

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, múltiplos 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\$ 86.717.205** (receita líquida de R\$ 81.224.145), demonstrando aumento de **48,1%** em relação a 2023 (receita bruta de **R\$ 58.529.855** 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**). 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 séries subordinadas 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 desligamento 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	Nt. Represent.	Represent.	Represent.	Represent.
ATIVO CIRCULANTE	8.248.298	4.638.509	143.995.220	99.212.934
Caixa e Equivalente de Caixa.....	4 5.827.134	2.405.708	26.896.270	21.493.948
Contas a Receber de Clientes.....	5 -	-	47.240.330	11.915.236
Imóveis a Comercializar.....	6 331.305	331.305	63.120.639	60.437.051
Impostos a Recuperar.....	1.726.684	1.478.224	3.221.033	3.998.649
Adiantamento a Fornecedores.....	23.914	113.569	3.280.228	1.166.951
Despesas do Exercício Seguinte.....	148.913	135.226	187.331	169.776
Outras Contas a Receber.....	35.485	19.614	49.389	31.323
Dividendos a receber.....	154.863	154.863	-	-
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	74.707.307	61.812.631	19.887.543	38.725.187
Realizável a Longo Prazo	14.751.263	21.638.815	12.213.550	30.981.179
Contas a Receber de Clientes.....	5 -	-	7.165.415	19.634.554
Partes Relacionadas.....	15 14.732.512	21.591.263	3.786.802	5.684.649
Cauções, Depós. e Créd. a Receber.....	-	21.160	1.221.009	1.993.126
Despesas do Exercício Seguinte.....	-	-	21.753	42.706
Outros Adiantamentos.....	7 18.751	26.392	18.751	3.626.144
Investimentos	57.318.863	37.281.240	4.974.173	4.787.824
Controladas.....	8.a 52.344.690	32.493.416	-	-
Coligadas.....	8.b 4.954.629	4.768.280	4.954.629	4.768.280
Outros.....	19.544	19.544	19.544	19.544
Imobilizado	2.624.116	2.879.626	2.687.255	2.943.234
Intangível.....	9 12.565	12.950	12.565	12.950
TOTAL DO ATIVO	82.955.605	66.451.140	163.882.763	137.938.121

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	Nt. Represent.	Represent.	Represent.	Represent.
PASSIVO CIRCULANTE	13.118.572	14.113.550	37.285.186	33.497.090
Fornecedores.....	143.739	197.033	3.536.025	3.594.068
Instituições Financeiras.....	10 3.671.005	1.442.936	6.908.186	4.619.217
Debêntures.....	11 875.254	847.334	875.254	3.411.209
Notas comerciais.....	12 325.996	462.953	325.996	462.953
Obrigações Sociais e Tributárias.....	13 1.577.074	1.534.436	2.011.071	2.252.556
Cretores por Compra de Imóveis.....	14 -	-	6.097.729	3.798.233
Provisão Passivo a Descoberto	-	-	-	-
Controladas.....	8.a 5.745.939	8.671.281	-	-
Coligadas.....	8.b 774.572	884.271	774.572	884.271
Adiantamento de Clientes.....	17 -	-	9.941.272	5.550.037
Provisão para Contingências.....	18 -	73.306	4.551.964	6.879.046
Provisão para Garantias.....	19 -	-	1.249.345	2.045.500
Outras Contas a Pagar.....	4.993	-	1.013.772	-
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	49.751.212	37.749.830	98.846.645	83.874.635
Instituições Financeiras.....	10 9.000.000	776.580	45.187.823	3.071.484
Debêntures.....	11 13.345.929	10.989.243	13.345.929	27.688.439
Mútuos Conversíveis.....	12 27.405.283	25.984.007	27.405.283	25.984.007
Obrigações Sociais e Tributárias.....	13 -	-	-	100.150
Adiantamento de Clientes.....	17 -	-	11.552.280	19.158.698
Cretores por Compra de Imóveis.....	14 -	-	-	5.493.017
Tributos Diferidos.....	16 -	-	1.355.330	328.075
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	20.085.821	14.587.760	27.750.932	20.566.396
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores.....	20.085.821	14.587.760	20.085.821	14.587.760
Capital Social.....	118.072.698	112.152.192	118.072.698	112.152.192
(Prejuízos Acumulados).....	(97.986.877)	(97.564.432)	(97.986.877)	(97.564.432)
Participação dos Não Controladores.....	-	-	7.665.111	5.978.636
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	82.955.605	66.451.140	163.882.763	137.938.121

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	Nt. Represent.	Represent.	Represent.	Represent.
Receita Líquida das Vendas e Serviços	2.042.182	351.643	81.224.145	56.098.473
Custo das Vendas e Serviços	-	-	(54.113.408)	(38.276.938)
Lucro Bruto	2.042.182	351.643	27.110.737	17.821.535
(Despesas) / Receitas Operacionais	(68.140)	(5.355)	(2.499.498)	(5.787.038)
Despesas com Vendas.....	22 (68.140)	(5.355)	(2.499.498)	(5.787.038)
Despesas Gerais e Administrativas.....	22 (5.304.036)	(8.157.970)	(14.159.200)	(17.120.972)
Resultado de Equival. Patrimonial.....	8 8.485.811	2.174.183	1.612.036	(2.149.911)
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais Líquidas.....	23 257.130	155.482	324.652	3.814.857
Lucro (Prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro	5.412.947	(5.482.017)	12.388.727	(3.421.529)
Resultado Financeiro	(5.835.392)	(4.917.412)	(7.634.246)	(6.803.720)
Receitas Financeiras.....	24 773.784	1.937.924	3.426.815	4.823.194
(Despesas) Financeiras.....	(6.609.176)	(6.855.336)	(11.061.061)	(11.626.914)
(Prej.) / Lucro Antes dos Tributos	(422.445)	(10.399.429)	4.754.481	(10.225.249)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido.....	16.b -	-	(1.824.733)	108.651
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente.....	16.b -	-	(491.284)	(1.436.306)
(Prej.) / Lucro Líquido do Exercício	(422.445)	(10.399.429)	2.438.464	(11.552.904)
Participação dos Controladores.....	-	(10.399.429)	(422.445)	(10.399.429)
Participação dos Não controladores.....	-	-	2.860.909	(1.153.475)
Prejuízo Líquido por Ação e Ações ao Final do Exercício	133.093.116	(0,09)	(0,09)	-
Quant. de Ações ao Final do Exerc.	118.072.698	112.152.192	118.072.698	112.152.192

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

Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.
Atividades Operacionais	(422.445)	(10.399.429)	2.438.464	(11.552.904)
Equivalência Patrimonial.....	(8.485.811)	(2.174.183)	(1.612.036)	2.149.911
Depreciações e Amortizações.....	180.473	180.938	186.538	196.798
Custo do Imobilizado Baixado.....	158.554	1.332	160.394	177.043
Provisão para Contingências.....	(73.306)	(16.423)	(2.327.082)	529.184
Provisão para Garantias.....	-	-	(796.155)	(2.249.404)
Juros e Correção Monetária.....	6.361.824	6.495.504	10.554.815	10.761.421
Tributos Diferidos.....	-	-	1.027.255	(243.149)
Resultado Ajustado	(2.280.711)	(5.912.261)	9.732.193	(231.102)
Decréscimos (Acréscimos) em Ativos	-	-	(22.855.955)	(7.095.001)
Contas a Receber de Clientes.....	-	-	(22.855.955)	(7.095.001)
Imóveis a Comercializar.....	-	-	(2.683.588)	7.689.609
Impostos a Recuperar.....	(248.460)	(778.259)	777.616	(925.872)
Demais Contas do Ativo.....	88.898	56.901	2.251.760	361.108
(Decréscimos) Acréscimos em Passivos	(53.294)	(13.607)	(58.043)	909.418
Fornecedores.....	42.638	507.941	(341.635)	341.016
Obrigações Sociais e Tributárias.....	-	-	(3.193.521)	(4.361.901)
Cretores por Compra de Imóveis.....	4.993	(4.972)	1.013.772	(2.695.074)
Demais Contas do Passivo.....	-	-	(3.215.183)	12.477.218
Adiantamento de Clientes.....	-	-	(3.215.183)	12.477.218
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades operacionais	(2.445.936)	(6.144.257)	(18.572.583)	6.469.419
Atividades de Investimentos	(16.203.370)	(8.192.933)	(77.880)	(326.700)
Aquisição de Investimentos e AFAC.....	(16.203.370)	(8.192.933)	(77.880)	(326.700)
Aquisição em Imobilizado.....	(83.632)	(46.844)	(90.568)	(49.275)
Recebimento de Dividendos.....	556.840	214.298	334.191	59.435
Redução de Capital em Investida.....	1.059.677	470.658	1.059.677	470.658
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades de investimento	(14.670.485)	(7.554.821)	1.225.420	154.118
Atividades de Financiamentos	6.858.751	(3.488.661)	1.897.857	(2.443.861)
Partes Relacionadas.....	6.858.751	(3.488.661)	1.897.857	(2.443.861)
Captação de Mútuos Conversíveis.....	-	(2.050.765)	100.765	100.765
Captação de Debêntures e Notas Comerciais.....	7.492.465	7.798.845	7.492.465	7.798.845
Capt. de Empréstimo e Financiamento.....	12.000.000	-	46.308.600	2.292.400
Amortização de Debêntures e Notas Comerciais.....	(8.655.051)	(39.164.999)	(29.469.275)	(51.499.165)
Aumento de Capital.....	5.920.506	36.090.000	4.746.056	34.550.910
Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Juros.....	(3.078.824)	(1.661.359)	(6.175.443)	(6.186.497)
Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades de financiamento	20.537.847	(426.174)	22.749.485	(15.386.803)
Aumento (redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.421.426	(14.125.252)	5.402.322	(8.763.266)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício.....	2.405.708	16.530.960	21.493.948	30.257.214
Caixa e equivalentes de caixa final do exercício.....	5.827.134	2.405.708	26.896.270	21.493.948
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.421.426	(14.125.252)	5.402.322	(8.763.266)

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

	Capital Social		Prej. Acumulados		Total		Partic. de Controladores		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.	Represent.
Saldo em 31 de dezembro de 2022	76.062.192	(87.165.003)	(11.102.811)	8.671.151	(2.431.660)	36.090.000	(11.552.904)	(1.539.040)	20.566.396	11.552.904
Aumento de Capital.....	36.090.000	-	36.090.000	-	36.090.000	-	-	-	-	-
Prejuízo Líquido do Exercício.....	-	(10.399.429)	-	(10.399.429)	-	-	(1.153.475)	(1.539.040)	-	-
Participação Não Controladores.....	-	-	-	-	-	-	(1.539.040)	(1.539.040)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	112.									

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma													
CONTINUAÇÃO			NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma										
CONSOLIDADO	Anteriormente		Saldo	Demonstração do Fluxo de Caixa - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores em R\$ mil)									
	Apresentado	Ajustes		Anteriormente	Apresentado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente	Apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo	
PASSIVO													
Passivo Circulante	40.708.733	(3.423.547)	37.285.186										
Adiantamento de Clientes	13.364.819	(3.423.547)	9.941.272										
Passivo Não Circulante	98.503.818	342.827	98.846.645										
Adiantamento de Clientes	11.770.443	(218.163)	11.552.280										
Tributos Diferidos	794.340	560.990	1.355.330										
Patrimônio Líquido	14.321.365	13.429.567	27.750.932										
Patrimônio Líquido Atribuído aos													
Acionistas Controladores	9.351.655	10.734.166	20.085.821										
Prejuízos Acumulados	(108.721.043)	10.734.166	(97.986.877)										
Participação dos Não Controladores	4.969.710	2.695.401	7.665.111										
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	153.533.916	10.348.847	163.882.763										
Demonstração do Resultado - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores em R\$ mil)													
	Anteriormente		Saldo	Demonstração do Fluxo de Caixa - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores em R\$ mil)									
	Apresentado	Ajustes		Anteriormente	Apresentado	Ajustes	Reapresentado	Anteriormente	Apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo	
CONTROLADORA													
(Despesas) Receitas Operacionais	(7.363.401)	10.734.166	3.370.765										
Resultado de Equivalência Patrimonial	(2.248.355)	10.734.166	8.485.811										
Resultado Antes Dos Tributos	(11.156.611)	10.734.166	(422.445)										
Resultado Antes da Participação dos													
Não Controladores	(11.156.611)	10.734.166	(422.445)										
Resultado do Exercício	(11.156.611)	10.734.166	(422.445)										
Prejuízo Líquido por Ação	118.072.698	-	118.072.698										
CONSOLIDADO													
Receita Líquida de Vendas	67.491.025	13.733.120	81.224.145										
Lucro Bruto	13.377.617	13.733.120	27.110.737										
(Despesas) Receitas Operacionais	(14.687.804)	(34.206)	(14.722.010)										
Despesas Com Vendas	(2.465.292)	(34.206)	(2.499.498)										
Resultado Antes Dos Tributos	(8.944.433)	13.698.914	4.754.481										
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.046.654)	(269.363)	(2.316.017)										
(Prejuízo) Lucro Líquido do Exercício	(10.991.087)	13.429.551	2.438.464										
Resultado Antes da Participação dos													
Não Controladores	(11.156.611)	10.734.166	(422.445)										
Participação dos Não Controladores	165.524	2.695.385	2.860.909										
Resultado Do Exercício	(10.991.087)	13.429.551	2.438.464										

NOTA 8. INVESTIMENTOS ¹	a) Controladas - Reapresentado		Bucovina	MMV Lima e Silva	MCM	OCM	Anita	MAB	MTG	SCP	MNV	MPB	MCGS	Total 2024	Total 2023
	CLV	GPBR													
Capital social	2.248.000	6.935.474	13.150.000	6.595.335	3.407.000	3.407.000	1.687.500	1.000	3.000.001	1.000	1.000	5.539.036	1.000	-	-
% Participação	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Patrimônio líquido	3.189.921	(30.047)	1.436.857	868.021	(357.818)	3.814.117	(1.918.436)	(1.491.171)	12.066.262	(402.245)	16.084.385	13.392.556	5.973.030	1.667.229	(28.802)
Resultado do exercício	599.080	(21.169)	(119.860)	381.885	4.200	(106.046)	(557.331)	(20.403)	5.657.608	4.408.185	1.769.144	1.087.519	1.087.519	(28.802)	-
AFAC	-	5.000	466.000	2.222.000	36.000	-	102.000	-	-	-	4.252.000	9.794	-	-	-
Movimentação investimento:															
Saldo inicial	2.590.839	612.000	1.556.717	749.000	617.000	3.920.163	926.500	-	4.494.970	-	10.426.778	656.000	5.363.740	579.709	-
Aquisição de Investimento	-	13.000	-	-	444.000	-	668.000	-	-	-	-	-	(937.206)	-	-
Absorção de Prejuízo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorporação de particip.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	599.080	(21.169)	(119.860)	381.885	4.200	(106.046)	(557.331)	(20.403)	(3.292.413)	(26.899)	5.657.600	1.547.267	1.769.144	1.087.519	(28.802)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(222.649)	-	-
Passivo a descoberto	-	(638.878)	-	(1.735.862)	(1.423.018)	-	(2.955.603)	(1.470.768)	-	(375.346)	-	-	(71.806)	-	-
Transferência Passivo	-	35.047	-	1.353.977	393.818	-	2.020.436	1.491.171	20.443	402.245	-	-	-	-	-
Transferência passivo	-	(603.831)	-	(381.885)	(1.299.200)	-	(935.167)	20.403	20.443	26.899	-	-	(71.806)	-	-
AFAC	-	5.000	-	1.473.000	-	-	-	-	10.863.696	-	-	-	3.596.000	-	-
Saldo final	3.189.919	5.000	1.436.857	2.222.000	36.000	3.814.117	102.000	-	12.086.696	-	16.084.384	5.727.461	5.973.029	1.667.229	(28.802)
Dados Provisão a Passivo Descoberto:															
Saldo inicial	-	638.878	-	1.735.862	1.423.018	-	2.955.503	1.470.768	-	375.346	-	-	71.806	-	-
Transferência investimento	-	(603.831)	-	(381.885)	(1.029.200)	-	(935.167)	20.403	20.443	26.899	-	-	(71.806)	-	-
Saldo final	-	35.047	-	1.353.977	393.818	-	2.020.436	1.491.171	12.066.253	(402.245)	16.084.384	5.727.461	5.973.029	1.667.229	(28.802)
Saldo final do Investimento	3.189.919	(30.047)	1.436.857	868.023	(357.818)	3.814.117	(1.918.436)	(1.491.171)	12.066.253	(402.245)	16.084.384	5.727.461	5.973.029	1.667.229	(28.802)

b) Coligadas	GCM Empr. Imob. Ltda.	Carlos Gomes Empr. Imob. Ltda.	Square Empr. Imob. Ltda.	MVP Empr. S.A.	MAIOPAR Investimentos Ltda.	Total 2024	Total 2023
Capital social	1.002	2.265.920	1.000	12.424.660	47.27%	-	-
% Participação	50,00%	33,00%	33,00%	33,00%	5,22%	-	-
Patrimônio líquido	8.469	(1.685.879)	5.525.000	7.366.000	(2.527.399)	-	-
Resultado do exercício	110.772	(367.781)	77.880	-	-	-	-
AFAC	-	77.880	-	-	-	-	-
Movimentação investimento							
Saldo inicial	-	-	177.210	333.995	4.257.075	4.768.280	7.049.211
Aquisição de investimento	-	-	-	-	-	-	326.700
Redução de Capital	-	-	-	-	(1.059.677)	(1.059.677)	(470.658)
Equivalência patrimonial	55.386	(121.368)	2.872.740	(334.191)	(1.194.722)	1.612.036	(2.149.911)
Distribuição de Lucros	-	-	-	-	(334.191)	(334.191)	(59.435)
Alienação de Investimento	-	-	-	-	-	-	-
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para passivo	(53.857)	-	(55.842)	-	-	(109.699)	72.373
AFAC	-	-	77.880	-	-	77.880	-
Saldo final	1.529	77.880	2.872.544	2.002.676	4.954.629	4.768.280	884.271
Arredondamento	-	-	-	-	-	-	-
Dados Provisão Passivo a Descoberto:							
Saldo inicial	53.857	830.414	-	-	-	884.271	811.898
Transferência investimentos	(53.857)	(55.842)	-	-	-	(109.699)	72.373
Saldo final	-	774.572	-	-	-	774.572	884.271

NOTA 9. IMOBILIZADO	Controladora	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Obras de Arte	Equipamentos de Computação	Equipamentos de Computação - Leasing	Benfeitoria em Imóveis de Terceiros	Outros	Total
Saldo em 31/12/2022	358	237.420	15.395	1.053	19.799	108.440	2.795.159	89.789	3.267.413
Adições	-	8.170	2.432	1.053	19.799	108.440	2.795.159	89.789	3.267.413
Depreciações	(186)	(11.451)	(5.012)	(1.053)	(19.799)	(108.440)	(2.795.159)	(89.789)	(3.267.413)
Baixas	-	(175.711)	-	-	-	-	-	-	(175.711)
Saldo em 31/12/2023	172	58.428	12.815	1.053	9.274	63.844	2.677.085	120.563	2.879.626
Adições	6.175	11.451	1.934	1.053	9.274	63.844	2.677.085	120.563	2.879.626
Depreciações	(309)	(11.451)	(5.012)	(1.053)	(9.274)	(63.844)	(2.677.085)	(120.563)	(2.879.626)
Baixas	-	(175.711)	-	-	-	-	-	-	(175.711)
Saldo em 31/12/2024	5.866	9.028	1.053	25.086	15.409	2.566.278	1.896	2.624.616	

NOTA 10. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	Encargos	Vencimento	Garantias	2024		2023	
				Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Empres	100% CDI + 3,66% a.a.	15/10/2025	Aval + Hipoteca	3.671.005	9.000.000	1.442.936	776.580
Empres	TR + 8,75% a.a.	28/07/2024	Aval + Hipoteca	3.007.278	19.973.063	1.625.545	-
BUCOVINA	100% CDI + 3% a.a.	23/10/2024	Aval	146.577	13.979.331	7.846	2.294.904
MTG	TR + 11,02% a.a.	05/09/2027	Fiança + Hipoteca	74.997			

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

bleia 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 (trezentos e sessenta) dias corridos. A remuneração das debêntures é IPCA + 9,28%a.a. na 1ª série e IPCA + 9,78%a.a. na 2ª série. Em 10 de setembro de 2024, foi resgatada a 1ª série no valor de R\$ 42.432 e, em 23 de outubro de 2024, foi resgatada a 2ª série no valor de R\$ 3.437.245. **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 (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); (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.

NOTA 12. NOTAS COMERCIAIS: a) CONTROLADORA E CONSOLIDADO

	2024	2023
Notas comerciais	27.731.279	26.446.960
Circulante	325.996	462.953
Não Circulante	27.405.283	25.984.007

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

	2024	2023
Saldo Inicial	26.446.960	17.677.498
Captação	-	7.798.845
Juros Provisionados	3.435.967	2.792.572
Juros Pagos	(2.151.648)	(1.821.955)
Saldo Final	27.731.279	26.446.960

A emissão das Notas Comerciais foi realizada com base nas deliberações de Reunião de Assembleia Extraordinária em 29 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 Escriturador 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 – Zedfido 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 de 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 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento; (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não 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; (iii) Pedido de autotutela, 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); (iv) 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; (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000 (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 (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 em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (d) o protesto seja oriundo de dívidas de IPTU de unidades imobiliárias alienadas a adquirentes/multatários e ainda não escrituradas; (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000 (cem mil reais), salvo se comprovado, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo(s) Garantidor(es) decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (x) Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, tenha sido obtida pelo(s) Garantidor(es) a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (xi) Efeativação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie o(s) Imóvel(is) Destinatário(s), mediante decisão judicial transitada em julgado, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais); (xiii) O caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis; (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e não sejam reconpostas na forma estabelecida para tanto neste Instrumento; (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; (xvii) Descumprimento de um Covenant não reestabelecido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento; (xviii) Caso a Devedo-

ra deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento; (xviii) Efeativação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto de qualquer Garantia, em valor em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000 (um milhão de reais); (xix) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor; (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo que eventual alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto da Devedora decorrente de (a) sucessão legítima; ou (b) operação de alienação, cessão ou transferência direta de ações (ou quotas) do capital social da Devedora realizada dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora, não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado; (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo que eventual cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor realizada dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado; (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrição à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação; (xxiii) Redução de capital social da Devedora sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação dos Empreendimentos (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios); (xxv) Constatação, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas neste Instrumento; (xxvi) Constatação, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação (com exceção do Lastro, regra do item acima); (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito não sanadas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da referida extinção ou limitação; (xxviii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; (xxix) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa da Securitizadora, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis para que as respectivas Partes obtenham o saneamento do eventual questionamento, das obrigações previstas nos Documentos da Operação; (xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento; (xxxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças relevantes, caso aplicáveis, necessárias para a regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento judicial autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis; (xxxii) Descumprimento pela Devedora (bem como por respectivas Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000 (cem mil reais), não sanado em até 30 (trinta) dias contados do respectivo descumprimento; (xxxiii) Descumprimento pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (xxxiv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, cotistas, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental; (xxxv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelo(s) Garantidor(es), por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições); (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra o(s) Garantidor(es), contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, cotistas, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo,

Tributo Diferidos

Período	Antecipada	Postergada
2023 - Presumido	795.053	17.347
2023 - RET	9.337.910	18.286
2023 - Total	10.132.963	35.633
2024 - Presumido	1.814.121	14.521
2024 - RET	35.668.081	112.023
2024 - Total	37.482.202	126.544

Tributo	Presumido	RET
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3%	1,71%
IRPJ	2%	1,26%
CSLL	1,08%	0,65%
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:

	2024	2023
Valor Líquido com Tributação (postergada) Antecipada	37.482.202	126.544
Lucro / (Prejuízo) antes dos impostos	4.754.482	(10.225.249)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	1.616.524	3.476.585
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	(699.494)	(4.804.240)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(2.316.017)	(1.327.655)
Corrente	(1.824.733)	(1.436.306)
Diferido	(491.284)	108.651
Taxa efetiva - corrente e diferido	49%	13%

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 dações 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. A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

NOTA 17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES (CONSOLIDADO): O saldo da conta representa os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas reconhecidas no resultado conforme critérios mencionados na nota 3j. Este saldo está representado em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Sociedade o compromisso da construção do imóvel.

	2024	2023
Saldo em 31/12/2022	21.000	13.729
Constituição (reversão de provisão) ..	24.306	(13.729)
Saldo em 31/12/2023	45.306	73.306
Constituição (reversão de provisão) ..	(45.306)	(28.000)
Saldo em 31/12/2024	-	-

	2024	2023	2024	2023
Saldo em 31/12/2022	3.112.833	2.756.300	480.729	6.349.862
Constituição (reversão de provisão)	2.194.842	(1.551.929)	(113.729)	529.184
Saldo em 31/12/2023	5.307.675	1.204.371	367.000	6.879.046
Constituição (reversão de provisão)	(1.329.837)	(815.540)	(181.705)	(2.327.082)
Saldo em 31/12/2024	3.977.838	388.831	185.295	4.551.964

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

	2024	2023	2024	2023
Processos Trabalhistas	86.294	557.504	86.293	870.458
Processos Cíveis	15.434	312.304	10.981	844.561
Total de Processos	101.728	869.808	97.904	1.715.019

NOTA 19. PROVISÃO PARA GARANTIAS: As SPEs oferecem 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.

NOTA 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital Social - O capital social é de R\$ 118.072.698 (R\$ 112.152.192 em 2023), totalmente subscrito e integralizado, representado por 118.072.698 (cen-

tes) ações de capital social, em valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, emitidas em 31 de dezembro de 2023, exceto quando indicado de outra forma. judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, cotistas, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão; (xxxviii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação; (xxxix) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou (xl) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

	2024	2023	2024	2023
Obrigações Tributárias (a)	20.796	4.826	454.793	722.946
Obrigações Sociais	374.098	342.045	374.098	342.045
Obrigações com Pessoal e Diretoria	569.670	669.817	569.670	669.817
Provisões de Férias e Encargos	612.510	517.748	612.510	517.748
Total Obrigações Sociais e Tributárias	1.577.074	1.534.436	2.011.071	2.252.556
Obrigações Tributárias (a)	1.577.074	1.534.436	2.011.071	2.252.556
Passivo Não Circulante	-	-	-	100.150

(a) Em 31 de dezembro 2023 o saldo consolidado está composto principalmente por parcelamentos de IRPJ e CSLL, incidentes sobre receitas financeiras, da controlada MMV Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 2024 o saldo foi totalmente reclassificado para o Passivo Circulante.

NOTA 14. CREDORES POR COMPRA DE IMÓVEIS: O saldo refere-se à aquisição parcelada pela MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda., do terreno para desenvolvimento do projeto TOMAZ, com vencimento em abril de 2025 e sua atualização é realizada pela média IGP-M, INCC-M e IPCA.

NOTA 15. PARTES RELACIONADAS
I) Saldos com partes relacionadas: Os saldos mantidos com partes relacionadas apresentavam a seguinte composição:

	2024	2023	2024	2023
Ativo	1.099	569	-	-
DBM Empreendimentos Imobil. S.A. (a) ..	3.317.024	3.287.260	-	-
QCM Empreendimentos Imobil Ltda. (b) ..	7.295.381	7.399.995	-	-
MVP Empreendimentos Imobil. S.A. (b) ..	3.782.332	5.680.679	3.782.332	5.680.679
Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	14.259	13.820	-	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	35.660	3.971.466	-	-
MAIOPAR Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	113	113	113	113
Maiojama Soledade Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	45.762	42.222	-	-
MCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91.016	-	-	-
PBP Empreendimentos Imobil. Ltda.	168	-	-	-
MNY Empreendimentos Imobil. Ltda. (b) ..	2.153	258.888	-	-
MPB Empreendimentos Imobil. Ltda. (b) ..	4.634	901.092	-	-
CLV Empreendimentos Imobil. Ltda. (a) ..	134	134	-	-
Gper Empreendimentos Imobil. Ltda. (a) ..	31.168	31.168	-	-
MCSGS Empreendimentos Imobil. Ltda.	107.255	-	-	-
TMB Empreendimentos Imobil. Ltda. (a) ..	4.357	3.857	4.357	3.857
Total Ativo	14.732.512	21.591.263	3.786.802	5.684.649

(a) Saldo de operações financeiras para atendimento de necessidade de caixa. (b) Saldo de operações financeiras para atendimento de custos iniciais das novas SPEs, que ainda não possuem receita. (c) A Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A firmou contratos de mútuo que possuem data de vencimento em dezembro de 2023. Os saldos devedores são corrigidos por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) e serão pagos no vencimento dos presentes contratos. Em dezembro de 2022, a Maiojama Empreendimentos Imobiliários adquiriu 100% das quotas da MEI Participações e Negócios Ltda. Em 2023 o mútuo foi liquidado, conforme laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil de 01 de julho de 2023, por meio da realização de uma incorporação pela qual o patrimônio da MEI Participações e Negócios Ltda. foi vertida para a empresa Maiojama Empreendimentos. II) Remuneração do Pessoal-Chave: Nos exercícios findos em 31 de dezembro, a Companhia contabilizou como despesa com remuneração do seu pessoal-chave os valores abaixo demonstrados:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma				
continuação				
NOTA 23. OUTRAS DESPESAS RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS				
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas Tributárias	(144.972)	(306.295)	(165.429)	(1.033.985)
Perda / Ganho na Retomada de Imóveis	-	-	(416.093)	(371.615)
Multa sobre Distratos	-	-	503.027	399.123
Reversão de Provisões (a)	-	-	-	4.346.949
Outras	402.102	461.777	403.147	474.385
Total Outras (Despesas) Receitas Operacionais	257.130	155.482	324.652	3.814.857
(a) Refere-se a reversão de provisões para garantia e reversão de valores provisionados como custo de obra, não desembolsados.				
NOTA 24. RESULTADO FINANCEIRO				
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas Financeiras	-	-	-	-
Rendimento de Aplicação	768.352	1.923.006	2.961.217	4.437.381
Juros Apropriados	-	10.382	102.773	156.300
Outras Receitas Financeiras	5.432	4.536	362.825	229.513
Total Receitas Financeiras	773.784	1.937.924	3.426.815	4.823.194
Despesas Financeiras				
Juros e Variações Monetárias	(4.831.511)	(6.042.703)	(6.382.664)	(9.354.695)
Encargos sobre Financiamentos	(1.530.313)	(452.801)	(4.272.151)	(1.406.726)
Despesas Bancárias	(4.803)	(4.166)	(26.024)	(29.542)
Despesa com Tributos	(240.925)	(66.727)	(324.705)	(94.456)
Outras Despesas Financeiras	(1.624)	(288.939)	(55.517)	(741.495)
Total Despesas Financeiras	(6.609.176)	(6.855.336)	(11.061.061)	(11.626.914)
Total Resultado Financeiro	(5.835.392)	(4.917.412)	(7.634.246)	(6.803.720)
NOTA 25. INCORPORAÇÃO: Em 01 de julho de 2023 os acionistas da Companhia, por unanimidade, aprovaram a incorporação da Sociedade MEI PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, sociedade empre-				
sária limitada, inscrita no CNPJ/ME 40.975.936/0001-52 57, com sede na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Edifício Corporate, sala 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul. A proposta de incorporação faz parte de um processo de reorganização societária que tem por objetivo a simplificação da estrutura jurídica societária, a otimização de procedimentos e a melhor alocação de recursos e ativos, redução de custos e despesas operacionais e racionalização de processos.				
MEI PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA. (Inscrição no CNPJ/ME sob o nº 40.975.936/0001-52) Patrimônio Líquido Contábil em 01 de Julho de 2023 (valores expressos em R\$)				
Descrição	R\$		Descrição	R\$
Ativo			Passivo	
Ativo Circulante	8.123.814,00		Patrimônio Líquido	8.123.814,00
Partes Relacionadas	8.123.814,00		Capital Social	7.238.140,00
			Lucros Acumulados	885.674,00
Total do Ativo	8.123.814,00		Total do Passivo e Patrimônio Líquido	8.123.814,00
NOTA 26. SEGUROS: As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:				
CONTROLADORA				
Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura		
Seguro Sede	26/03/2024 a 26/03/2025	R\$ 3.000.000		
R.C Profissional (E&O)	14/09/2024 a 14/09/2025	R\$ 10.000.000		
Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (D&O)	14/09/2024 a 14/09/2025	R\$ 20.000.000		
Seguro para Microcomputadores do Escritório (a)	02/03/2024 a 02/03/2025	R\$ 140.560		
Seguro para Microcomputadores do Escritório (b)	28/08/2024 a 28/08/2025	R\$ 4.155		
(a) Total de 36 equipamentos segurados, a cobertura informada acima refere-se a cobertura total dos 36 equipamentos segurados. (b) Total de 2 equipamentos segurados, a cobertura informada acima refere-se a cobertura total dos 2 equipamentos segurados.				
Consolidado				
Empresa	Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura	
MTG	Seguro Risco de Engenharia Obras Civis em Construção / Instalação e Montagem	15/09/2022 a 01/04/2026	R\$ 66.485.892	
SOLEDADE	Seguro Risco de Engenharia Obras Civis em Construção / Instalação e Montagem	22/03/2022 a 22/09/2025	R\$ 39.087.000	
MNY	Seguro Riscos de Engenharia	26/06/2023 a 26/12/2026	R\$ 40.883.541	
MPB	Seguro Riscos de Engenharia	30/01/2024 a 30/11/2026	R\$ 30.814.200	
NOTA 27. DISTRATOS (consolidado): Os efeitos dos distratos nos resultados dos exercícios são os seguintes:				
	2024		2023	
	Reapresentado			
Receita Líquida de Vendas	(3.497.594)		(1.318.240)	
Custo	1.615.312		505.465	
Multa	(503.025)		399.123	
Impostos	160.025		36.765	
Efeito Líquido de Distratos	(2.225.282)		(376.887)	
NOTA 28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS: Os instrumentos financeiros existentes em 31 de dezembro estão registrados pelos seus valores de realização e liquidação, valorizados conforme descrito no Anexo 3m. 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 possui operações com derivativos e passivos que possam ser afetados significativamente pelo fator risco de mercado taxa de câmbio.				
DIRETORIA				
Giovanna de Souza Barni - Diretora Financeira e Administrativa		Rodrigo Rimolo Salomão - Diretor de Mercado		Lucio Roberto Ferrary Caldas - Diretor de Engenharia
Elaine Antoniolli Contadora - CRC-RS 078452/0-0				
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS				
Aos Acionistas e Administradores da MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. Porto Alegre - RS				
Opinião com Ressalva: Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado 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 com ressalva: Limitação de alcance relacionada às coligadas não auditadas - Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes, as demonstrações contábeis das coligadas GCM Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, nas quais a Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. participa com 50% e 33%, respectivamente, do capital social. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a adequação do valor do investimento no montante de R\$ 1.529 (R\$ 177.210 em 2023), da provisão para passivo a descoberto dessas coligadas, no montante líquido de R\$ 774.572 (R\$ 884.271 em 2023), e do correspondente valor líquido negativo da equivalência patrimonial de R\$ 65.982 (efeito negativo de R\$ 394.198 em 2023), reconhecidos nas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. 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 "Responsabilidades 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 com ressalva. Ênfase: Em 31 de março de 2025, emitimos relatório de auditoria com modificação sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 3(s), essas demonstrações contábeis foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os impactos da correção do percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado de três empreendimentos e, consequentemente, na remensuração das receitas (consolidado) do período, com ajustes em contas a receber de clientes (consolidado), adiantamento de clientes (consolidado), adiantamentos a fornecedores (consolidado), investimentos (individual) e outras despesas de vendas (consolidado). 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. 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 individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício de 2024 também foram por nós examinadas, com Relatório com Opinião Modificada, emitido em 28 de março de 2024 e que contemplava a seguinte ressalva: Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes, as demonstrações contábeis das coligadas GCM Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, na qual a Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. participa em 50% e 33%, respectivamente, do Capital Social. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a adequação do valor da provisão para passivo a descoberto coligadas registrada no passivo circulante no montante de R\$ 53.857 (R\$ 44.736 em 2022) classificado como investimento, em função do saldo positivo) e R\$ 830.415 (R\$ 786.254 em 2022) respectivamente, e do correspondente valor líquido negativo da equivalência patrimonial de R\$ 394.198 (efeito positivo de R\$ 239.912 em 2022), reconhecidos nas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem 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 suas controladas, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas. 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da Companhia e suas controladas, ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. 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.				

Foco no que realmente importa.

ASSINE AGORA



Jornal do Comércio
O jornal de economia e negócios do RS



PUBLICIDADE LEGAL

Quero-Quero VerdeCard Instituição de Pagamento S.A.

NIRE 4330004716-4 | CNPJ/ME 01.722.480/0001-67

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2025

Data, Hora e Local: Realizada no dia 06 de junho de 2025, às 10h30 horas, por meio de videoconferência ("Companhia"). **Convocação:** Dispensada a publicação de editais de convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos diretores da Quero-Quero VerdeCard Instituição de Pagamento S.A. ("Companhia"). **Composição da Mesa:** Presidente: Sr. Peter Takaharu Furukawa; Secretário: Sr. Jean Pablo de Mello. **Ordem do Dia:** Apreciar e deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a prestação, pela Companhia, de garantia fidejussória na forma de fiança, em favor dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas"), para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas pela LOJAS QUERO-QUERO S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 96.418.264/0218-02 ("Emissora") no âmbito da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, da Emissora, no valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Fiança", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo certo que as Debêntures serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfrica, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Lojas Quero-Quero S.A.", a ser celebrada entre a Emissora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") e a Companhia ("Escritura de Emissão"); (ii) autorização à diretoria da Companhia e aos seus procuradores, para praticar(em) todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à prestação da Fiança e/ou à realização da Emissão e/ou da Oferta; e (iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores para a prestação da Fiança e/ou a realização da Emissão e/ou da Oferta. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os Diretores da Companhia aprovaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, o quanto segue: (i) aprovar a prestação, pela Companhia, da Fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas as obrigações da Emissora, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou a serem assumidas, perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no âmbito da Escritura de Emissão, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão, e, ainda, a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou pelos Debenturistas, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se a Companhia, bem como a seus sucessores a qualquer título, solidariamente como fiadora e principal pagadora de todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente a Companhia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos da Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e artigos 130 e 794, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). A Emissão e as Debêntures terão as seguintes principais características: **(a) Número da Emissão:** 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora; **(b) Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão; **(c) Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única; **(d) Destinação de Recursos:** os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados para fins corporativos gerais da Emissora, incluindo, mas não se limitando a liquidação do contrato CCB nº 18.4265.737.0000025/68 e gestão de passivos (liability management); **(e) Colocação e Procedimento de Distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão a ser celebrada entre o Coordenador Líder, a Companhia e a Emissora; **(f) Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela a ser definida na Escritura de Emissão, sendo certo que a Emissão ocorrerá em até 6 (seis) meses contados da data da presente Assembleia; **(g) Data de Início da Rentabilidade:** para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão; **(h) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares e certificados, sendo que para todos os fins de direito e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escritorador. Adicionalmente, será reconhecido, como comprovante de titularidade das Debêntures, o extrato em nome do Debenturista expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), para as Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3; **(i) Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** as Debêntures serão depositadas (1) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e (2) para negociação no mercado secundário através do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos operacionalizados e administrados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; **(j) Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora; **(k) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirográfrica, nos termos do artigo 58, caput da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures contarão ainda com garantia fidejussória, na forma da Fiança (conforme abaixo definido); **(l) Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de vencimento e/ou resgate antecipado das Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2030 ("Data de Vencimento"); **(m) Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; **(n) Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures; **(o) Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (1) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (2) caso não ocorra a subscrição e a integralização da totalidade das Debêntures na primeira Data de Integralização, o preço de subscrição para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 ("Preço de Subscrição"), observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Subscrição poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures em cada data de integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: (i) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e/ou na Taxa DI (conforme abaixo definida), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade das Debêntures integralizadas na Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160; **(p) Atualização Monetária das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice; **(q) Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento ("Período de Capitalização") A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(r) Pagamento da Remuneração:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a partir da Data de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente, sempre no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 15 (quinze) de setembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento, de acordo com a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração; **(s) Amortização Programada:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento e/ou resgate antecipado das Debêntures, ou amortização extraordinária das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a partir da Data de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente, em parcelas consecutivas, a serem pagas sempre no dia 15 (quinze), dos meses de setembro, dezembro, março e junho de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 15 (quinze) de setembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento, de acordo com as datas e percentuais a serem indicados na Escritura de Emissão; **(t) Repactuação Programada:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; **(u) Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora (1) com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3, observadas as exceções previstas na Escritura de Emissão; e (2) com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do banco liquidante das Debêntures ou na sede da Emissora, conforme o caso; **(v) Prorrogação dos Prazos:** Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente ata não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(is)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos; **(w) Encargos Moratórios:** sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"); **(x) Desmembramento:** não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações. **(y) Resgate Antecipado Total Facultativo:** a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão. O valor a ser pago pela Emissora aos Debenturistas, no âmbito do Resgate Antecipado Total Facultativo será equivalente: (1) ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido; (2) da Remuneração, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (3) dos Encargos Moratórios, se houver; e (4) de um prêmio flat incidente sobre o valor total do somatório dos itens (1) a (3) desta alínea, a ser pago em montante equivalente aos percentuais apresentados na tabela a ser prevista na Escritura de Emissão; **(z) Amortização Extraordinária Facultativa:** a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, amortizar extraordinariamente as Debêntures, sendo certo que tal amortização abrangerá, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa"). O valor a ser pago pela Emissora aos Debenturistas, no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente a (1) determinado percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido; (2) da Remuneração, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva amortização; (3) dos Encargos Moratórios, se houver; e (4) de um prêmio flat incidente sobre o valor total do somatório dos itens (1) a (3) desta alínea, a ser pago em montante equivalente aos percentuais apresentados na tabela a ser prevista na Escritura de Emissão; **(aa) Oferta de Resgate Antecipado Total:** a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado Total"), endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão. O valor a ser pago pela Emissora aos Debenturistas que aderirem ao resgate antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (1) da Remuneração calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos Encargos Moratórios, se houver; e (2) de eventual prêmio de resgate oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser negativo; **(bb) Aquisição Facultativa:** a Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, observado o disposto, (1) no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e (2) nas regras expedidas pela CVM, em especial Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022, conforme em vigor. As Debêntures adquiridas poderão, a exclusivo critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração aplicável às demais Debêntures; **(cc) Fiança:** em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas as obrigações da Emissora, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou a serem assumidas, perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no âmbito da Escritura de Emissão, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão e, ainda, a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou pelos Debenturistas, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), a Fiadora prestará fiança nos termos do artigo 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, solidariamente como fiadora e principal pagadora de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança"); **(dd) Vencimento Antecipado:** observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, as Debêntures e todas as obrigações constantes na Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora e/ou da Fiadora o pagamento de todos os valores devidos e apurados conforme previsto na Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na versão final da Escritura de Emissão ("Eventos de Inadimplemento"), sendo certo que tais Eventos de Inadimplemento, sua qualificação (automático ou não automático), os prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (thresholds), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses serão negociados e definidos na Escritura de Emissão; e **(ee) Demais Condições:** todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão tratadas na Escritura de Emissão. (ii) autoriza a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a praticar(em) todos os atos necessários e/ou convenientes à prestação, formalização ou aperfeiçoamento da Fiança, ou ainda à realização e conclusão da Emissão e/ou da Oferta, especialmente, mas não se limitando à discussão, negociação e definição dos termos e condições da Emissão, da Oferta e/ou das Debêntures, bem como a celebração de todos os contratos e/ou instrumentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o "Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, Sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfrica, com Garantia Fidejussória Adicional, da 5ª (Quinta) Emissão da Lojas Quero-Quero S.A.", a ser celebrado entre a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Debêntures ("Coordenador Líder"), a Emissora e a Companhia ("Contrato de Distribuição"), bem como de seus eventuais aditamentos. (iii) ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores para a prestação da Fiança e/ou a realização da Emissão e/ou da Oferta. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. **Mesa:** Peter Takaharu Furukawa – Presidente da Mesa; Jean Pablo de Mello – Secretário da Mesa. Cachoeirinha, 06 de junho de 2025. **CONFERE COM ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO.** Peter Takaharu Furukawa - **Presidente**, Jean Pablo de Mello - **Secretário**. **Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.** Certifico registro sob o nº 11105865 em 16/06/2025 da Empresa QUERO-QUERO VERDECARD INSTITUICAO DE PAGAMENTO S.A., CNPJ 0172248000167 e protocolo 252054423 - 10/06/2025. Autenticação: 2CE9201710D7EDD857A4C7CF1921A570C797FC66. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral.