743.040
Pagamento de principal e juros	(5.834.024)	(9.130.598)
Juros provisionados	1.006.648	2.063.276
Saldo Final	4.848.342	9.675.718

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 3 de novembro de 2021. As debêntures são privadas e não conversíveis, sob o regime de garantia real, garantia fidejussória e garantias reais adicionais nos termos da escritura de debêntures.

Os recursos obtidos com a Emissão foram destinados exclusivamente ao custeio de despesas imobiliárias e predeterminadas relativas aos pagamentos Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação para Produção de Unidades Habitacionais e Escrituras Públicas de financiamento para Construção de Unidades Comerciais pelo Sistema Hipotecário, com Garantia Hipotecária e Fidejussória.

O valor da Emissão (em R\$ 1), foi de R\$ 16.530.000 (dezesesseis milhões, quinhentos e trinta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), em 9 de novembro de 2021, na data de emissão, sendo R\$ 13.224.000 (treze milhões, duzentos e vinte e quatro mil reais) o montante total para as Debêntures da Primeira Série e R\$ 3.306.000 (três milhões, trezentos e seis mil reais) o montante total para as Debêntures da Segunda Série.

O prazo para pagamento é de 1.832 dias corridos, contados da data de emissão da Debênture, qual seja, 09 de novembro de 2021. O vencimento final das debêntures será em 15 de novembro de 2026.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de ambas séries será atualizado monetariamente mensalmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a data do pagamento do Preço de Integralização (“Data de Início da Rentabilidade”) ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, das Debêntures (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A atualização monetária das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A remuneração das debêntures é IPCA + 9,28%a.a. na 1ª. Série e IPCA + 9,78%a.a. na 2ª. Série.

Condições para vencimento antecipado das debêntures:

Não manutenção/verificação, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, das seguintes situações nas demonstrações contábeis consolidadas da controladora da Companhia, 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 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 12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

	2023
Processos Trabalhistas	677.865
Total	677.865

Resumo da movimentação dos montantes provisionados

	Trabalhista
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-
Constituição	677.865
Saldos em 31 de dezembro de 2023	677.865

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:

	2023	2022
Processos Cíveis	-	9.530
Processos Trabalhistas	82.345	1.355.605

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.

	2023	2022
No início do exercício	1.065.632	1.370.367
Constituição/ (Reversão) da provisão	(645.632)	(304.735)
No fim do exercício	420.000	1.065.632
Circulante	420.000	420.000
Não circulante	-	645.632

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				TOTAL
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	
2022 RET	381.675	1.412	6.527	4.809	2.519	15.267
2023 RET	1.409.950	5.217	24.110	17.765	9.306	56.398

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%

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:

	2023	2022
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	676.653	(10.785.032)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(230.062)	3.666.911
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	84.327	(3.890.993)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(145.735)	(224.082)
Corrente	(125.897)	(290.006)
Diferido	(19.838)	65.924
Taxa efetiva – corrente e diferido	21,54%	2%

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. DIVIDENDOS A PAGAR

Os dividendos foram apropriados com base na legislação que rege as sociedades por ações e foram calculados conforme segue:

Base de cálculo dos dividendos	2023	2022
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	652.053	(11.009.114)
(-) Reserva legal	32.603	-
Lucro líquido do exercício ajustado	619.450	(11.009.114)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	154.863	-
Total a ser distribuído aos acionistas	154.863	-
Percentual distribuído sobre o lucro líquido	25%	-

NOTA 17. RESULTADO POR AÇÃO

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

	2023	2022
Resultado líquido do exercício	652.053	(11.009.114)
Quantidade de ações ao final do exercício	3.000.001	1.001
Lucro líquido por ação (R\$)	0,2174	(10.998,12)

NOTA 18. CAPITAL SOCIAL

Em 06 de novembro de 2023, através de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social no valor de R\$ 12.400.000,00 da Companhia e absorção dos prejuízos acumulados no valor de R\$ 9.401.000,00. O capital social passou para R\$ 3.000.001,00 e pertence inteiramente a acionista domiciliado no país, representado por 3.000.001 ações, compostas da seguinte forma:

Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.000.001
--	-----------

NOTA 19. 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 20. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	7.165.106	7.636.574
Impostos Incidentes sobre Vendas	(151.782)	(153.297)
Total Receita Líquida de Vendas	<u>7.013.324</u>	<u>7.483.277</u>

NOTA 21. DESPESA POR NATUREZA

Despesas classificadas como:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo das Vendas	(6.201.124)	(5.420.843)
Despesas com Vendas	(195.710)	(520.112)
Despesas Gerais Administrativas	(1.148.286)	(510.110)
	<u>(7.545.120)</u>	<u>(6.451.065)</u>

Despesas Por Natureza:

Material Aplicado na Obra	(2.943.389)	(2.602.468)
Outros Custos	(1.408.750)	(1.183.550)
Serviços de Terceiros	(1.577.666)	(1.394.932)
Provisão para Contingências	(677.865)	-
Custo de Terrenos e Projetos	(271.319)	(239.894)
Despesas Promocionais	(107.371)	(364.675)
Comissões sobre Vendas	(41.122)	(103.500)
Plantão de Vendas	(47.217)	(51.937)
Despesas de Manutenção	(180.764)	(291.420)
Depreciação	(3.525)	(4.002)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(286.132)	(214.687)
Total	<u>(7.545.120)</u>	<u>(6.451.065)</u>

NOTA 22. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas Financeiras	31.867	205.784
Rendimentos de Aplicações Financeiras	23.563	181.293
Juros Apropriados	4.612	16.627
Outras	3.692	7.864
Despesas Financeiras	(1.012.139)	(2.062.390)
Juros e Variações Monetárias	(1.006.648)	(2.066.423)
Juros e Correção Monetária	-	11.992
Despesas Bancárias	(1.535)	(2.420)
IOF	(3.956)	(3.962)
Outras Despesas Financeiras	-	(1.577)
Total Resultado Financeiro	<u>(980.272)</u>	<u>(1.856.606)</u>

NOTA 23. SEGUROS

As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e os riscos envolvidos em suas operações. A Companhia possui a seguinte apólice de seguro contratada:

<u>Tipo de Seguro</u>	<u>Vigência</u>	<u>Cobertura</u>
Seguro Habitacional em Apólices de Mercado	31/10/2021 a 31/10/2026	24.236.797

NOTA 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros existentes em 31 de dezembro estão registrados pelos seus valores de realização e liquidação, valorizados conforme descrito na Nota 3. Os saldos das contas a receber e a pagar registrados no circulante aproximam-se dos valores de mercado, devido ao vencimento em curto prazo desses instrumentos.

Em 31 de dezembro, a Companhia não possuía operações com derivativos e passivos que possam ser afetados significativamente pelo fator risco de mercado taxa de câmbio (desvalorização do dólar).

* * *