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 Geral Extraordinária ocorrida em 28 de outubro de 2022. As Notas Comerciais são privadas e não conversíveis, da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas 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 - Crédito Privado Investimento no Exterior. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, é atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"). As Notas Comerciais apresentam juros equivalentes a 7,80% (sete inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e são pagos mensalmente. As Notas apresentam prazo de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias contados da Data Emissão, que foi em 8 de novembro de 2022. **Condições para vencimento antecipado das Notas Comerciais:** A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis: **(i)** Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento 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 autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas); **(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/mutuários 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)** Efetivação 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)** 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 sanada 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 recompostas 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; **(xvi)** Descumprimento de um Covenant não reestabelecido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento; **(xvii)** Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento; **(xviii)** Efetivação 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 restrições 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, regrada no item acima); **(xxvii)** Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, 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 contadas 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 o 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 jurisdicional 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, 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 contadas da constatação; e/ou (xl) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

NOTA 13. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	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**
Passivo Circulante	**1.577.074**	**1.534.436**	**2.011.071**	**2.252.556**
Obrigações Tributárias **(a)**	-	-	-	100.150
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:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
DBM Empreendimentos Imobil. S.A. **(a)**	1.099	569	-	-
MAB Empreendimentos Imobil. Ltda. **(b)**	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	-	-
MCGS Empreendimentos Imobil. Ltda.	107.252	-	-	-
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 SPE's, que ainda não possuiam 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 e 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:

Diretoria	2024	2023
Remuneração	**1.342.569**	**1.266.880**
Benefícios	**1.355.885**	**1.145.706**
Total	**2.698.454**	**2.412.586**

NOTA 16. TRIBUTOS DIFERIDOS (consolidado): Os tributos diferidos passivos referem-se a diferenças temporárias sobre as receitas de vendas e adiantamentos de clientes recebidos, os quais estão registrados pelo regime de competência, mas estão sendo tributados pelo regime de caixa. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social nos montantes de R$ 128.306.721 e R$ 134.642.479, respectivamente, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos em virtude de não existir perspectiva de realização.

a) A base para constituição do tributo diferido é a seguinte:

Tributo Diferidos

Período	Valor Líquido com Tributação (postergada) Antecipada	Reapresentados PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2023 – Presumido	795.053	17.347	53.376	38.752	20.926	130.401
2023 – RET	9.337.910	18.286	84.505	62.267	32.616	197.674
2023 – Total	**10.132.963**	**35.633**	**137.881**	**101.019**	**53.542**	**328.075**
2024 – Presumido	1.814.121	14.521	63.721	42.872	23.151	144.265
2024 – RET	35.668.081	112.023	517.730	381.485	199.826	1.211.065
2024 – Total	**37.482.202**	**126.544**	**581.451**	**424.358**	**222.977**	**1.355.330**

Tributo	Presumido	RET
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3%	1,71%
IRPJ	2%	1,26%
CSLL	1,08%	0,66%
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:

	CONSOLIDADO 2024 Reapresentado	2023
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(l), 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 Reapresentado		2023	
SPE	**Circulante**	**Não Circulante**	**Circulante**	**Não Circulante**
MTG	5.722.626	229.223	1.859.014	6.588.817
Soledade	1.255.320	103.635	1.177.540	4.089.762
MPB	798.318	3.755.498	1.013.850	4.289.183
MNY	2.165.011	7.463.924	1.499.633	4.190.936
Total	**9.941.274**	**11.552.280**	**5.550.037**	**19.158.698**

NOTA 18. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS: A Companhia constituiu provisão para os processos cuja perda foi avaliada como provável por seus assessores jurídicos. Em 31 de dezembro, o montante das causas com perda provável e a movimentação no exercício são como segue:

Controladora				
	Trabalhista	**Cíveis**	**Tributário**	**Total**
Saldo em 31/12/2022	**21.000**	**55.000**	**13.729**	**89.729**
Constituição/ (reversão de provisão)	24.306	(27.000)	(13.729)	(16.423)
Saldo em 31/12/2023	**45.306**	**28.000**	**-**	**73.306**
Constituição/ (reversão de provisão)	(45.306)	(28.000)	-	(73.306)
Saldo em 31/12/2024	**-**	**-**	**-**	**-**

Consolidado				
	Trabalhista	**Cíveis**	**Tributário**	**Total**
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:

	Controladora 2024	2023	Consolidado 2024	2023
Processos Trabalhistas	86.294	557.504	86.923	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 (cento e dezoito milhões, setenta e duas mil, seiscentas e noventa e oito) ações, sendo 81.982.698 (oitenta e um milhões, novecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e noventa e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e 36.090.000 (trinta e seis milhões e noventa mil) ações preferenciais de classe A, nominativas, sem valor nominal. As características das ações preferenciais de classe A são as seguintes: sem direito de voto nas deliberações sociais, com prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, e com recebimento de dividendo prioritário mínimo, por ação preferencial de classe A, correspondente a 90% (noventa por cento) do lucro líquido do exercício, calculado na forma do art. 202 da Lei das S.A., e resgatáveis a qualquer momento pela Companhia, a critério da diretoria da Companhia, total ou parcialmente, em um ou mais eventos, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, durante o prazo de 10 (dez) anos a contar da presente data, portanto, até 07/08/2033, pelo valor certo e ajustado de R$ 1,01478 (um real, mil quatrocentos e setenta e oito centésimos de real) por ação, corrigido pelo CDI desde a presente data até a data da efetivação do resgate, descontados os valores pagos, por ação resgatada, a título de dividendos, corrigido pelo CDI desde a data do pagamento até a data de efetivação do resgate. b)Reserva Legal - A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% quando da existência do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital social. c) Reserva de Lucros - Os lucros apurados são destinados conforme deliberação dos acionistas, sendo que as distribuições de lucros podem ocorrer em períodos inferiores a um ano.

Valor do Resultado por Ação	2024 Reapresentado	2023
Prejuízo Líquido do Exercício	**(422.445)**	**(10.399.429)**
Quantidade de Ações ao Final do Exercício	118.072.698	112.152.192
Prejuízo Líquido por Ação (R$)	(0,09)	(0,09)

NOTA 21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS: A receita líquida é composta como segue:

	Controladora 2024	2023	Consolidado 2024 Reapresentado	2023
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	-	-	84.433.397	58.097.816
Receita Bruta de Aluguéis	1.911.744	365.653	1.911.744	402.039
Receita Bruta de Serviços	372.064	30.000	372.064	30.000
Impostos Incidentes	(241.626)	(44.010)	(1.995.466)	(1.113.142)
Distratos	-	-	(3.497.594)	(1.318.240)
**Total Rece