

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 87.346.821/0001-62 • NIRE: 43300065367

Relatório da Administração: Senhores Acionistas, De acordo com as disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas as Demonstrações Financeiras compreendendo o exercício findo em 31/12/2024. Agradecemos o apoio e a participação dos Senhores Acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores, órgãos governamentais e as instituições financeiras nos resultados até então alcançados. A MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. é uma companhia que atua no desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, em empreendimentos residenciais, comerciais, multiuso e em loteamentos de imóveis residenciais, na região sul do Brasil, através da participação societária em sociedades de propósito específico. Também atua na gestão financeira de unidades em construção e de imóveis próprios e de terceiros. Os resultados da companhia provêm das participações societárias nas sociedades de propósito específico que incorporam os empreendimentos imobiliários. No ano de 2024, a receita bruta consolidada da companhia atingiu **R\$ 70.408.603** (receita líquida de R\$ 67.491.025), demonstrando redução de **21,2%** em relação a 2023 (receita bruta de R\$ 58.097.816 e receita líquida de R\$ 56.098.473). O custo apresentou aumento de **41,4%** em 2024 (**R\$ 54.113.408**), comparativamente a 2023 (**R\$ 38.276.938**). A variação do custo acima da receita se deve a: i) efeitos decorrentes das enchentes do Rio Grande do Sul no custo dos empreendimentos em obras e ii) descontos concedidos para venda de estoques de empreendimentos entregues. Os números da Companhia ainda refletem a decisão dos acionistas de suspender os lançamentos de empreendimentos no período de 2018 a 2021 em virtude da crise no setor imobiliário seguida pela crise econômica e sanitária decorrente do novo coronavírus. **Eventos relevantes em 2024:** • Debêntures - ANITA e DBM: Em setembro de 2024, as controladas direta e indireta, MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("ANITA") e DBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("DBM"), resgataram a integralidade das séries sênior das debêntures emitidas em novembro de 2020, cujos saldos devedores eram de R\$ 42.432 e R\$ 762.437, respectivamente, na data de resgate. E, em outubro de 2024, ANITA e DBM resgataram a integralidade das debêntures, cujos saldos devedores eram de R\$ 3.437.245 e R\$ 4.055.802, respectivamente, na data de resgate. • Debêntures MAIOJAMA – séries 2 e 3 - Em janeiro de 2024, a Companhia amortizou R\$ 5.900.000 da série 2 das debêntures da MAIOJAMA, emitidas em junho de 2022, e, em outubro de 2024, resgatou o saldo no montante de R\$ 5.972.535. Na mesma data de outubro de 2024, Companhia integralizou a série 3 das debêntures no montante de R\$ 13.465.000. • Enchentes Rio Grande do Sul - Em virtude de fortes chuvas iniciadas no final do mês de abril de 2024, que se prolongaram por todo o mês de maio, vários cursos d'água e o lago Guaíba tiveram seus níveis aumentados para além da cota de inundação, extravasando para as áreas adjacentes, o que incluiu os municípios por eles abastecidos. Dessa forma, 441 cidades foram atingidas, representando 95% dos municípios do Rio Grande do Sul, e incluindo a cidade de Porto Alegre, sede da Companhia. Apenas o empreendimento Orla, que estava em fase de fundações, foi diretamente atingido pela enchente, após o deslaminamento da Estação de Bombeamento de Água Pluvial (Ebab) 16, localizada perto da Rótula das Cuias, e, após o religamento da estação, a água rapidamente foi drenada. Apesar de apenas um empreendimento ser diretamente afetado, a Companhia também foi indiretamente afetada pela suspensão temporária dos fornecimentos de matéria-prima e de mão de obra pelo prazo aproximado de 90 dias. O custo total estimado pela Companhia com as enchentes totaliza R\$ 1.680.097. Ainda em virtude das enchentes, a Companhia decidiu suspender os lançamentos de novos projetos previstos para o ano de 2024 e postergá-los para o ano seguinte.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
ATIVO	Nt.	Controladora		Consolidado
		2024	2023	2024
Ativo Circulante		8.248.298	4.638.509	134.213.173
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	5.827.134	2.405.708	26.896.270
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	37.424.077
Imóveis a Comercializar	6	331.305	331.305	63.120.639
Impostos a Recuperar	-	1.726.684	1.478.224	3.221.033
Adiantamento a Fornecedores	-	23.914	113.569	3.314.434
Despesas do Exercício Seguinte	-	148.913	135.226	187.331
Outras Contas a Receber	-	35.485	19.614	49.389
Dividendos a receber	-	154.863	154.863	-
Ativo Não Circulante		66.014.383	61.812.631	19.320.743
Realizável a Longo Prazo		14.751.263	21.638.815	11.646.750
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	6.598.615
Partes Relacionadas	15	14.732.512	21.591.263	3.786.802
Cauções, Dep. e Créditos a Receber	-	-	21.160	1.221.009
Despesas do Exercício Seguinte	-	-	-	21.753
Outros Adiantamentos	7	18.751	26.392	18.751
Investimentos		48.625.939	37.281.240	4.974.173
Controladas	8.a	43.651.766	32.493.416	-
Coligadas	8.b	4.954.629	4.768.280	4.954.629
Outros	-	19.544	19.544	19.544
Imobilizado		2.624.616	2.879.626	2.687.255
Intangível	9	12.565	12.950	12.565
Total do Ativo		74.262.681	66.451.140	153.533.916

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Nt.	Controladora		Consolidado
		2024	2023	2024
Prejuízo Líquido do Exercício		(11.156.611)	(10.399.429)	(10.991.087)
Resultado do Exercício Total		(11.156.611)	(10.399.429)	(10.991.087)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Nt.	Controladora		Consolidado
		2024	2023	2024
Saldo em 31 de dezembro de 2022		76.062.192	(87.165.003)	(11.102.811)
Aumento de Capital	-	-	-	36.090.000
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(10.399.429)	(10.399.429)
Participação Não Controladores	-	-	-	(1.534.475)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		112.152.192	(97.564.432)	14.587.760
Aumento de Capital	-	-	-	5.920.506
Prejuízo Líquido do Exercício	-	-	(11.156.611)	(11.156.611)
Participação Não Controladores	-	-	-	(1.174.500)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		118.072.698	(108.721.043)	9.351.655

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL: A Companhia tem sede social em Porto Alegre – RS e por objeto social a construção civil, as incorporações imobiliárias e os loteamentos de imóveis; a compra e venda, a gestão de unidades em construção e de imóveis próprios e de terceiros, e a locação de imóveis próprios; a exploração de centros comerciais (shopping centers); a prestação de serviços de layout e decoração de ambientes, engenharia e projetos; a representação comercial e a participação em outras Sociedades.

NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 31 de março de 2025. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressas em Reais, exceto quando indicado de outro modo.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS: (a) **Caixa e Equivalentes de Caixa** - Incluem saldos positivos em caixa, bancos conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de 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** - Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem previsão de remuneração ou sujeitas a juros pré-fixados, juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e reajustes somente pela inflação, sendo juros, são ajustados a seu valor presente com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício em receitas financeiras. 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) **Investimento em Controladas e Coligadas** - Avaliado pelo método da equivalência patrimonial. O resultado da avaliação tem como contrapartida uma conta de resultado operacional. As práticas contábeis adotadas são uniformes para registro das operações e avaliação dos elementos patrimoniais. (f) **Imobilizado** - Registrado ao custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 9 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. A Companhia considerou que o efeito da revisão da vida útil nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas não é significativo e decidiu, desta forma, manter o cálculo da depreciação com as mesmas taxas de depreciação utilizadas anteriormente. (g) **Intangível** - Representado por ativos intangíveis adquiridos separadamente, os quais são registrados ao custo de aquisição e deduzido das respectivas amortizações calculadas pelo método linear, quando aplicável. (h) **Valor Recuperável de Ativos** - Foi efetuada análise sobre a capacidade de recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, com o objetivo de verificar a existência de indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização significativa. Como resultado da referida análise, não foram identificadas situações que indiquem que os ativos estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda. (i) **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. (j) **Apuuração 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, 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 (i), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas

Empresa Consolidada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)	2024		2023	
			Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
CLV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
GPER Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
PBP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
Bucovina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
MMV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	100	-	100	-	100
Maiojama Lima e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
MCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
QCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A.	100	-	100	-	100	-
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A – SCP Soledade. (b)	56,65	-	8,90	-	-	-
Maiojama Soledade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	100	-	100
MEI Participações e Negócios Ltda. (a)	100	-	-	-	-	-
MNY Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
MPB Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-	100	-
MCS Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-	-	-

(a) Em 01 de julho de 2023 a Sociedade foi incorporada pela Companhia, conforme descrito na NE 25.
(b) Em 2024 houve um aumento da participação direta da SCP Soledade.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma				
	Nt.	Controladora		Consolidado
		2024	2023	2024
Receita Líquida das Vendas e Serviços		2.042.182	351.643	67.491.025
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(54.113.408)
Lucro Bruto		2.042.182	351.643	13.377.617
(Despesas) / Receitas Operacionais		(68.140)	(5.355)	(5.787.038)
Despesas com Vendas	21	(68.140)	(5.355)	(5.787.038)
Despesas Gerais e Administrativas	22	(5.304.036)	(8.157.970)	(14.150.290)
Resultado de Equiv. Patrimonial	8	(2.248.355)	2.174.183	1.612.036
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais Líquidas	23	257.130	155.482	324.652
Prejuízo Operacional Antes do Resultado Financeiro		(5.321.219)	(5.482.017)	(1.310.187)
Resultado Financeiro		(5.835.392)	(4.917.412)	(7.634.246)
Receitas Financeiras	24	773.784	1.937.924	3.426.815
(Despesas) Financeiras	-	(6.609.176)	(6.855.336)	(11.061.061)
Prejuízo Antes dos Tributos		(11.156.611)	(10.399.429)	(8.944.433)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	16.b	-	-	(221.921)
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	16.b	-	-	(1.824.733)
Prejuízo Líquido do Exercício		(11.156.611)	(10.399.429)	(10.991.087)
Participação dos Controladores	-	(11.156.611)	(10.399.429)	(11.156.611)
Participação dos Não controladores	-	-	-	165.524
Prejuízo Líquido por Ação		(0,09)	(0,09)	-
Quantidade de Ações ao Final do Exercício		118.072.698	112.152.192	-

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Nt.	Controladora		Consolidado
		2024	2023	2024
Atividades Operacionais		(11.156.611)	(10.399.429)	(10.991.087)
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(11.156.611)	(10.399.429)	(10.991.087)
Equivalência Patrimonial	-	2.248.355	(2.174.183)	(1.612.036)
Depreciações e Amortizações	-	180.473	180.938	186.538
Custo do Imobilizado Baixado	-	158.554	1.332	160.394
Provisão para Contingências	-	(73.306)	(16.423)	(2.327.082)
Provisão para Garantias	-	-	-	(796.155)
Juros e Correção Monetária	-	6.361.824	6.495.504	10.654.815
Tributos Diferidos	-	-	-	466.265
Resultado Ajustado		(2.280.711)	(5.912.261)	(4.258.348)
Decréscimos (Acréscimos) em Ativos		-	-	(12.472.902)
Contas a Receber de Clientes	-	-	-	(12.472.902)
Imóveis a Comercializar	-	-	-	(2.683.588)
Impostos a Recuperar	-	(248.460)	(778.259)	777.616
Demais Contas do Ativo	-	88.898	56.901	2.217.539
(Decréscimos) Acrésc. em Passivos		(53.294)	(13.607)	(58.043)
Fornecedores	-	(53.294)	(13.607)	(58.043)
Obrigações Sociais e Tributárias	-	42.638	507.941	(341.635)
Credores por Compra de Imóveis	-	-	-	(3.193.521)
Demais Contas do Passivo	-	4.993	(4.972)	1.013.772
Adiantamento de Clientes	-	-	-	426.527
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades operacionais		(2.445.936)	(6.144.257)	(8.572.583)
Aquisição de Investimentos e AFAC	-	(16.203.370)	(8.192.933)	(77.880)
Aquisição em Imobilizado	-	(83.632)	(46.844)	(90.568)
Recebimento de Dividendos	-	556.840	214.298	334.191
Redução de Capital em Investida	-	1.059.677	470.658	1.059.677
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades de investimento		(14.670.485)	(7.554.821)	1.225.420
Atividades de Financiamentos		6.858.751	(3.488.661)	1.897.847
Partes Relacionadas	-	6.858.751	(3.488.661)	1.897.847
Captação de Mútuo Conversível	-	-	-	(2.050.765)
Captação de Debêntures e Notas Comerciais	-	7.492.465	7.798.845	7.492.465
Capt. de Emprést. e Financiamento	-	12.000.000	-	46.308.600
Amortização de Debêntures e Notas Comerciais	-	(8.655.051)	(39.164.999)	(29.469.275)
Aumento de Capital	-	5.920.506	36.090.000	4.746.056
Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Juros	-	(3.078.824)	(1.661.359)	(6.175.443)
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades de financiamento		20.537.847	(426.174)	22.749.485
Aumento (redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		3.421.426	(14.125.252)	5.402.322
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	2.405.708	16.530.960	21.493.948
Caixa e equivalentes de caixa final do exercício	-	5.827.134	2.405.708	26.896.270
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa		3.421.426	(14.125.252)	5.402.322