

**MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S/A.**  
(Anteriormente MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)

**Demonstrações Contábeis e Relatório do Auditor  
Independente**

**31 de dezembro de 2021**

Este documento foi assinado digitalmente por Cassmarvil Bortolotti Da Rosa.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8BD3-52A7-45F8-55CD.

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

**RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.**

**ÍNDICE**

|  |    |
|--|----|
| Relatório do Auditor Independente                | 3  |
| Balanço Patrimonial                              | 6  |
| Demonstrações dos Resultados dos Períodos        | 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 |

Este documento foi assinado digitalmente por Cassmarvil Bortolotti Da Rosa.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8BD3-52A7-45F8-55CD.

# 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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## 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.

## Outros assuntos

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

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Porto Alegre, 23 de março de 2022.



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

Cassmarvil Bortolotti  
Contadora RS-090514/O

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

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

**ATIVO**

|                                 | Notas | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
|---------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>         |       | <b>21.482.208</b>        | <b>30.045.934</b>        |
| Caixa e Equivalentes de Caixa   | 4     | 3.574.682                | 1.928.638                |
| Contas a Receber de Clientes    | 5     | 3.748.384                | 10.979.604               |
| Imóveis a Comercializar         | 6     | 14.121.021               | 15.880.326               |
| Impostos a Recuperar            | 7     | 37.197                   | 41.671                   |
| Adiantamento a Fornecedores     |       | 291                      | 1.202.623                |
| Despesas do Exercício Seguinte  | 8     | 633                      | 13.072                   |
| <b>ATIVO NÃO-CIRCULANTE</b>     |       | <b>1.642.925</b>         | <b>19.003</b>            |
| <b>Realizável a Longo Prazo</b> |       | <b>1.138.194</b>         | -                        |
| Despesas do Exercício Seguinte  | 8     | 699                      | -                        |
| Outros Adiantamentos            | 9     | 1.137.495                | -                        |
| <b>Investimentos</b>            |       |                          |                          |
| Investimentos                   | 10    | 490.001                  | -                        |
| <b>Imobilizado</b>              | 11    | <b>14.730</b>            | <b>19.003</b>            |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>           |       | <b><u>23.125.133</u></b> | <b><u>30.064.937</u></b> |

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 | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                 |      | <b>4.523.641</b>  | <b>24.677.116</b> |
| Fornecedores                              |      | 803.590           | 721.405           |
| Instituições Financeiras                  | 12   | -                 | 13.670.453        |
| Debêntures                                | 13   | 682.156           | -                 |
| Obrigações Sociais e Tributárias          |      | 101.937           | 181.327           |
| Partes Relacionadas                       |      | -                 | 60                |
| Adiantamento de Clientes                  | 14   | -                 | 10.103.871        |
| Provisão para Garantia                    | 15   | 399.900           | -                 |
| Outras Contas a Pagar                     | 16   | 2.536.058         | -                 |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>             |      | <b>17.217.589</b> | <b>3.495.078</b>  |
| Instituições financeiras                  | 12   | -                 | 3.305.198         |
| Debêntures                                | 13   | 16.060.884        | -                 |
| Provisão para Garantia                    | 15   | 970.467           | -                 |
| Tributos Diferidos                        | 17   | 186.238           | 189.880           |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                 |      | <b>1.383.903</b>  | <b>1.892.743</b>  |
| Capital Social                            | 18   | 1.001             | 1.000             |
| Resultados Acumulados                     |      | 1.382.902         | 1.891.743         |
| <b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |      | <b>23.125.133</b> | <b>30.064.937</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO**

Em Reais 1

|   | Nota | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Receita Líquida das Vendas</b>                   | 19   | <b>26.157.079</b> | <b>29.157.442</b> |
| Custo das Vendas                                    | 20   | (23.933.044)      | (22.791.820)      |
| <b>Lucro Bruto</b>                                  |      | <b>2.224.035</b>  | <b>6.365.622</b>  |
| <b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>             |      |                   |                   |
| Despesas com Vendas                                 | 20   | (573.113)         | (249.128)         |
| Despesas Gerais Administrativas                     | 20   | (992.995)         | (1.785.454)       |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais             |      | 170.193           | (15.738)          |
| <b>Lucro Operacional Antes Resultado Financeiro</b> |      | <b>828.120</b>    | <b>4.315.302</b>  |
| <b>Resultado Financeiro</b>                         | 21   | <b>(838.271)</b>  | <b>(116.787)</b>  |
| Receitas Financeiras                                |      | 152.556           | 82.368            |
| Despesas Financeiras                                |      | (990.827)         | (199.155)         |
| <b>(Prejuízo) / Lucro antes dos Tributos</b>        |      | <b>(10.151)</b>   | <b>4.198.515</b>  |
| Imposto de Renda e Contribuição Social              |      | (498.690)         | (498.099)         |
| <b>(Prejuízo) / Lucro Líquido do Exercício</b>      |      | <b>(508.841)</b>  | <b>3.700.416</b>  |
| Prejuízo Líquido Diluído por Ação – em R\$          | 22   | (508,33)          | -                 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS**  
**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

Em Reais 1

|  | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>(Prejuízo) / Lucro Líquido do Exercício</b> | <b>(508.841)</b> | <b>3.700.416</b> |
| Outros Resultados Abrangentes                  | -                | -                |
| <b>Resultado Abrangente Total</b>              | <b>(508.841)</b> | <b>3.700.416</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

|   | <b>Capital Social</b> | <b>Resultados Acumulados</b> | <b>Total</b>       |
|---|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>1.000</b>          | <b>(1.808.673)</b>           | <b>(1.807.673)</b> |
| Lucro Líquido do Exercício              | -                     | 3.700.416                    | 3.700.416          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>1.000</b>          | <b>1.891.743</b>             | <b>1.892.743</b>   |
| Aumento de Capital                      | 1                     | -                            | 1                  |
| Prejuízo Líquido do Exercício           | -                     | (508.841)                    | (508.841)          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>1.001</b>          | <b>1.382.902</b>             | <b>1.383.903</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

|  | <u>2021</u>             | <u>2020</u>                |
|--|-------------------------|----------------------------|
| <b>Atividades Operacionais</b>                     |                         |                            |
| (Prejuízo) / Lucro Líquido do Exercício            | (508.841)               | 3.700.416                  |
| Depreciações e Amortizações                        | 4.273                   | 5.003                      |
| Encargos sobre Empréstimos                         | -                       | 92.595                     |
| Tributos Diferidos                                 | (3.642)                 | 532.408                    |
| Provisão para Garantia                             | 1.370.367               | -                          |
| Juros e Correção Monetária                         | 394.643                 | -                          |
| <b>Resultado Ajustado</b>                          | <b>1.256.800</b>        | <b>4.330.422</b>           |
| <b>Decréscimos (Acréscimos) em Ativos</b>          |                         |                            |
| Contas a Receber de Clientes                       | 7.231.220               | (7.549.064)                |
| Imóveis a Comercializar                            | 1.759.305               | 2.453.758                  |
| Impostos a Recuperar                               | 4.474                   | (6.153)                    |
| Demais Contas do Ativo                             | 76.577                  | (295.932)                  |
| <b>(Decréscimos) Acréscimos em Passivos</b>        |                         |                            |
| Fornecedores                                       | 82.185                  | (135.251)                  |
| Obrigações Sociais e Tributárias                   | (79.390)                | 82.179                     |
| Demais Contas do Passivo                           | 2.536.058               | -                          |
| Adiantamento de Clientes                           | (10.103.871)            | (10.238.420)               |
| <b>Caixa líquido da Atividade Operacional</b>      | <b><u>2.763.358</u></b> | <b><u>(11.358.461)</u></b> |
| <b>Atividades de Investimentos</b>                 |                         |                            |
| Aquisição em Imobilizado                           | -                       | (1.350)                    |
| Adiantamento para Futuro Aumento de Capital        | (490.000)               | -                          |
| <b>Caixa líquido da Atividade de Investimento</b>  | <b>(490.000)</b>        | <b>(1.350)</b>             |
| <b>Atividades de Financiamentos</b>                |                         |                            |
| Partes Relacionadas                                | (60)                    | 304                        |
| Instituições Financeiras                           | (16.975.651)            | 11.069.056                 |
| Captação de Debêntures                             | 16.530.000              | -                          |
| Amortização de Debêntures                          | (181.603)               | -                          |
| <b>Caixa líquido da Atividade de Financiamento</b> | <b><u>(627.314)</u></b> | <b><u>11.069.360</u></b>   |
| <b>Variação de Caixa e Equivalente de Caixa</b>    | <b><u>1.646.044</u></b> | <b><u>(290.451)</u></b>    |
| No início do exercício                             | 1.928.638               | 2.219.089                  |
| No final do exercício                              | 3.574.682               | 1.928.638                  |
| <b>Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>   | <b><u>1.646.044</u></b> | <b><u>(290.451)</u></b>    |

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 2021 E 2020**  
Em Reais 1

**NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Companhia, anteriormente uma Sociedade limitada (Maojama Anita Empreendimentos Imobiliários Ltda) com sede em Porto Alegre - RS, foi transformada em anônima em 17 de setembro de 2021 e tem por objeto específico promover, mediante incorporação, o desenvolvimento e a construção para a venda de imóvel residencial e comercial, composto por unidades autônomas, a ser desenvolvido nos terrenos situados nesta Capital, no Quarteirão 24, bairro Boa Vista; bem como, complementarmente, a comercialização de bens e direitos que vierem a ser recebidos em permuta ou dação em pagamento nas transações inerentes ao seu objeto e a comercialização de itens da incorporação do empreendimento no mercado interno.

As operações da Companhia possuem prazo determinado em consonância com o propósito específico de construção e incorporação imobiliária do empreendimento relacionado.

**NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 23 de março de 2022.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis. Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em Reais, exceto quando indicado de outro modo.

**NOTA 3. PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**(a) Caixa e Equivalentes de caixa**

Incluem saldos positivos em caixa e bancos conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e risco insignificante na mudança de seu valor.

**(b) Contas a Receber de Clientes**

Estão corrigidas monetariamente de acordo com os índices previstos nos respectivos contratos.

**(c) Imóveis a Comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, aos quais não excede o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, projetos, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

#### **(d) Ajustes a Valor Presente**

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

#### **(e) imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 11 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

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

#### **(f) Outros Ativos e Passivos**

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

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

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

#### **(g) Apuração e Apropriação do Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

As práticas adotadas seguem os procedimentos e conceitos estabelecidos no NBC TG 47 – Receita de Contratos com Cliente e OCPC 04, os quais estabelecem a realização de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária.

A Administração, após a realização de análises adequadas, optou pela manutenção da utilização do método POC - *Percentage of Completion* (“over time”) de forma a entender que ele retrata de forma mais fidedigna as demonstrações contábeis e que os controles atualmente utilizados atendem de forma eficaz a operação de incorporação imobiliária.

O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando:

**(I)** Nas vendas a prazo de unidades concluídas: quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;

**(II)** Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios:

1. As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo o custo do terreno;

2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (1), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes.

3. O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com a NBC TG 23 (R2).

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

#### **(h) Distrato de contratos**

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

#### **(i) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro**

A Companhia adota o critério de lucro presumido, pelo regime de caixa, para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), a Companhia optou em submeter seu empreendimento ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma 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).

#### **(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**

|                                 | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Banco Conta Movimento           | 312.256          | 429.428          |
| Aplicações de liquidez imediata | 3.262.426        | 1.499.210        |
| <b>Total</b>                    | <b>3.574.682</b> | <b>1.928.638</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>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| IR sobre aplicações financeiras | 12.648        | 24.730        |
| IR a recuperar                  | 24.549        | 16.941        |
| <b>Total</b>                    | <b>37.197</b> | <b>41.671</b> |

## NOTA 8. DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE

Representam os seguros, risco de engenharia e responsabilidade civil e sobre os estoques contratados pela Companhia e estão sendo apropriados no resultado mensalmente conforme vigência de suas apólices.

## NOTA 9. OUTROS ADIANTAMENTOS

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

## NOTA 10. INVESTIMENTOS

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

## NOTA 11. IMOBILIZADO

|                                  | Máquinas e<br>Equipamento<br>s | Móveis e<br>Utensílios | Equipamentos<br>de<br>Computação | Total         |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Taxa Média de Depreciação</b> | <b>10%</b>                     | <b>10%</b>             | <b>20%</b>                       |               |
| <b>Saldos em 31/12/2019</b>      | <b>6.106</b>                   | <b>13.899</b>          | <b>2.651</b>                     | <b>22.656</b> |
| Adições                          | -                              | -                      | 1.350                            | 1.350         |
| Depreciações                     | (1.291)                        | (1.932)                | (1.780)                          | (5.003)       |
| <b>Saldos em 31/12/2020</b>      | <b>4.815</b>                   | <b>11.967</b>          | <b>2.221</b>                     | <b>19.003</b> |
| Depreciações                     | (1.291)                        | (1.932)                | (1.050)                          | (4.273)       |
| <b>Saldos em 31/12/2021</b>      | <b>3.525</b>                   | <b>10.035</b>          | <b>1.171</b>                     | <b>14.730</b> |

## NOTA 12. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

| Descrição    | Encargos         | Vencimento | Garantia           | 2021       |                | 2020       |                |
|--------------|------------------|------------|--------------------|------------|----------------|------------|----------------|
|              |                  |            |                    | Circulante | Não Circulante | Circulante | Não Circulante |
| Banrisul SFH | TR+9,75%<br>a.a. | 10/01/2026 | Aval +<br>Hipoteca | -          | -              | 13.670.453 | 3.305.198      |

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

## NOTA 13. DEBÊNTURES

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 Maiojama, a serem apuradas pela Securitizadora semestralmente em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do balanço patrimonial, demonstração de resultado, demonstração de mutação do patrimônio líquido e fluxo de caixa disponibilizados pela Maiojama, sendo certo que a primeira apuração será com base no período a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021.

a) Patrimônio líquido do semestre (adicionado de ingresso líquido de caixa acumulado a partir de junho de 2021 de recursos promovidos por seus acionistas, sendo esse calculado como a somatória de (a) saldo de partes relacionadas classificados como passivo menos o saldo de partes relacionadas classificados como ativo no período de verificação, subtraído de saldo de partes relacionadas classificados como passivo menos o saldo de partes relacionadas classificados como ativo no período de verificação de junho de 2021, (b) aumento de capital acumulado desde junho de 2021, (c) saldo de AFAC no período de verificação menos saldo de AFAC em junho de 2021, (d) saldo acumulado de recursos integralizados na Companhia por meio de integralização de debêntures cujos titulares sejam acionistas indiretos da Maiojama, sendo que tal comprovação deve ser realizada semestralmente);

b) Ativo Circulante > Passivo Circulante;

c) Não aumento líquido acumulado do saldo do ativo decorrente de operações com partes relacionadas, utilizando como base inicial as demonstrações contábeis (sendo certo que serão consideradas as demonstrações contábeis consolidadas para a Maiojama) correspondente ao período encerrado em junho de 2021.

## NOTA 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

O saldo da conta representa os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas reconhecidas no resultado conforme critérios mencionados na nota 3g. Este saldo está representado em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso da construção do imóvel.

## NOTA 15. 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.

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
|                          | <b>31/12/2021</b> |
| Constituição da provisão | <u>1.370.367</u>  |
| No fim do exercício      | <b>1.370.367</b>  |
| <br>                     |                   |
| Circulante               | 399.900           |
| Não circulante           | 970.467           |

## NOTA 16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Representa a provisão de valores a pagar relativos à obra.

## NOTA 17. TRIBUTOS DIFERIDOS

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

A base para constituição é a seguinte:

| Período           | Valor líquido com tributação (postergada) antecipada | TRIBUTOS DIFERIDOS |               |               |               |                |
|-------------------|--|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                   |  | PIS                | COFINS        | IRPJ          | CSLL          | TOTAL          |
| 2020 RET          | 4.343.430  | 16.071             | 74.273        | 54.727        | 28.666        | <b>173.737</b> |
| 2020 PRESUMIDO    | 239.868  | 1.559              | 7.196         | 4.797         | 2.591         | <b>16.143</b>  |
| <b>TOTAL 2020</b> | <b>4.583.298</b>                                     | <b>17.630</b>      | <b>81.469</b> | <b>59.524</b> | <b>31.257</b> | <b>189.880</b> |
| <b>2021 RET</b>   | <b>4.655.950</b>                                     | <b>17.227</b>      | <b>79.617</b> | <b>58.665</b> | <b>30.729</b> | <b>186.238</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> |

## NOTA 18. CAPITAL SOCIAL

Em 21 de dezembro de 2021, através de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, o qual se deu através da integralização das ações da ordinárias de emissão da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A., Companhia anônima fechada com sede na cidade de Porto Alegre, CNPJ/ME sob o nº 16.458.768/0001-43. O capital social passou para R\$ 1.001 e pertence inteiramente a acionista domiciliado no país, representado por 1.001 ações, compostas da seguinte forma:

|  |       |
|--|-------|
| Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. | 1.001 |
|--|-------|

## NOTA 19. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

A receita líquida é composta como segue:

|  | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Receita Bruta de Vendas de Imóveis     | 30.262.821               | 30.430.622               |
| Impostos Incidentes sobre Vendas       | (523.260)                | (528.218)                |
| Distratos                              | (3.582.482)              | (744.962)                |
| <b>Total Receita Líquida de Vendas</b> | <b><u>26.157.079</u></b> | <b><u>29.157.442</u></b> |

## NOTA 20. DESPESA POR NATUREZA

| <b>Despesas classificadas como:</b>                | <u>2021</u>                | <u>2020</u>                |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Custo das Vendas                                   | (23.933.044)               | (22.791.820)               |
| Despesas com Vendas                                | (573.113)                  | (249.128)                  |
| Despesas Gerais Administrativas                    | (992.995)                  | (1.785.454)                |
|  | <b><u>(25.499.152)</u></b> | <b><u>(24.826.402)</u></b> |
| <br>   |                            |                            |
| <b>Despesas por Natureza:</b>                      |                            |                            |
| Distrato (a)                                       | 1.787.379                  | 1.245.181                  |
| Material Aplicado na Obra                          | (8.682.900)                | (10.759.102)               |
| Outros Custos                                      | (6.652.798)                | (1.271.989)                |
| Serviços de Terceiros                              | (4.654.065)                | (5.049.732)                |
| Custo Permuta                                      | (3.707.565)                | (5.013.435)                |
| Custo de Terrenos e Projetos                       | (800.383)                  | (62.540)                   |
| Despesas Promocionais                              | (247.912)                  | (84.652)                   |
| Captação de Debêntures                             | (216.576)                  | -                          |
| Comissões sobre Vendas                             | (165.118)                  | (122.377)                  |
| Plantão de Vendas                                  | (160.083)                  | (42.099)                   |
| Despesas de Manutenção                             | (107.537)                  | -                          |
| Novos Negócios                                     | (52.418)                   | (161.952)                  |
| Despesas com Pessoal                               | (1.222.712)                | (3.426.296)                |
| Depreciação  | (4.273)                    | (5.003)                    |
| Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros | (604.431)                  | (72.406)                   |
| <b>Total</b>                                       | <b><u>(25.499.152)</u></b> | <b><u>(24.826.402)</u></b> |

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

## NOTA 21. RESULTADO FINANCEIRO

|                                       | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas Financeiras</b>           | <b>152.556</b>   | <b>82.368</b>    |
| Rendimentos de Aplicações Financeiras | 142.351          | 73.190           |
| Juros Apropriados                     | 9.367            | 6.250            |
| Outras                                | 838              | 2.928            |
| <b>Despesas Financeiras</b>           | <b>(990.827)</b> | <b>(199.155)</b> |
| Despesas Bancárias                    | -                | (5.419)          |
| Juros e Variações Monetárias          | (553.745)        | (20.856)         |
| Encargos sobre conta devedora         | (90)             | -                |
| Encargos sobre financiamento          | (364.301)        | (92.595)         |
| Despesas Bancárias                    | (4.927)          | -                |
| IOF                                   | (4.062)          | (3.177)          |
| Descontos Concedidos                  | -                | (76.724)         |
| Outras Despesas Financeiras           | (63.702)         | (384)            |
| <b>Total Resultado Financeiro</b>     | <b>(838.271)</b> | <b>(116.787)</b> |

## NOTA 22. 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>2021</u> |
|---|-------------|
| (Prejuízo) Atribuível aos Acionistas da Empresa | (508.841)   |
| (Prejuízo) por Ação Total                       | (508,33)    |

## 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).

## NOTA 25. DISTRATOS

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

|                                    | <b>2021</b>        | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|--------------------|----------------|
| Receita líquida de vendas          | (3.582.482)        | (744.962)      |
| Custo                              | 1.787.379          | 1.245.181      |
| Multa                              | 178.730            | 53.848         |
| Impostos                           | 136.150            | 27.645         |
| <b>Efeito Líquido de Distratos</b> | <b>(1.480.223)</b> | <b>581.712</b> |

## NOTA 26. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Para os processos cujas perdas foram avaliadas como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia não foram constituídas provisões contábeis. Em 31 de dezembro, o montante destas causas é composto como segue:

|                        | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Processos Cíveis       | 9.530       | 9.530       |
| Processos Trabalhistas | 187.554     | -           |

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

## NOTA 27 – COVID-19

Desde o final de 2019, o mundo tem vivenciado a propagação de um novo Coronavírus, cuja doença resultante foi denominada “Covid-19”. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pela Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde atribuiu a ela a classificação de pandemia e a considerou uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

Quanto aos impactos financeiros sobre as informações da Companhia, referente ao período findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração destaca que não foi possível identificar eventuais impactos que possam ter afetado a velocidade de vendas das unidades em estoque do empreendimento Anita Residence.

\* \* \*