

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**Demonstrações Contábeis e Relatório do Auditor
Independente**

31 de dezembro de 2022

DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

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 2022 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 2022, 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, 30 de março de 2023.



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

Cassmarvil Bortolotti
Contadora RS-90514/O

Rogério Rokembach
Contador-RS-46892/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	2022	2021
ATIVO CIRCULANTE		20.473.931	27.180.214
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	451.258	91.352
Contas a Receber de Clientes	5	1.059.288	2.497.449
Imóveis a Comercializar	6	18.810.940	24.446.995
Adiantamento a Fornecedores		46.549	35.228
Impostos a Recuperar	7	104.596	108.834
Despesas do Exercício Seguinte	8	-	328
Outras Contas a Receber		1.300	28
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		1.402.714	2.874.432
Realizável a Longo Prazo		2.638.607	2.678.628
Partes Relacionadas	11	1.426.813	1.426.814
Cauções, Depósitos e Créditos a Receber		45.417	67.337
Despesas do Exercício Seguinte	8	-	1.264
Outros Adiantamentos	9	1.166.377	1.183.213
Imobilizado	10	190.920	195.804
TOTAL DO ATIVO		23.303.458	30.054.646

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

		2022	2021
PASSIVO CIRCULANTE	Notas	4.142.075	3.471.786
Fornecedores		439.541	742.202
Debêntures	12	2.438.551	1.146.005
Partes Relacionadas	11	307	25.157
Obrigações Sociais e Tributárias		89.886	23.208
Provisão para Contingências	13	228.230	376.604
Provisão para Garantia	14	540.000	556.200
Outras Contas a Pagar	15	360.934	498.146
Tributos Diferidos	16	44.626	104.264
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		17.222.022	28.287.974
Debêntures	12	16.171.226	26.981.897
Provisão para Garantia	14	1.050.796	1.306.077
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.939.361	(1.705.114)
Capital Social	17	2.400.000	1.200.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	18	-	5.436.000
(Prejuízo) Acumulado		(460.639)	(8.341.114)
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		23.303.458	30.054.646

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	2022	2021
Receita Líquida das Vendas	19	9.767.027	9.946.453
Custo das Vendas	20	(6.736.055)	(9.073.117)
Lucro Bruto		3.030.972	873.336
(Despesas) Receitas Operacionais			
Despesas com Vendas	20	(476.111)	(1.012.209)
Despesas Gerais e Administrativas	20	(1.032.779)	(1.989.983)
Outras Receitas Operacionais		49.011	781.491
Lucro/(Prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro		1.571.093	(1.347.365)
Resultado Financeiro		(4.189.981)	(4.780.510)
Receitas Financeiras	21	34.630	47.678
Despesas Financeiras	21	(4.224.611)	(4.828.188)
Prejuízo Operacional Antes dos Impostos		(2.618.888)	(6.127.875)
Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente)	16.b	(222.070)	(459.299)
Imposto de Renda e Contribuição Social (diferido)	16.b	21.433	223.406
Prejuízo Líquido do Exercício		(2.819.525)	(6.363.768)
Prejuízo Líquido Diluído por Ação – em R\$	24	(2,35)	(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

	2022	2021
Prejuízo Líquido do Exercício	(2.819.525)	(6.363.768)
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total	(2.819.525)	(6.363.768)

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 2020	4.617.000	-	(1.977.346)	2.639.654
Adiantamento para 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)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	6.464.000	-	6.464.000
Aumento de Capital Social	11.900.000	(11.900.000)	-	-
Redução de Capital com Absorção de Prejuízos	(10.700.000)	-	10.700.000	-
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(2.819.525)	(2.819.525)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.400.000	-	(460.639)	1.939.361

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>2022</u>	<u>2021</u>
Atividades Operacionais		
Prejuízo Líquido do Exercício	(2.819.525)	(6.363.768)
Resultado ajustado por:		
Depreciações	4.884	5.234
Tributos Diferidos	(59.638)	(475.182)
Provisão para Contingências	(148.374)	221.604
Provisão para Garantias	(271.481)	1.862.277
Juros e Correção Monetária	4.113.760	662.990
Resultado Ajustado	819.626	(4.086.845)
Decréscimos (Acréscimos) em Ativos		
Contas a Receber de Clientes	2.864.975	13.004.030
Imóveis a Comercializar	5.636.055	4.872.420
Impostos a Recuperar	4.238	110
Outros Ativos	27.756	(467.903)
(Decréscimos) Acréscimos em Passivos		
Fornecedores	(302.661)	(345.360)
Obrigações Sociais e Tributárias	66.678	(164.734)
Adiantamento de Clientes	-	(1.259.348)
Demais Contas do Passivo	(137.212)	498.146
Caixa líquido da Atividade Operacional	<u>8.979.455</u>	<u>12.050.516</u>
Atividades de Financiamentos		
Partes Relacionadas	(1.451.664)	23.030
Instituições Financeiras	-	(48.418.423)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.464.000	5.436.000
Captação de Debêntures	-	27.770.000
Amortização de Debêntures	(13.631.885)	(305.088)
Caixa líquido da Atividade de Financiamento	<u>(8.619.549)</u>	<u>(15.494.481)</u>
Variação de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>359.906</u>	<u>(3.443.965)</u>
No início do exercício	91.352	3.535.317
No final do exercício	451.258	91.352
Variação de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>359.906</u>	<u>(3.443.965)</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 2022 e 2021
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 2022. Essas Demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 30 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 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

(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 EQUIVALENTES DE CAIXA

	2022	2021
Banco	5.483	68.350
Aplicação Financeira	445.775	23.002
Total	451.258	91.352

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	2022	2021
IR a Recuperar	14.611	11.430
IRRF sobre Aplicações Financeiras	89.985	97.404
Total	104.596	108.834

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, liquidado em 2022.

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 31/12/2020	<u>190.012</u>	<u>10.573</u>	<u>453</u>	<u>201.038</u>
Depreciação	(1.480)	(3.352)	(402)	(5.234)
Saldos em 31/12/2021	<u>188.532</u>	<u>7.221</u>	<u>51</u>	<u>195.804</u>
Depreciação	(1.481)	(3.352)	(51)	(4.884)
Saldos em 31/12/2022	<u>187.051</u>	<u>3.869</u>	<u>-</u>	<u>190.920</u>

NOTA 11. PARTES RELACIONADAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativo		
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.426.813	1.426.814
Total	<u>1.426.813</u>	<u>1.426.814</u>
Passivo		
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.(b)	307	25.157
Total	<u>307</u>	<u>25.157</u>

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

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

NOTA 12. DEBÊNTURES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Debêntures 1ª e 2ª emissão	18.609.777	28.127.902
Circulante	<u>2.438.551</u>	<u>1.146.005</u>
Não Circulante	<u>16.171.226</u>	<u>26.981.897</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo Inicial	28.127.902	-
Entrada recurso	-	27.803.485
Pagamento de principal e juros	(13.631.885)	-
Juros provisionados	4.113.760	324.417
Saldo Final	<u>18.609.777</u>	<u>28.127.902</u>

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 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 13. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

	2022	2021
Processos Trabalhistas	11.789	58.785
Processos Cíveis	216.441	317.819
Total	228.230	376.604

Resumo da movimentação dos montantes provisionados

	Trabalhista	Cíveis	Total
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
Constituição / (reversão)	(46.996)	(101.378)	(148.374)
SalDOS em 31 de dezembro de 2022	11.789	216.441	228.230

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:

	2022	2021
Processos Trabalhistas	951.765	155.000
Processos Cíveis	85.000	-
Total	1.036.765	155.000

NOTA 14. 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.

	31/12/2022	31/12/2021
No início do exercício	1.862.277	-
Constituição/ (reversão) da Provisão	(271.481)	1.862.277
No fim do exercício	1.590.796	1.862.277
Circulante	540.000	556.200
Não circulante	1.050.796	1.306.077

NOTA 15. 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 16. 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	
2021 RET	2.606.600	9.644	44.573	32.843	17.204	104.264
2022 RET	1.115.650	4.128	19.078	14.057	7.363	44.626

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Prejuízo) antes dos impostos	(2.618.887)	(6.127.875)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	890.422	2.083.478
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	(1.091.059)	(2.319.371)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(200.637)	(235.893)
Corrente	(222.070)	(459.299)
Diferido	21.433	223.406
Taxa efetiva – corrente e diferido	8%	4%

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 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

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).

Em 22 de dezembro de 2022 a administração da Companhia deliberou acerca de capitalizar o Adiantamento para Futuro Aumento de Capital e no mesmo ato deliberou por reduzir o capital com absorção de prejuízos.

NOTA 18. 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. 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:

	2022	2021
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	10.722.475	17.790.947
Impostos Incidentes sobre Vendas	(201.142)	(243.121)
Distratos	(754.306)	(7.601.373)
Total Receita Líquida das Vendas	9.767.027	9.946.453

NOTA 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	2022	2021
Custo das Vendas	(6.736.055)	(9.073.117)
Despesas com Vendas	(476.111)	(1.012.209)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.032.779)	(1.989.983)
Total	(8.244.945)	(12.075.309)

Despesas Por Natureza

Distrato (b)	324.506	4.607.457
Material Aplicado na Obra	(2.658.867)	(4.958.230)
Serviços de Terceiros	(2.535.619)	(4.728.397)
Custo de Terreno e Projetos	(289.844)	(540.498)
Outros Custos	(1.576.231)	(2.822.485)
Permuta Terreno	-	(226.955)
Despesas com Pessoal	-	(404.709)
Novos Negócios	-	(11.234)
Despesas Promocionais	(101.554)	(783.120)
Plantão de Vendas	(39.832)	(62.826)
Comissões sobre Vendas	(334.725)	(166.262)
Depreciação	(4.884)	(5.234)
Despesas de Manutenção	(696.214)	(974.475)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros (a)	(331.681)	(998.341)
Total	(8.244.945)	(12.075.309)

(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 21. RESULTADO FINANCEIRO

	2022	2021
Receitas Financeiras	34.630	47.678
Rendimentos de Aplicações Financeiras	14.846	31.031
Juros Apropriados	13.336	14.807
Outras Receitas Financeiras	6.448	1.840
Despesas Financeiras	(4.224.611)	(4.828.188)
Juros e Variações Monetárias	(4.204.284)	(1.332.419)
Encargos sobre Financiamentos	-	(3.154.612)
Despesas Bancária	(1.938)	(19.022)
IOF	(7.809)	(6.546)
Outras Despesas Financeiras	(10.580)	(315.589)
Total Resultado Financeiro	(4.189.981)	(4.780.510)

NOTA 22. 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 2022 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 23. DISTRATOS

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

	2022	2021
Receita líquida de vendas	9.767.027	(7.601.373)
Custo	324.506	4.607.457
Multa (a)	69.052	781.487
Impostos	(393.443)	272.795
Efeito líquido de distratos	9.767.142	(1.939.634)

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

NOTA 24. PREJUÍZO POR AÇÃO

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

Descrição	2022	2021
(Prejuízo) Atribuível aos Acionistas da Empresa	(2.819.525)	(6.363.768)
(Prejuízo) por Ação Total	(2,35)	(5,30)

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).
