NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma																													
Anteriormente Apresentado			Saldo Reapresentado			Anteriormente Apresentado			Saldo Reapresentado			NOTA 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES (consolidado)																	
Anteriormente Apresentado			Ajustes			Reapresentado			Anteriormente Apresentado			Reapresentado			2024			2023											
CONSOLIDADO PASSIVO													CONTROLDORA						Atividades Operacionais										
Passivo Circulante			40.708.733 (3.423.547)			37.285.186			Atividades Operacionais			11.156.611 10.734.166 (422.445)			1.308.577 404.292			388.844 - 1.351.461			-								
Adiantamento de Clientes			13.364.819 (3.423.547)			9.941.272			(Prejuízo) Líquido do Exercício			(11.156.611) 10.734.166 (422.445)			Clientes Buenavista			1.308.577 - 1.351.461			-								
Passivo Não Circulante			98.503.818 342.827			98.846.645			Equivalência Patrimonial			2.248.355 (10.734.166) (8.485.811)			Clientes Bucovina			404.292 - 26.668			-								
Adiantamento de Clientes			11.770.443 (218.163)			11.552.280			Demonstração do Fluxo de Caixa - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores em R\$ mil)						Clientes PBP			266.000 - 327.500			-								
Tributos Diferidos			794.340			1.355.330									Clientes Lima e Silva			404.292 - -			-								
Patrimônio Líquido			14.321.365 13.429.567			27.750.932									Clientes Lima e Silva			266.000 - 2.901.241			-								
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores			9.351.655 10.734.166			20.085.821									Clientes DBM			997.843 - 2.901.241			-								
Prejuízos Acumulados			(108.721.043)			(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)													CONSOLIDADO						Atividades Operacionais										
Anteriormente Apresentado			Ajustes			Reapresentado			Anteriormente Apresentado			Ajustes			Reapresentado			Anteriormente Apresentado			Ajustes			Reapresentado					
(Despesas) Receitas Operacionais			(7.363.401) 10.734.166			3.370.765			(Prejuízo) Líquido do Exercício			(10.991.087) 13.429.551			2.438.464			Resultado Ajustado			(4.258.348) 13.429.551			9.732.193					
Resultado de Equivalência Patrimonial			(2.248.355) 10.734.166			8.485.811			Decréscimos (Acréscimos) em Ativos			(12.472.902) (10.383.053)			(22.855.955)			Contas a Receber de Clientes			(12.472.902) (10.383.053)			(22.855.955)					
Resultado Antes Dos Tributos			(11.156.611) 10.734.166			(422.445)			Demais Contas do Ativo			2.217.539 34.221			2.251.760			(Decréscimos) Acréscimos em Passivos			Adiantamento de Clientes			426.527 (3.641.709)			(3.215.182)		
Resultado Antes da Participação dos Não Controladores			(11.156.611) 10.734.166			(422.445)			Caixa líquido (consumido) / gerado pelas atividades operacionais			(18.572.583) (560.990)			(18.572.583)			Adiantamento de Clientes			426.527 (3.641.709)			(3.215.182)					
Resultado do Exercício			(10.991.087) 13.429.551			2.438.464																							

NOTA 8. INVESTIMENTOS																	
a) Controladas - Reapresentado			CLV			GPER			PBP			Bucovina					
Capital social			2.248.000			6.935.474			13.150.000			6.595.335					
% Participação			100,00%			100,00%			100,00%			100,00%					
Patrimônio líquido			3.189.921			(30.047)			1.436.857			868.021					
Resultado do exercício			599.080			(21.169)			(119.860)			381.885					
AFAC			-			5.000			466.000			2.222.000					
Movimentação investimento:			Saldo inicial			2.590.839			612.000			1.556.717			749.000		
Aquisição de Investimento			-			13.000			-			-			444.000		
Absorção de Prejuízo			-			-			-			-			-		
Incorporação de particip.			-			-			-			-			-		
Equivalência patrimonial			599.080			(21.169)			(119.860)			381.885			4.200		
Distribuição de lucros			-			-			-			-			-		
Passivo a descoberto			-			(638.878)			(1.735.862)			(1.423.018)			(2.955.603)		
Transferência Passivo			-			35.047			1.353.977			393.818			2.020.436		
Transferência passivo			-			(603.831)			(381.885)			(1.299.200)			(935.167)		
AFAC			-			5.000			1.473.000			-			10.863.696		
Saldo final			3.189.919			5.000			1.436.857			2.222.000			36.000		
Dados Provisão a Passivo Descoberto:			-			-			-			-			-		
Saldo inicial			-			638.878			-			1.735.862			1.423.018		
Transferência investimento			-			(603.831)			(381.885)			(1.029.200)			(935.167)		
Saldo final			3.189.919			35.047			1.353.977			393.818			2.020.436		
Saldo final do Investimento			3.189.919			(30.047)			1.436.857			868.023			(357.818)		

b) Coligadas														
GCM Empr. Imob. Ltda.			Carlos Gomes Square Empr. Imob. Ltda.			MVP Empr. Imob. S.A.			MAIOPAR Investimentos Ltda.			Total 2024		
Capital social			1.002			2.265.920			1.000			12.424.660		
% Participação			50,00%			33,00%			100,00%			47,27%		
Patrimônio líquido			8.469			(1.685.879)			5.525.000			5.422.881		
Resultado do exercício			110.772			(367.781)			7.366.000			(2.527.399)		
AFAC			-			77.880			-			-		
Movimentação investimento			Saldo inicial			177.210			333.995			4.257.075		
Aquisição de investimento			-			-			-			326.700		
Redução de Capital			-			-			-			(1.059.677)		
Equivalência patrimonial			55.386			(121.368)			2.872.740			(1.194.722)		
Distribuição de Lucros			-			-			(334.191)			(334.191)		
Alienação de Investimento			-			-			-			-		
Absorção de prejuízos			-			-			-			-		
Transferência para passivo			-			(53.857)			(55.842)			(109.699)		
AFAC			-			77.880			-			77.880		
Saldo final			1.529			77.880			2.872.544			2.002.676		
Arredondamento			-			-			-			-		
Dados Provisão Passivo a Descoberto:			Saldo inicial			53.857			830.414			-		
Transferência investimentos			-			(53.857)			(55.842)			(109.699)		
Saldo final			-			774.572			-			884.271		

NOTA 9. IMOBILIZADO														
Controladora			Móveis e Utensílios			Máquinas e Equipamentos			Obras de Arte			Equipamentos de Computação		
Taxa Média de Depreciação			10% a.a.			10% a.a.			10% a.a.			20% a.a.		
Saldos em 31/12/2022			1.513			1.053			18.690			108.440		
Adições			-			8.171			-			4.951		
Depreciações			-			(1.159)			(10.134)			(48.215)		
Baixas			-			-			-			(1.332)		
Saldos em 31/12/2023			8.525			1.053			8.556			63.844		
Adições			6.175			1.934			37.187			10.585		
Depreciações			(309)			(1.431)			(8.542)			(48.435)		
Baixas			-			-			(12.115)			(21)		
Saldos em 31/12/2024			5.866			9.028			1.053			25.086		

Consolidado														
Instalações			Máquinas e Equipamentos			Móveis e Utensílios			Obras de Arte			Equipam. de Computação		
Taxa média de depreciação			10% a.a.			10% a.a.			10% a.a.			20% a.a.		
Saldos em 31/12/2022			358			237.420			15.395			1.053		
Adições			-			8.170			-			19.799		
Depreciações			(186)			(11.451)			(5.012)			(10.525)		
Baixas			-			(175.711)			-			(1.332)		
Saldos em 31/12/2023			172			58.428			12.815			1.053		
Adições			-			3.774			11.271			37.187		
Depreciações			(172)			(3.519)			(4.114)			(8.542)		
Baixas			-			(1.840)			-			(12.115)		
Saldos em 31/12/2024			-			56.843			19.972			1.053		

NOTA 10. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS														
Empréstimos tomados junto ao Banco Bransul S.A. para financiar a execução das obras nos empreendimentos das SPE's, cuja liberação dos valores pela instituição financeira ocorre de acordo com a evolução da obra e da necessidade de caixa.														
Empresa			Encargos			Vencimento			Garantias			2024		
Majojama Empr. Imob. S.A.			100% CDI + 3,66% a.a.			15/10/2025			Aval + Hipoteca			Circulante 3.671.005		
TOTAL (CONTROLADORA)			100% CDI + 3,66% a.a.			28/07/2024			Aval + Hipoteca			Não Circulante 9.000.000		
Empresa			Encargos			Vencimento			Garantias			2023		
BUCOVINA			TR + 8,75% a.a.			23/10/2024			Aval			Circulante 1.442.936		
MTG			100% CDI + 3% a.a.			12/09/2026			Fiança + Hipoteca			Não Circulante 1.442.936		
SOLEDADE			TR + 11,02% a.a.			11/03/2028			Fiança + Hipoteca			Circulante 1.625.545		
MPB			TR + 11,02% a.a.						Fiança + Hipoteca			Não Circulante 3.005.890		
TOTAL (CONSOLIDADO)			TR + 11,02% a.a.						Fiança + Hipoteca			Circulante 3.007.278		

NOTA 11. DEBÊNTURES: a) CONTROLADORA

	2024	2023
Debêntures	14.221.183	11.836.577
Circulante	875.254	847.334
Não Circulante	13.345.929	10.989.243

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

	2024	2023
Saldo Inicial	11.836.577	45.929.490
Liberações	7.492.465	-
Pagamento de principal e juros	(6.503.403)	(37.343.044)
Juros Provisonados	1.395.544	3.250.131
Saldo Final	14.221.183	11.836.577

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações de Reunião de Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 22 de setembro de 2021. As debêntures são privadas e não conversíveis. As debêntures serão de forma nominativa e escritural, sem emissão de cauteles ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures da Companhia. Os recursos obtidos com a Emissão serão destinados à quitação de dívidas da Emissora e ao financiamento das atividades constantes de seu objeto social. Na data de emissão, o montante total da Emissão foi de R\$ 100.000.000, divididos em 100.000 Debêntures, sendo que, destas, foram 30.000 Debêntures Série 1, serão 30.000 Debêntures Série 2 e serão 40.000 Debêntures Série 3, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidem, durante cada Período de Capitalização, juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% do IPCA, base 252 dias úteis, acrescidos de 7,5% a.a., base 252 dias úteis, a serem calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures durante cada Período de Capitalização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial ou Resgate Antecipado Facultativo, nos termos a serem previstos na Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga (i) a cada 6 meses, contados das respectivas Datas de Integralização, observada carência inicial de 12 meses contados das respectivas Datas de Integralização, e (ii) nas Datas de Vencimento. Para fins de clareza, o primeiro pagamento em relação a determinada Série será devido quando decorridos 18 meses da Data de Integralização das Debêntures de tal Série, e os pagamentos subsequentes serão devidos sempre a cada 6 meses, até as respectivas Datas de pagamento, inclusive. Também para fins de clareza, a Diretoria da Companhia estará autorizada, a seu exclusivo critério, a incluir como anexo

zada a Série 3 no valor de R\$ 13.465.000 com deságio de R\$ 437.000. Em 16 de outubro de 2024, através de Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovadas as seguintes alterações na Escritura das Debêntures: (i) consolidar as Debêntures da Série 3 e da Série 4 em uma única série, renomeando-se as séries subsequentes, bem como para redefinir os prazos limite estabelecidos na Escritura de Emissão para subscrição das séries de Debêntures; (ii) prever a possibilidade de colocação das Debêntures com ágio ou deságio; (iii) prever a destinação obrigatória dos recursos oriundos das Debêntures Série 3; (iv) modificar a espécie das Debêntures, com o estabelecimento de garantias reais e fidejussórias, sujeito à convalidação automática em caso de não-constituição da Hipoteca; (v) regular o regime de amortização extraordinária das Debêntures Série 3; (vi) prever um novo Evento de Vencimento Antecipado; (vii) incluir as Unidades em Garantia; e (viii) alterar a denominação da Escritura de Emissão para "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM SETE SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A." **Condições para vencimento antecipado das debêntures:** O Debenturista ou a Assembleia de Debenturistas poderá, conforme o caso, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Atualizado da totalidade das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: (i) (a) decretação de falência da Emissora; (b) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (c) pedido de autofalência requerido pela Emissora; (d) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora; (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, não sanada no prazo de até 3 Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (iii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, não sanada no prazo de até 10 Dias Úteis contados da notificação acerca do respectivo descumprimento; (iv) emissão de novas ações ou de qualquer instrumento conversível em ações ou criação de novas classes de ações de emissão da Emissora, conforme aplicável; (v) redução de 35% ou mais do capital social da Emissora em relação ao capital social da Emissora na Data de Emissão; (vi) declaração judicial de inabilidade, ineficácia, nulidade ou inexistência de qualquer das disposições desta Escritura de Emissão; (vii) criação ou assunção de quaisquer Ônus sobre os ativos da Emissora, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R\$ 100.000.000; (viii) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias, pela Emissora, conforme aplicável, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R\$ 100.000.000, não sanado no prazo de até 5 Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (ix) decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, conforme aplicável, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000.000 ou seu equivalente em outras moedas, no mercado de capitais, local ou internacional, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais), não sanada no prazo de até 5 Dias Úteis contados da respectiva decretação; (x) existência, contra a Emissora, conforme aplicável, de sentença condenatória judicial ou decisão administrativa ou arbitral relacionados a (a) crimes ambientais; (b) emprego de trabalho escravo ou infantil; (c) proveito criminoso da prostituição; ou (d) infração a Legislação Anticorrupção; (xi) existência, contra a Emissora, conforme aplicável, de sentença condenatória judicial transitada em julgado, ou decisão administrativa ou arbitral, relacionada à Legislação Socioambiental; (xii) não utilização dos recursos desta Emissão nos termos acordados.

b) Consolidado												
			2024			2023						