

»»» Continuação MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma.

Movimentação de 2024	CLV	GPGR	PBP	Bucovina	MMV	Lima e Silva	MCM	OCM	Anita	MAB	MTG	SCP	MNY	MPB	MCGS	Total 2024	Total 2023
<b>a) Controladas - Reapresentado</b>																	
Capital social.....	2.248.000	6.935.474	10.425.000	13.150.000	6.595.335	3.407.000	1.687.500	1.000	3.000.001	1.000	1.000	5.539.036	1.000	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%	31,75%	100,00%	100,00%	100,00%	-	-
Patrimônio líquido.....	3.189.921	(30.047)	1.436.857	868.021	3.814.117	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)	100.00%	100.00%
Resultado do exercício.....	599.080	(21.169)	(119.860)	381.885	4.200	(106.046)	(557.331)	(20.403)	(3.292.413)	(26.899)	5.657.606	4.408.185	1.769.144	1.087.519	(28.802)	6.873.775	4.324.094
AFAC.....	-	5.000	466.000	2.222.000	36.000	-	102.000	-	12.086.696	-	-	4.252.000	9.194	-	-	(8.123.814)	(154.863)
<b>Movimentação investimento</b>																	
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>2.590.839</b>	<b>612.000</b>	<b>1.556.717</b>	<b>749.000</b>	<b>617.000</b>	<b>3.920.163</b>	<b>926.500</b>	<b>-</b>	<b>4.494.970</b>	<b>-</b>	<b>10.426.778</b>	<b>656.000</b>	<b>5.363.740</b>	<b>579.709</b>	<b>-</b>	<b>32.493.416</b>	<b>34.698.670</b>
Aquisição de investimento.....	-	13.000	-	-	444.000	-	668.000	-	-	-	-	-	(937.206)	-	-	187.794	(1.225.267)
Absorção de Prejuízo.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorporação de participação.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equivalência patrimonial.....	599.080	(21.169)	(119.860)	381.885	4.200	(106.046)	(557.333)	(20.403)	(3.292.413)	(26.899)	5.657.606	1.547.267	1.769.144	1.087.519	(28.802)	6.873.775	4.324.094
Distribuição de lucros.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(222.649)	-	-	(222.649)	(154.863)
Equivalência patrimonial.....	-	(638.878)	-	(1.735.862)	(1.423.018)	-	(2.955.603)	(1.470.768)	-	(375.346)	-	(71.806)	-	-	-	(8.671.281)	(14.788.185)
Transferência Passivo.....	-	35.047	-	1.353.977	393.818	-	2.020.436	1.491.171	20.443	402.245	-	-	-	-	-	5.745.939	8.671.281
Transferência Passivo.....	-	(603.831)	-	(381.885)	(1.029.200)	-	(935.167)	20.403	20.443	26.899	-	(71.806)	-	-	-	28.802	(2.925.342)
AFAC.....	-	5.000	-	1.473.000	36.000	-	-	-	10.863.696	-	-	3.596.000	-	-	-	15.937.696	9.091.500
<b>Saldo final</b> .....	<b>3.189.919</b>	<b>5.000</b>	<b>1.436.857</b>	<b>2.222.000</b>	<b>36.000</b>	<b>3.814.117</b>	<b>102.000</b>	<b>-</b>	<b>12.086.696</b>	<b>-</b>	<b>16.084.384</b>	<b>5.727.461</b>	<b>5.973.029</b>	<b>1.667.229</b>	<b>-</b>	<b>52.344.690</b>	<b>32.493.416</b>
<b>Dados Provisão Passivo a Descoberto:</b>																	
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>-</b>	<b>638.878</b>	<b>-</b>	<b>1.735.862</b>	<b>1.423.018</b>	<b>-</b>	<b>2.955.603</b>	<b>1.470.768</b>	<b>-</b>	<b>375.346</b>	<b>-</b>	<b>71.806</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.671.281</b>	<b>14.788.185</b>
Transferência investimentos.....	-	(603.831)	-	(381.885)	(1.029.200)	-	(935.167)	20.403	20.443	26.899	-	(71.806)	-	-	-	28.802	(2.925.342)
<b>Saldo final</b> .....	<b>-</b>	<b>35.047</b>	<b>-</b>	<b>1.353.977</b>	<b>393.818</b>	<b>-</b>	<b>2.020.436</b>	<b>1.491.171</b>	<b>20.443</b>	<b>402.245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.745.939</b>	<b>8.671.281</b>
<b>Saldo final do Investimento</b> .....	<b>3.189.919</b>	<b>(30.047)</b>	<b>1.436.857</b>	<b>868.023</b>	<b>(357.818)</b>	<b>3.814.117</b>	<b>(1.918.436)</b>	<b>(1.491.171)</b>	<b>12.066.253</b>	<b>(402.245)</b>	<b>16.084.384</b>	<b>5.727.466</b>	<b>5.973.029</b>	<b>1.667.229</b>	<b>(28.802)</b>	<b>46.598.736</b>	<b>-</b>

**b) Coligadas (Controladora e Consolidado)**

Movimentação de 2025	Imob. Ltda	GCM Empr. Empr. Imob. Ltda	Carlos Gomes Square Imob. S.A	MVP Empr. Investimentos Ltda.	MAIOPAR Participações S.A	Maiojama Total 2025	Total 2024
Capital social.....	1.002	2.501.920	3.685.000	10.923.978	21.990.310	-	-
% Participação.....	50,00%	33,00%	39,00%	47,27%	25,08%	-	-
Patrimônio líquido.....	5.26	1.445.006	15.133.677	2.000.808	37.871.272	-	-
Resultado do exercício.....	(20.943)	(79.036)	9.608.687	(1.921.390)	37.145.899	-	-
AFAC.....	9.000	105.570	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>1.529</b>	<b>77.880</b>	<b>2.872.544</b>	<b>2.002.676</b>	<b>4.954.629</b>	<b>4.768.280</b>	<b>-</b>
Aquisição de investimento.....	-	-	-	-	19.741.962	19.741.962	-
Redução de Capital.....	-	-	-	-	(709.384)	(709.384)	-
Equivalência patrimonial.....	(10.471)	(26.082)	3.747.391	(908.257)	9.316.191	12.118.772	(1.059.677)
Distribuição de Lucros.....	-	-	-	-	(19.559.953)	(19.559.953)	(334.191)
Ajuste Saldo Inicial.....	-	-	(717.800)	-	558.756	(159.044)	-
Absorção de prejuízos.....	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para passivo.....	8.942	(51.798)	-	-	-	(42.856)	(109.699)
AFAC.....	9.000	105.570	-	-	114.570	77.880	-
<b>Saldo final</b> .....	<b>9.000</b>	<b>105.570</b>	<b>5.902.135</b>	<b>943.791</b>	<b>9.498.200</b>	<b>16.458.696</b>	<b>4.954.629</b>
Arredondamento.....	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dados Provisão Passivo a Descoberto:</b>							
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>-</b>	<b>774.572</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>774.572</b>	<b>884.271</b>
Transferência investimentos.....	8.943	(51.798)	-	-	(42.855)	(109.699)	-
<b>Saldo final</b> .....	<b>8.943</b>	<b>722.774</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>774.572</b>	<b>774.572</b>
<b>Saldo final do Investimento</b> .....	<b>57</b>	<b>(722.774)</b>	<b>5.902.139</b>	<b>943.792</b>	<b>9.498.200</b>	<b>15.726.979</b>	<b>4.180.057</b>

**NOTA 13. CREDORES POR COMPRA DE IMÓVEIS (consolidado):** O saldo de 31 de dezembro de 2024 refere-se à aquisição parcelada pela MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda., do terreno para desenvolvimento do projeto TOMAZ, cujo pagamento ocorreu em abril de 2025 e sua atualização é realizada pela média IGP-M, INCC-M e IPCA.

**NOTA 14. PARTES RELACIONADAS: I) Saldos com partes relacionadas:** Os saldos mantidos com partes relacionadas apresentam a seguinte composição:

	Controladora 2025	2024	Consolidado 2025	2024
<b>Ativo</b>				
DBM Empreendimentos Imobiliários S.A. ....	386	1.099	-	-
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	3.347.635	3.317.024	-	-
OCM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	7.316.517	7.295.381	-	-
MVP Empreendimentos Imobiliários S.A. (a) ...	3.782.332	3.782.332	3.782.332	3.782.332
Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	14.259	-	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	-	35.660	-	-
MAIOPAR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	113	-	113
Maiojama Soledade Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	5.318	45.762	-	-
MCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	3.669	91.016	-	-
PBP Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	-	168	-	-
MNY Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	-	2.153	-	-
MPB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) ..	-	4.634	-	-
CLV Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	-	134	-	-
Gper Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	-	31.168	-	-
MCGS Empreendimentos Imobiliários Ltda.(a)	1.728.280	107.522	-	-
TMB Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	386	4.357	386	4.357
MPP Alemanha (a) ..	688.334	-	688.334	-
Outros.....	97.266	-	97.255	-
<b>Total</b> .....	<b>16.970.123</b>	<b>14.732.512</b>	<b>5.853.927</b>	<b>3.786.802</b>

(a) Valores a serem reembolsados referente aos custos iniciais das SPes em estágio inicial Os valores serão totalmente reembolsados pelas SPes, assim que dispuserem do caixa necessário para o reembolso.

**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:

	2025	2024
Remuneração.....	1.402.897	1.342.569
Benefícios.....	1.501.635	1.355.885
<b>Total</b> .....	<b>2.904.532</b>	<b>2.698.454</b>

**NOTA 15. 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 2025, a Companhia adota o sistema de apuração pelo lucro real e apresentava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social nos montantes de R\$ 138.689.996 e R\$ 145.025.753, respectivamente e não registra os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros. a) A base para constituição do tributo diferido é a seguinte:

Período	Valor Líquido com Tributação (postergada) Antecipada	TRIBUTOS DIFERIDOS PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
Presumido.....	2.712.065	17.628	81.362	54.241	29.290	182.522
RET.....	62.407.050	230.906	1.067.161	786.329	411.887	2.496.282
<b>Total</b> .....	<b>65.119.115</b>	<b>248.534</b>	<b>1.148.523</b>	<b>840.570</b>	<b>441.177</b>	<b>2.678.804</b>

**b) Coligadas**

Movimentação de 2024	Imob. Ltda	GCM Empr. Empr. Imob. Ltda	Carlos Gomes Square Imob. S.A	MVP Empr. Investimentos Ltda.	MAIOPAR Participações S.A	Maiojama Total 2025	Total 2024
Capital social.....	1.002	2.265.920	1.000	12.424.660	-	-	-
% Participação.....	50,00%	33,00%	39,00%	47,27%	-	-	-
Patrimônio líquido.....	8.469	(1.685.879)	8.469	5.422.881	-	-	-
Resultado do exercício.....	110.772	(367.781)	7.366.000	(2.527.399)	-	-	-
AFAC.....	77.880	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>-</b>	<b>177.210</b>	<b>333.995</b>	<b>4.257.075</b>	<b>4.768.280</b>	<b>7.049.211</b>	<b>-</b>
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	(1.194.722)	1.612.036	(2.419.911)	(59.435)
Distribuição de Lucros.....	-	-	(334.191)	-	(334.191)	-	-
Alienação de Investimento.....	-	-	-	-	-	-	-
Absorção de prejuízos.....	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para passivo.....	(53.857)	(55.842)	-	-	(109.699)	72.373	-
AFAC.....	-	77.880	-	-	77.880	-	-
<b>Saldo final</b> .....	<b>1.529</b>	<b>77.880</b>	<b>2.872.544</b>	<b>2.002.676</b>	<b>4.954.629</b>	<b>4.768.280</b>	<b>-</b>
Arredondamento.....	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dados Provisão Passivo a Descoberto:</b>							
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>53.857</b>	<b>830.414</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>884.271</b>	<b>811.898</b>	<b>-</b>
Transferência investimentos.....	(53.857)	(55.842)	-	-	(109.699)	72.373	-
<b>Saldo final</b> .....	<b>-</b>	<b>774.572</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>774.572</b>	<b>884.271</b>	<b>-</b>

c) Valor correspondente a dividendos apropriados sobre o lucro da investida Maiojama Participações S.A (coligada) e a SPE Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários Ltda (Controlada).

**NOTA 8. IMOBILIZADO: CONTROLADORA**

	Móveis e Utensílios 10% a.a.	Máquinas e Equipamentos 10% a.a.	Obras de Arte	Equipamentos de Computação 20% a.a.	Equipamentos de Computação - Leasing 20% a.a.	Benfeitoria em Imóveis de Terceiros 20% a.a.	Outros	Total
<b>Taxa Média de Depreciação</b> .....	<b>10% a.a.</b>	<b>10% a.a.</b>	<b>10% a.a.</b>	<b>20% a.a.</b>	<b>20% a.a.</b>	<b>20% a.a.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>