

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 31/12/2025. 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, multissuporte 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 2025, a receita bruta consolidada da companhia atingiu **R\$ 114.894.569** (receita líquida de R\$ 106.373.127), demonstrando aumento de **32,49%** em relação a 2024 (receita bruta de **R\$ 86.717.205** e receita líquida de **R\$ 81.224.145**). O custo apresentou aumento de **33,30%** em 2025 (**R\$ 72.133.619**), comparativamente a 2024 (**R\$ 54.113.408**). 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 2025:** • Debêntures MAIOJAMA – série 4. Em abril de 2025, a Companhia integralizou a série 4 das debêntures, no montante de R\$ 5.000.000. As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - Em Reais 1

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024		
ATIVO CIRCULANTE		22.371.735	8.248.298	191.313.189	143.995.220	E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	565.494	5.827.134	18.236.142	26.896.270	PASSIVO CIRCULANTE		19.025.974	13.118.572	95.968.958	37.285.186
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	73.228.664	47.240.330	Fornecedores		186.896	143.739	5.649.139	3.536.025
Imóveis a Comercializar	6	331.305	331.305	72.209.787	63.120.639	Instituições Financeiras		8.858.955	3.671.005	65.380.904	6.908.186
Impostos a Recuperar		1.531.730	1.726.684	2.929.876	3.221.033	Debêntures	10	1.467.304	875.254	1.467.304	875.254
Adiantamentos a Fornecedores		38.505	23.914	3.478.504	3.280.228	Notas comerciais	11	242.867	325.996	242.867	325.996
Despesas do Exercício Seguinte		154.445	148.913	192.841	187.331	Obrigações Sociais e Tributárias	12	1.516.568	1.577.074	2.469.051	2.011.071
Outras Contas a Receber		35.440	35.485	1.477.422	49.389	Credores por Compra de Imóveis	13	-	-	285.374	6.097.729
Dividendos a receber	7.c	19.714.816	154.863	19.559.953	-	Provisões Passivo a Descoberto					
						Controladas	7.a	4.997.655	5.745.939	-	-
						Coligadas	7.b	731.717	774.572	731.717	774.572
						Adiantamentos de Clientes	16	-	-	11.897.992	9.941.272
						Provisões para Contingências	17	-	-	3.726.490	4.551.964
						Provisões para Garantias	18	-	-	368.334	1.249.345
						Outras Contas a Pagar		1.024.012	4.993	3.749.786	1.013.772
ATIVO NÃO CIRCULANTE		102.780.757	74.707.307	31.045.366	19.887.543	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		51.650.270	49.751.212	65.237.263	98.846.645
Realizável a Longo Prazo		17.038.062	14.751.263	11.944.239	12.213.550	Instituições Financeiras	9	4.000.000	9.000.000	12.543.823	45.187.823
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	4.610.939	7.165.415	Debêntures	10	18.883.845	13.345.929	18.883.845	13.345.929
Partes Relacionadas	14	16.970.123	14.732.512	5.853.927	3.786.802	Notas comerciais	11	28.766.425	27.405.283	28.766.425	27.405.283
Cações, Depósitos e Créditos a Receber		-	-	1.384.044	1.221.009	Adiantamentos de Clientes	16	-	-	1.332.589	11.552.280
Despesas do Exercício Seguinte		-	-	27.390	21.573	Credores por Compra de Imóveis	13	-	-	1.121.777	-
Outros Adiantamentos		67.939	18.751	67.939	18.751	Tributos Diferidos	15	-	-	2.678.804	1.355.330
Investimentos		83.183.628	57.318.863	16.478.240	4.974.173	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19	54.476.248	20.085.821	61.062.334	27.790.932
Controladas	7.a	66.705.388	52.344.690	-	-	Patrimônio Líquido Atribuído					
Coligadas	7.b	16.458.696	4.954.629	16.458.696	4.954.629	aos Acionistas Controladores		54.476.248	20.085.821	54.476.248	20.085.821
Outros		19.544	19.544	19.544	19.544	Capital Social		137.814.660	118.072.698	137.814.660	118.072.698
Imobilizado	8	2.546.566	2.624.616	2.610.386	2.687.255	(Prejuízos Acumulados)		(83.338.412)	(97.986.877)	(83.338.412)	(97.986.877)
Intangível		12.501	12.565	12.501	12.565	Participação dos Não Controladores		-	-	6.586.086	7.665.111
TOTAL DO ATIVO		125.152.492	82.955.605	222.358.555	163.882.763	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		125.152.492	82.955.605	222.358.555	163.882.763

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - Em Reais 1

	Controladora	Consolidado		Participação de Não Controladores	Total
		Capital Social	Prejuízos Acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		112.152.192	(97.564.432)	14.587.760	29.175.520
Aumento de Capital		5.920.506	-	5.920.506	5.920.506
Prejuízo Líquido do Exercício		-	(422.445)	-	(422.445)
Participação Não Controladores		-	-	2.860.909	2.860.909
Saldos em 31 de dezembro de 2024		118.072.698	(97.986.877)	20.085.821	27.790.932
Aumento de Capital		19.741.962	-	19.741.962	19.741.962
Lucro Líquido do Exercício		-	14.648.465	14.648.465	14.648.465
Participação Não Controladores		-	-	(1.922.356)	(1.922.356)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		137.814.660	(83.338.412)	54.476.248	61.062.334

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma.

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

NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, aplicáveis aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 30 de março de 2026. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressas em Reais, exceto quando indicado de outro modo.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS: (a) **Caixa e Equivalentes de Caixa:** Incluem saldos positivos em caixa, bancos conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor; (b) **Contas a Receber de Clientes:** Estão corrigidas monetariamente de acordo com os índices previstos nos respectivos contratos; (c) **Imóveis a Comercializar:** São avaliados ao custo de construção ou aquisição, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, projetos, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação; (d) **Ajustes a Valor Presente:** Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem previsão de remuneração ou sujeitas a juros pré-fixados, juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e reajustes somente pela inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício em receitas financeiras. Foi efetuada análise específica, quanto a efeitos em ajuste a valor presente das contas do ativo e do passivo decorrentes de operações de curto prazo, não sendo apurado efeito significativo ou relevante; (e) **Investimento em Controladas e Coligadas:** Avaliado pelo método da equivalência patrimonial. O resultado da avaliação tem como contrapartida uma conta de resultado operacional. As práticas contábeis adotadas são uniformes para registro das operações e avaliação dos elementos patrimoniais; (f) **Imobilizado:** Registrado ao custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 8 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. A Companhia considerou que o efeito da revisão da vida útil nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas não é significativo e decidiu, desta forma, manter o cálculo da depreciação com as mesmas taxas de depreciação utilizadas anteriormente; (g) **Intangível:** Representado por ativos intangíveis adquiridos separadamente, os quais são registrados ao custo de aquisição e deduzido das respectivas amortizações calculadas pelo método linear, quando aplicável; (h) **Valor Recuperável de Ativos:** Foi efetuada análise sobre a capacidade de recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, com o objetivo de verificar a existência de indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização significativa. Como resultado da referida análise, não foram identificadas situações que indiquem que os ativos estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda; (i) **Outros Ativos e Passivos:** Outros ativos são reconhecidos somente quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que o melhor econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes; (j) **Apureção e Apropriação do Resultado de Incorporação Imobiliária e Venda de Imóveis (Consolidado):** As práticas adotadas seguem os procedimentos e conceitos estabelecidos no NBC TG 47 – Receita de Contratos com Cliente, os quais estabelecem a realização de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária. A Administração, após a realização de análises adequadas, optou pela manutenção da utilização do método POC – Percentage of Completion (“over time”) por entender que retrata de forma mais fidedigna as demonstrações contábeis e que os controles atualmente utilizados atendem de forma eficaz a operação de incorporação imobiliária. O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando: (I) Nas vendas a prazo de unidades concluídas: quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; (II) Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios: 1. As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo o custo do terreno; 2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (I), incluindo a atualização monetária e juros, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes; 3. O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com a NBC TG 23 (R2). Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento; (k) **Distrato de Contratos:** Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecidos no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Distratos” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente; (l) **Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro:** Nas sociedades tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e

de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000.000, optaram pelo regime de lucro presumido, pelo regime de caixa. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social. Conforme facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação – RET, e Instrução Normativa nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013, certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas. Os impostos diferidos passivos provêm das Controladas e são reconhecidos sobre todas as operações temporárias tributáveis. A tributação dessas empresas ocorre pelo regime de caixa conforme previsto na legislação tributária. (m) **Instrumentos Financeiros:** Os instrumentos financeiros são classificados numa das três categorias: • Instrumentos financeiros ao custo amortizado; • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros decorrentes de Derivativos. (n) **Uso de Estimativas:** Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Estas demonstrações contábeis foram elaboradas considerando estimativas referentes a valorização de permutas, provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. (o) **Permuta Física:** O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfetivas. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item j) anteriormente. (p) **Provisões para Garantias:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. (q) **Arrendamento:** A NBC TG 06 (R3) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos nas demonstrações contábeis de arrendatários. No estudo realizado pela Companhia não foi identificado nenhum contrato que pudesse ser enquadrado no conceito de arrendamento, exceto em relação aos contratos de leasing referentes a aquisição de equipamentos de computação. (r) **Base de Consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas em virtude da constituição das SPE's conforme os percentuais apresentados no quadro abaixo, e foram elaboradas em conformidade com os princípios de consolidação determinados pela legislação societária e normas brasileiras de contabilidade. Para a consolidação, os seguintes critérios foram adotados: (i) eliminação das participações entre empresas incluídas na consolidação e os correspondentes resultados de equivalência patrimonial; (ii) eliminação dos resultados provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos e (iii) o valor da participação dos quotistas não controladores é calculado e demonstrado separadamente. A Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A participa de forma indireta nas SPEs DBM Empreendimentos Imobiliários S.A, através de suas controladas Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A – SCP Soledade respectivamente. Conforme item 4(a) da NBC TG 36 (R3) – Demonstrações Contábeis Consolidadas, as controladoras (Maojama Anita e SCP Soledade) optaram por não divulgar as Demonstrações Consolidadas, e, portanto, as Demonstrações são apresentadas de forma consolidada na controladora final Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.

	2025		2024	
	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Empresa Consolidada				
CLV Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
GPER Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
PBP Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
Bucovina Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
MMV Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.....	-	100	-	100
Maojama Lima e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
MCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
QCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
Maojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A.....	100	-	100	-
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
Maojama Empreendimentos Imobiliários S.A – SCP Soledade. (a).....	63,01	-	58,65	-
Maojama Soledade Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	-	100	-	100
MNY Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
MPB Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-
MCGS Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	100	-	100	-

(a) Em 2024 e 2025 houve um aumento da participação direta da SCP Soledade.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - Em Reais 1 (exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita Líquida das Vendas e Serviços	20	2.926.794	2.042.182	106.373.127	81.224.145
Custo das Vendas e Serviços		-	-	(72.133.619)	(54.113.408)
Lucro Bruto		2.926.794	2.042.182	34.239.508	27.110.737
(Despesas) / Receitas Operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas.....	21	(5.810.747)	(5.304.036)	(13.286.068)	(14.159.200)
Despesas com Vendas.....	21	(197.475)	(68.140)	(3.330.851)	(2.499.498)
Outros de Equivalência Patrimonial.....	7	24.849.243	8.485.811	12.118.772	1.612.036
Resultado de Receitas/(Despesas) Operacionais Líquidas.....	22	473.202	257.130	555.094	324.652
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		22.241.017	5.412.947	30.296.455	12.388.727
Resultado Financeiro	23	(7.592.552)	(5.835.392)	(11.811.844)	(7.634.246)
Receitas Financeiras.....		327.350	773.784	3.119.700	3.426.815
(Despesas) Financeiras.....		(7.919.902)	(6.609.176)	(14.931.544)	(11.061.061)
Lucro / (Prejuízo) Antes dos Tributos		14.648.465	(422.445)	18.484.611	4.754.481
IR e Contribuição Social Diferido.....	15.b	-	-	(647.964)	(1.824.733)
IR e Contribuição Social Corrente.....	15.b	-	-	(2.344.852)	(491.284)