

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 Em Reais 1

Table with columns for CLV, GPER, PBP, Bucovina, MMV, Lima e Silva, MCM, DBM, OCM, MIP, Anita, MEI PART, MAB, MTG, SCP, SOLEDADE, MNY, MPB, Total 2022, Total 2021. Rows include Nota 9. Investimentos, a) Controladas, Capital social, % Participação, Patrimônio líquido, Resultado do exercício, Movimentação investimento, Saldo inicial, Saldo final, Dados Provisão Passivo a Descoberto, Saldo inicial, Saldo final.

Table with columns for GCM Empr. Imob. Ltda, Carlos Gomes Square Empr. Imob. Ltda, MVP Empr. S.A, MAIOPAR Investimentos Ltda, Total 2022, Total 2021. Rows include Capital social, % Participação, Patrimônio líquido, Resultado do exercício, AFAC, Movimentação investimento, Saldo inicial, Saldo final, Dados Provisão Passivo Descoberto, Saldo inicial, Saldo final.

Table with columns for Instalações, Máquinas e Equipamentos, Móveis e Utensílios, Obras de Arte, Equipam. de Computação, Equipam. de Computação - Leasing, Benefiteira em Imóveis de Terceiros, Outros, Total. Rows include Taxa Média de Depreciação, Adições, Depreciações, Baixas, Saldos em 31/12/2021, Saldos em 31/12/2022, Consolidado, Taxa média de depreciação, Adições, Depreciações, Baixas, Saldos em 31/12/2021, Saldos em 31/12/2022.

Nota 11. Instituições Financeiras: Empréstimos tomado junto ao Brannil para financiar a execução das obras nos empreendimentos das SPE's, cuja liberação dos valores pela instituição financeira ocorre de acordo com a evolução da obra e necessidade de caixa.

Table with columns for Empresa, Encargos, Vencimento, Garantias, Circulante, Não Circulante, Circulante, Não Circulante. Rows include MEI, BUCOVINA (a), LIMA E SILVA (a), MTG.

(a) Devido à situação de calamidade pública instituída devido a pandemia do novo coronavírus, a instituição financeira concedeu 6 meses de carência para os pagamentos das parcelas dos financiamentos das SPE's Bucovina, MMV e Lima e Silva, passando estas parcelas para o final do contrato, sendo ainda que durante o ano de 2021 ocorreram aditamentos nos contratos de financiamento onde foi concedido pela instituição financeira um aumento no prazo do vencimento dos financiamentos para as SPE's Bucovina e Lima e Silva.

Nota 12. Debêntures: a) Controladora Debêntures, Circulante, Não Circulante. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é composta conforme segue:

Table with columns for 2022, 2021. Rows include Saldo Inicial, Captação (2ª série), Juros Provisionados, Saldo Final, Emissão das debêntures por série, Saldo Final, Emissão das debêntures por série, Saldo Final, Emissão das debêntures por série, Saldo Final.

sendo que os juros incidentes desde Data de Integralização da respectiva Série serão incorporados em (vii.1) 22 de setembro de 2022, para a Série 1 (vii.2) 22 de setembro de 2023, para a Série 2; (vii.3) 22 de setembro de 2023, para a Série 3; (vii.4) 22 de setembro de 2023, para a Série 4. Condições para vencimento antecipado das debêntures: O Debenturista ou a Assembleia de Debenturistas poderá, conforme o caso, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Atualizado da totalidade das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: (i) (a) decretação de falência da Emissora; (b) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (c) pedido de autofalência requerido pela Emissora; (d) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora; (e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, não sanada no prazo de até 3 Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (f) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, não sanada no prazo de até 10 Dias Úteis contados da notificação acerca do respectivo descumprimento; (g) emissão de novas ações ou de qualquer instrumento conversível em ações ou criação de novas classes de ações de emissão da Emissora, conforme aplicável; (h) redução de 35% ou mais do capital social da Emissora em relação ao capital social da Emissora na Data de Emissão; (i) declaração judicial de inatividade, ineficácia, nulidade ou inexistência de quaisquer das disposições desta Escritura de Emissão; (j) criação ou assunção de quaisquer Ônus sobre os ativos da Emissora, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R\$ 100.000.000,00; (k) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias, pela Emissora, conforme aplicável, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R\$ 100.000.000,00, não sanado no prazo de até 5 Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (l) decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, conforme aplicável, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 ou seu equivalente em outras moedas, no mercado de capitais, local ou internacional, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais), não sanado no prazo de até 5 Dias Úteis contados da respectiva decretação; (m) existência, contra a Emissora, conforme aplicável, de sentença condenatória judicial ou decisão administrativa ou arbitral relacionadas a (a) crimes ambientais; (b) emprego de trabalho escravo ou infantil; (c) proveito criminoso da prostituição; ou (d) infração a Legislação Anticorrupção; (n) existência, contra a Emissora, conforme aplicável, de sentença condenatória judicial transitada em julgado, ou decisão administrativa ou arbitral final, relacionadas a Legislação Socioambiental; (o) não utilização dos recursos desta Emissão nos termos acordados.

Table with columns for 2022, 2021. Rows include Debêntures 1ª série, Debêntures 2ª série, Total Debêntures, Movimento das debêntures, Saldo Inicial, Captação, Juros Provisionados, Amortizações, Saldo Final, Circulante, Não Circulante.

(a) Debêntures DBM - A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações de Reunião de Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 03 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 foi de R\$ 27.770.000, em 9 de novembro de 2021, data de emissão, sendo R\$ 22.218.000 o montante total para as Debêntures da Primeira Série e R\$ 5.552.000 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 ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, das Debêntures. 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 dias corridos. A remuneração das debêntures é IPCA + 9,28% a.a. na 1ª série e IPCA + 9,78% a.a. na 2ª série. (b) Debêntures Anita - 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 foi de R\$ 16.530.000, em 9 de novembro de 2021, na data de emissão, sendo R\$ 13.224.000 o montante total para as Debêntures da Primeira Série e R\$ 3.306.000 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 ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, das Debêntures. 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 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 Anita e DBM: Não manutenção/verificação, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, das seguintes situações nas demonstrações financeiras consolidadas da Maiojama, a serem apuradas pela Securitizadora semestralmente em até 7 Dias Úteis contados do recebimento do balanço patrimonial, demonstração de resultado, demonstração de mutação do patrimônio líquido e fluxo de caixa disponibilizados pela Maiojama, sendo certo que a primeira apuração foi com base no período encerrado em 31 de dezembro de 2021: (i) Patrimônio líquido do semestre (adicional 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 emissão de debêntures e outros títulos de dívida emitidos pela Maiojama, sendo que tal comprovação deve ser realizada semestralmente); (ii) Ativo Circulante - Passivo Circulante; (iii) Não aumento líquido acumulado do saldo do ativo decorrente de operações com partes relacionadas, utilizando como base inicial as demonstrações financeiras (sendo certo que serão consideradas as demonstrações financeiras consolidadas para a Maiojama) correspondente ao período encerrado em junho de 2021.

Table with columns for 2022, 2021. Rows include Nota 13. Notas Comerciais: a) Controladora e Consolidado, Notas comerciais, Circulante, Não Circulante.

Saldo Inicial, Captação, Juros Provisionados, Saldo Final, A emissão das Notas Comerciais foi realizada com base nas deliberações de Reunião de Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 28 de outubro de 2022. As Notas Comerciais são privadas e não conversíveis, da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins e efeitos, a titularidade das Notas Comerciais é comprovada pelo registro do Escritorador das Notas Comerciais. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados integral e exclusivamente (i) para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) imóvel(is) indicados no Termo de Emissão, bem como (ii) para reembolso de despesas imobiliárias incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta. Na data de emissão, o montante total da Emissão é de R\$ 25.000.000 (vinte e cinco milhões de reais), foram emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Notas Comerciais em série única, ao valor de R\$ 1.000 (mil reais). As Notas Comerciais possuem garantia real, representada pela alienação fiduciária sobre as cotas de emissão do Chromo Longstone Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado Investimento no Exterior. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, é atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"). As Notas Comerciais apresentam juros equivalentes a 7,80% (sete inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e são pagos mensalmente. As Notas apresentam prazo de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias contados da Data Emissão, que foi em 8 de novembro de 2022. Condições para vencimento antecipado das Notas Comerciais: A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis: (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento; (ii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas); (iii) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, cotistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano; (iv) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (v) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros e tenha sido obtida medida judicial ou extrajudicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; (c) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (d) o protesto seja oriundo de dívidas de IPTU de unidades alienadas a adquirentes e ainda não escrituradas; (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es)), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros e tenha sido obtida medida judicial ou extrajudicial adequada para a suspensão (porém, única e exclusivamente enquanto estiver suspenso), anulação ou sustação de seus efeitos; (c) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias

continua