

**DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Demonstrações Contábeis e Relatório do Auditor  
Independente**

**31 de dezembro de 2024**

## **DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

### **RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024.**

#### **ÍNDICE**

Relatório do Auditor Independente	3
Balanço Patrimonial	6
Demonstração dos Resultados dos Exercícios	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  
**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 2024 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 DBM Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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.

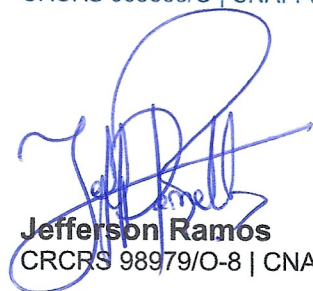
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre - RS, 31 de março de 2025.



### HLB Brasil Assurance

Rokembach + Lahm & Cia. Auditores Ltda.  
CRCRS 003663/O | CNAI-PJ 40 | CVM 7048



**Jefferson Ramos**  
CRCRS 98979/O-8 | CNAI 5764



**Cassmarvil Bortolotti**  
CRCRS 90514/O-5 | CNAI 6523

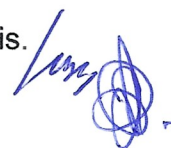
**DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**CNPJ: 16.458.768/0001-43**  
**NIRE: 43207194306**

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO**  
**Em Reais 1**

**ATIVO**

	Notas	2024	2023
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>11.728.611</b>	<b>17.248.106</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	175.974	293.533
Contas a Receber de Clientes	5	997.843	2.901.241
Imóveis a Comercializar	6	10.379.128	13.916.552
Adiantamento a Fornecedores		97.218	58.091
Impostos a Recuperar	7	78.448	77.789
Outras Contas a Receber		-	900
<b>ATIVO NÃO-CIRCULANTE</b>		<b>1.579.053</b>	<b>3.844.843</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>1.570.804</b>	<b>3.834.739</b>
Partes Relacionadas	10	1.426.813	1.426.813
Cauções, Depósitos e Créditos a Receber		143.991	99.657
Outros Adiantamentos	8	-	2.308.269
<b>Imobilizado</b>	9	<b>8.249</b>	<b>10.104</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>13.307.664</b>	<b>21.092.949</b>

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	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>1.814.482</b>	<b>3.221.748</b>
Fornecedores		199.530	252.728
Debêntures	11	-	1.914.686
Partes Relacionadas	10	1.099	569
Obrigações Sociais e Tributárias		13.006	46.644
Provisão para Contingências	12	490.988	350.389
Provisão para Garantia	13	575.000	540.000
Outras Contas a Pagar	14	513.941	-
Tributos Diferidos	15 (a)	20.918	116.732
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>-</b>	<b>12.500.043</b>
Debêntures	11	-	12.500.043
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>11.493.182</b>	<b>5.371.158</b>
Capital Social	17	2.400.000	2.400.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	18	12.514.543	3.614.000
(Prejuízo) Acumulado		(3.421.361)	(642.842)
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u>13.307.664</u></b>	<b><u>21.092.949</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



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

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO**  
**Em Reais 1**

	Notas	2024	2023
Receita Líquida das Vendas	19	4.568.280	7.869.665
Custo das Vendas	20	(4.087.424)	(4.939.240)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>480.856</b>	<b>2.930.425</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>			
Despesas Gerais e Administrativas	20	(1.513.199)	(1.111.617)
Despesas com Vendas	20	(527.459)	(651.421)
Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	21	(17.255)	1.126.217
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		<b>(1.577.057)</b>	<b>2.293.604</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>22</b>	<b>(1.089.676)</b>	<b>(2.315.626)</b>
Receitas Financeiras		30.417	27.532
Despesas Financeiras		(1.120.093)	(2.343.158)
<b>Prejuízo Operacional Antes dos Impostos</b>		<b>(2.666.733)</b>	<b>(22.022)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente)	15.b	(264.844)	(125.235)
Imposto de Renda e Contribuição Social (diferido)	15.b	153.058	(34.946)
<b>Prejuízo Líquido do Exercício</b>		<b>(2.778.519)</b>	<b>(182.203)</b>
Prejuízo Líquido Diluído por Ação – em R\$	16	(1,16)	(0,08)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo Líquido do Exercício	(2.778.519)	(182.203)
<b>Resultado Abrangente Total</b>	<b>(2.778.519)</b>	<b>(182.203)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

*hans* 

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

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

	<b>Capital Social</b>	<b>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.400.000</b>	<b>-</b>	<b>(460.639)</b>	<b>1.939.361</b>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	3.614.000	-	3.614.000
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(182.203)	(182.203)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>2.400.000</b>	<b>3.614.000</b>	<b>(642.842)</b>	<b>5.371.158</b>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	8.900.543	-	8.900.543
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(2.778.519)	(2.778.519)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>2.400.000</b>	<b>12.514.543</b>	<b>(3.421.361)</b>	<b>11.493.182</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Atividades Operacionais</b>		
Prejuízo Líquido do Exercício	(2.778.519)	(182.203)
<b>Resultado ajustado por:</b>		
Depreciações	1.855	4.251
Custo do Imobilizado Baixado	-	176.565
Tributos Diferidos	(95.814)	72.106
Provisão para Contingências	140.599	122.159
Provisão para Garantias	35.000	(1.050.796)
Juros e Correção Monetária	1.096.787	2.305.344
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(1.600.092)</b>	<b>1.447.426</b>
<b>Decréscimos (Acréscimos) em Ativos</b>		
Contas a Receber de Clientes	1.903.398	(1.841.953)
Imóveis a Comercializar	3.537.424	4.894.388
Impostos a Recuperar	(659)	26.807
Outros Ativos	2.225.708	(1.207.274)
<b>(Decréscimos) Acréscimos em Passivos</b>		
Fornecedores	(53.198)	(186.813)
Obrigações Sociais e Tributárias	(33.638)	(89.886)
Demais Contas do Passivo	513.941	(314.290)
<b>Caixa líquido gerado pela Atividade Operacional</b>	<b><u>6.492.885</u></b>	<b><u>2.728.405</u></b>
<b>Atividades de Financiamentos</b>		
Partes Relacionadas	530	262
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8.900.543	3.614.000
Amortização de Debêntures	(15.511.517)	(6.500.392)
<b>Caixa líquido consumido pela Atividade de Financiamento</b>	<b>(6.610.44)</b>	<b>(2.886.130)</b>
<b>Variação de Caixa e Equivalente de Caixa</b>	<b><u>(117.559)</u></b>	<b><u>(157.725)</u></b>
No início do exercício	293.533	451.258
No final do exercício	175.974	293.533
<b>Variação de Caixa e Equivalente de Caixa</b>	<b><u>(117.559)</u></b>	<b><u>(157.725)</u></b>

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 2024 e 2023**  
**Em Reais 1**

**NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Companhia com sede em Porto Alegre – RS, foi 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 2024. Essas Demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 31 de março de 2025.

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 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.

*Lem, 1* 

**(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 9 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 contratos 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 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 atividade operacional 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 irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para esse empreendimento afetado e com adesão ao RET, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado a razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% considerando, também o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

*Francis* 

### **(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**

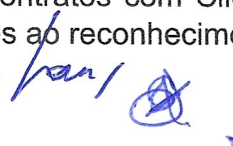
O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. O registro 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., conforme descrito no item g) anteriormente.

### **(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.

### **(n) Reconhecimento de receitas**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de imóveis no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos contratos de venda com evidências objetivas que poderão vir a ser distratados, dos abatimentos e dos descontos. A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme os procedimentos e conceitos estabelecidos no NBC TG 47 – Receita de Contratos com Cliente, os quais estabelecem a realização de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária.



#### NOTA 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco	19.112	106.391
Aplicação Financeira	156.862	187.142
<b>Total</b>	<b><u>175.974</u></b>	<b><u>293.533</u></b>

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

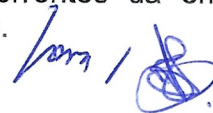
Representa os custos dos imóveis construídos referentes ao empreendimento ainda não vendidos.

#### NOTA 7. IMPOSTOS A RECUPERAR

<u>Conta</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IR a Recuperar	16.083	15.424
IRRF sobre Aplicações Financeiras	62.365	62.365
<b>Total</b>	<b><u>78.448</u></b>	<b><u>77.789</u></b>

#### NOTA 8. OUTROS ADIANTAMENTOS

Representa valores adiantados para fundo de reservas decorrentes da emissão de debêntures. Em 2024, esses valores foram totalmente liquidados.



## NOTA 9. IMOBILIZADO

	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Total
Taxa Média de Depreciação	10% a.a.	10% a.a.	
<b>Saldos em 31/12/2022</b>	<b><u>187.051</u></b>	<b><u>3.869</u></b>	<b><u>190.920</u></b>
Depreciação	(1.481)	(2.770)	(4.251)
Baixas	(189.177)	-	(189.177)
Depreciação por Baixas	12.612	-	12.612
<b>Saldos em 31/12/2023</b>	<b><u>9.005</u></b>	<b><u>1.099</u></b>	<b><u>10.104</u></b>
Depreciação	(756)	(1.099)	(1.855)
<b>Saldos em 31/12/2024</b>	<b><u>8.249</u></b>	<b>-</b>	<b><u>8.249</u></b>

## NOTA 10. PARTES RELACIONADAS

	2024	2023
<b>Ativo</b>		
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.426.813	1.426.813
<b>Total</b>	<b><u>1.426.813</u></b>	<b><u>1.426.813</u></b>
<b>Passivo</b>		
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.(b)	1.099	569
<b>Total</b>	<b><u>1.099</u></b>	<b><u>569</u></b>

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

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

## NOTA 11. DEBÊNTURES

	2024	2023
Debêntures 1ª e 2ª emissão	-	14.414.729
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>1.914.686</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>12.500.043</b>

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

	2024	2023
Saldo Inicial	14.414.729	18.609.777
Pagamento de principal e juros	(14.414.729)	(6.500.392)
Juros provisionados	-	2.305.344
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>14.414.729</b>

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.

Em 10 de setembro de 2024, foi resgatada a 1ª. série no valor de R\$ 762.437 e, em 23 de outubro de 2024, foi resgatada a 2ª. série no valor de R\$ 4.055.802.

#### **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 uteis 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 12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

	2024	2023
Processos Trabalhistas	441.158	350.389
Processos Cíveis	49.830	-
<b>Total</b>	<b>490.988</b>	<b>350.389</b>

### Resumo da movimentação dos montantes provisionados

	Trabalhista	Cíveis	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>11.789</b>	<b>216.441</b>	<b>228.230</b>
Constituição / (reversão)	338.600	(216.441)	122.159
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>350.389</b>	-	<b>350.389</b>
Constituição / (reversão)	140.599	-	490.988
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>490.988</b>	-	<b>490.988</b>

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:

	2024	2023
Processos Trabalhistas	85.715	69.120
Processos Cíveis	69.120	-
<b>Total</b>	<b>154.835</b>	<b>69.120</b>

### 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 até cinco anos após a conclusão da obra.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
No início do exercício	540.000	1.590.796
Constituição / (Reversão) da Provisão	<u>35.000</u>	<u>(1.050.796)</u>
No fim do exercício	<b>575.000</b>	<b>540.000</b>
Circulante	575.000	540.000

### 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 nas demonstrações contábeis.

### 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 de constituição dos tributos diferidos é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) Antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS				TOTAL
		PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	
2023 RET	2.876.241	10.642	49.184	36.241	18.983	115.050
2023 PRESUMIDO	25.000	750	162	500	270	1.682
<b>TOTAL</b>						<b>116.732</b>
2024 RET	480.893	1.779	8.223	6.059	3.174	19.236
2024 PRESUMIDO	25.000	750	162	500	270	1.682
<b>TOTAL</b>						<b>20.918</b>

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

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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(Prejuízo) antes dos impostos	(2.666.733)	(22.022)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(906.689)	7.487
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	1.018.475	(167.668)
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado</b>	<b>(111.786)</b>	<b>(160.181)</b>
Corrente	(264.844)	(125.235)
Diferido	153.058	(34.946)
Taxa efetiva – corrente e diferido	4%	8%

Conforme mencionado na nota 3(i), 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. 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.

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(Prejuízo) Atribuível aos Acionistas da Companhia	(2.778.519)	(182.203)
(Prejuízo) por Ação Total	(1,16)	(0,08)

#### NOTA 17. CAPITAL SOCIAL

O capital social, no valor de R\$ 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, é representado por 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal

#### NOTA 18. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Representa os aportes de recursos realizados pela Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A para formação de caixa e futuro aumento do capital social. Em 22 de dezembro de 2022 a administração da Companhia deliberou acerca de capitalizar o Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

## NOTA 19. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	4.690.360	8.080.306
Impostos Incidentes sobre Vendas	(122.080)	(165.991)
Distratos	-	(44.650)
<b>Total Receita Líquida das Vendas</b>	<b>4.568.280</b>	<b>7.869.665</b>

## NOTA 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Custo das Vendas	(4.087.424)	(4.939.240)
Despesas com Vendas	(527.459)	(651.421)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.513.199)	(1.111.617)
<b>Total</b>	<b>(6.128.082)</b>	<b>(6.702.278)</b>
<b>Despesas Por Natureza</b>		
Material Aplicado na Obra	(1.582.563)	(1.895.213)
Serviços de Terceiros	(1.509.206)	(1.807.363)
Custo de Terreno e Projetos	(172.516)	(206.598)
Outros Custos	(823.139)	(1.030.067)
Despesas Promocionais	(351.574)	(483.204)
Plantão de Vendas	(37.473)	(36.043)
Comissões sobre Vendas	(138.413)	(132.175)
Depreciação	(1.855)	(4.251)
Despesas de Manutenção	(1.084.964)	(667.523)
Provisão para Contingência	(140.599)	-
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros (a)	(285.780)	(439.841)
<b>Total</b>	<b>(6.128.082)</b>	<b>(6.702.278)</b>

(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.

## NOTA 21. OUTRAS (DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS

Em 2024, o valor de outras despesas operacionais, referem-se a pagamentos de ITBI (Imposto de Transmissão Bens Imóveis), de apartamento e box de garagem recebidos em dação em pagamento. Em 2023, as outras receitas operacionais são compostas basicamente pela reversão da provisão de garantias.

## NOTA 22. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>30.417</b>	<b>27.532</b>
Rendimentos de Aplicações Financeiras	24.708	15.282
Juros Apropriados	5.311	12.250
Outras Receitas Financeiras	398	-
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.120.093)</b>	<b>(2.343.158)</b>
Juros e Variações Monetárias	(1.096.787)	(2.305.344)
Despesas Bancária	(1.397)	(1.724)
IOF	(3.188)	(6.792)
Outras Despesas Financeiras	(18.721)	(29.298)
<b>Total Resultado Financeiro</b>	<b>(1.089.676)</b>	<b>(2.315.626)</b>

## 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.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

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

## NOTA 24. DISTRATOS

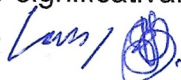
Os efeitos dos distratos nos resultados dos exercícios são os seguintes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita líquida de vendas	-	(44.650)
Impostos	-	-
<b>Efeito líquido de distratos</b>	<b>-</b>	<b>(44.650)</b>

## 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).

*Luiz* 

\* \* \*