

MAIOJAMA PARTICIPAÇÕES S. A.

CNPJ 93.401.958/0001-75 • Nire: 43300064034 - Companhia Fechada

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

De acordo com as disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas os documentos relativos as Demonstrações Financeiras compreendendo o exercício findo em 31/12/2022. 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 PARTICIPAÇÕES S.A. é uma companhia que cujo portfólio está concentrado em participações em *shopping centers*.

No ano de 2022, a Companhia atingiu receita bruta de **R\$ 30.990.993** (receita líquida de R\$ 27.914.548), demonstrando um aumento de 24,73% em relação a 2021 (**R\$ 24.846.456** – receita líquida de R\$ 23.939.561).

Já o custo reduziu em **22,21%** em 2022 (**R\$ 4.308.409**) comparativamente a 2021 (**R\$ 5.538.193**), como consequência de ações da administração do *Shopping Iguatemi* Porto Alegre para melhoria dos resultados.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro - Em Reais 1					
ATIVO	Notas	2022		2021	
		2022	2021	2022	2021
Ativo Circulante		15.697.557	4.798.343	27.752.168	32.846.683
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.831.625	1.269.848	188	130.138
Créditos a Receber	5	4.191.933	3.528.448	16.398.167	28.310.418
Tributos a Recuperar	6	9.673.060	47	1.252.435	1.061.111
Outras Contas a Receber		939	-	10.101.378	3.345.016
Ativo Não-Circulante		358.189.752	296.848.293	270.310.053	228.591.513
Propriedade para Investimento	7	358.180.804	296.839.150	176.242.167	154.253.074
Investimentos	8	7.739	7.739	14.084.280	74.358.439
Imobilizado		649	844	75.825.088	40.208.440
Intangível		560	560	21.990.310	21.990.310
Total do Ativo		373.887.309	301.646.636	373.887.309	301.646.636

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Resultados dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro Em Reais 1			
	Notas	2022	
		2022	2021
Receita Líquida das Vendas e Serviços	17	27.914.548	23.939.561
Custo das Vendas e Serviços	18	(4.308.409)	(5.538.193)
Lucro Bruto		23.606.139	18.401.368
(Despesas) Receitas Operacionais		57.768.822	17.556.549
Despesas com Vendas	18	(641.478)	(3.075)
Despesas Gerais e Administrativas	18	(28.362.459)	(13.797.083)
Resultado de Equivalência Patrimonial	8	-	(94.365)
Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	19	441.340	(112.473)
Resultado dos Ajustes a Valor Justo	7	57.968.960	18.401.376
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		81.374.961	35.957.917
Resultado Financeiro	20	(27.525.342)	(12.495.725)
Receitas Financeiras		837.117	1.301.358
(Despesas) Financeiras		(28.362.459)	(13.797.083)
Resultado Antes dos Impostos		53.849.619	23.462.192
I.R. e Contribuição Social Correntes	14 b	8.232.837	(3.121.444)
I.R. e Contribuição Social Diferidos	14 b	(19.709.446)	(6.256.468)
Lucro Líquido do Exercício		42.373.010	14.084.280
Lucro Líquido por Ação R\$	3.m	0,32	0,11
Quantidade de Ações ao Final do Exercício		133.093.116	133.093.116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1					
	Nota	2022		2021	
		2022	2021	2022	2021
Saldos em 31 de dezembro de 2020		66.546.558	5.752.515	1.726.351	74.025.424
Cisão Parcial		(44.556.248)	-	-	(44.556.248)
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	14.084.280
Reserva Legal		-	-	704.214	(704.214)
Dividendos a Pagar		-	-	(3.345.016)	(3.345.016)
Reserva de Lucros		-	10.035.050	-	(10.035.050)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		21.990.310	15.787.565	2.430.565	40.208.440
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	42.373.010
Reserva Legal	(Nota 15.b)	-	-	1.967.497	(1.967.497)
Reversão de Dividendos a pagar		-	3.345.016	-	3.345.016
Dividendos a Pagar		-	-	-	(10.101.378)
Reserva de Lucros		-	30.304.135	-	(30.304.135)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		21.990.310	49.436.716	4.398.062	75.825.088

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1			
	Notas	2022	
		2022	2021
Lucro/(Prejuízo) Líquido do Exercício		42.373.010	14.084.280
Outros Resultados Abrangentes		-	-
Resultado Abrangente Total		42.373.010	14.084.280

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Encerradas em 31 de Dezembro de 2022 - Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma.

Nota 1. Contexto Operacional: A Companhia, com sede social em Porto Alegre – RS tem por objeto social a gestão de unidades em construção e imóveis próprios, e a locação de imóveis próprios; a exploração como condômina das unidades imobiliárias que constituem o empreendimento denominado Shopping Center Iguatemi - Porto Alegre e suas expansões ("SCIPA") e a participação em outras sociedades. **Nota 2. Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia em reunião realizada em 28 de março de 2023 e foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições de legislação societária e normas brasileiras aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e nos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis. Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma. **Nota 3. Práticas Contábeis:** (a) **Caixa e Equivalentes de Caixa** - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. (b) **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 ao 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. (c) **Investimentos** - Avaliados a custo ou pelo método da equivalência patrimonial (2021). 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. (d) **Propriedade para Investimento** - Referem-se às propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por imóveis destinados a renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo. (e) **Imobilizado** - Registrado ao custo de aquisição e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear 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 não é significativo e decidiu desta forma, manter o cálculo da depreciação com as mesmas taxas de depreciação utilizadas anteriormente. (f) **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. (g) **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 aquele passível de ser recuperado por uso ou por venda. (h) **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 um recurso 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. (i) **Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro:** A Companhia adota o critério de lucro presumido para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social, calculando o imposto de renda à alíquota de 15%, mais adicional de 10%, e contribuição social à alíquota de 9%, sobre um lucro estimado de 32%. (j) **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 de natureza decorrente de Derivativos. (k) **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. (l) **Arrendamento** - A NBC TG 06 (R2) Arrendamentos, exige para todos os contratos de arrendamento no escopo da norma (exceto aqueles enquadrados nas isenções) que os arrendatários reconheçam os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos de direito de uso. No estudo realizado pela Companhia não foi identificado nenhum contrato que pudesse ser enquadrado no conceito de arrendamento. (m) **Lucro por ação** - O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

Nota 4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

	2022	2021
Caixa e Depósitos Bancários	940.593	977.342
Aplicação de Liquidez Imediata	891.032	292.508
Total	1.831.625	1.269.848

A aplicação financeira é representada por investimentos em Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com meta de obtenção de rendimentos de 100% da variação do CDI. **Nota 5. Créditos a Receber:** Representa os valores de créditos a receber oriundos da operação do *shopping*. **Nota 6. Tributos a Recuperar:** O valor dos tributos a recuperar representam basicamente o saldo de dois pedidos de restituição protocolados em 07 de julho de 2022, conforme demonstrado abaixo. O pedido de restituição se originou, conforme demonstrado na Nota Explicativa 14 item c), diante da Solução de Consulta Cosit 07/mar/2021, onde a companhia submeteu a consulta formal à Secretaria da Receita Federal do Brasil, por meio da qual foi questionado se estaria correto o entendimento de que a operação de alienação de ativo deveria ser tributada no regime do lucro presumido, com a integração das receitas dela decorrentes à base presumida. Originalmente a alienação da venda foi oferecida a tributação pela apuração do ganho de capital. A resposta à Consulta dada por meio da Solução de Consulta 3015/SRRF03/DISIT reconhecendo que as receitas decorrentes da alienação do imóvel deveriam ter sido tributadas no regime do lucro presumido, na medida em que não obstante locados e contabilmente contabilizados como ativo não circulante, a companhia possui como atividade também a compra e venda de imóveis. Desta forma foi realizada a retificação das apurações e declarações acessórias dos tributos federais sobre a operação da venda.

Tributos	Valores devidos (R\$)		Atualização s/ compensação (R\$)	Valores Pedido de restituição (R\$)	
	Capital	presumido		(R\$)	(R\$)
CSLL	3.821.627	(793.319)	(2.627.286)	325.072	726.094
IRPJ	10.574.834	(1.629.915)	-	-	8.944.919
Total Geral					9.671.013

Ainda no grupo de tributos a recuperar restam outras contas cujos saldos somam R\$ 2.046.

Nota 7. Propriedade para Investimento: Representa os imóveis para renda e a participação em *shopping center*.

	2022	2021
Participação <i>Shopping Center Iguatemi</i> Porto Alegre	336.714.000	275.506.000
Torre Iguatemi Porto Alegre	21.466.804	21.333.150
Total	358.180.804	296.839.150

Em 31 de dezembro de 2022, os ativos foram avaliados ao valor justo da seguinte forma: a) Participação *Shopping Center*: com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do *shopping center*, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. b) Torre Iguatemi: pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14653 - PARTE 2:2011 – Item 9.2- Tabelas 1 e 2, e 5 respectivamente.

	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Movimentação:				
Saldo inicial	296.839.150	277.674.719	296.839.150	277.674.719
Aquisição	3.372.694	763.055	-	-
Variação do Valor Justo	57.968.960	18.401.376	-	-
Saldo final	358.180.804	296.839.150	358.180.804	296.839.150

Nota 8. Investimentos: Dados dos Investimentos:

	2021		Total
	(1)	Outras	
Patrimônio Líquido	48.618.555	-	48.618.555
% de Participação	91,68%	-	91,68%
Resultado do Período	3.132.845	-	3.132.845

Movimentação:

	2022		2021	
	(1)	Outras	Total	Total
Saldo inicial	44.573.491	7.739	44.581.230	44.581.230
Equivalência Patrimonial	(44.573.491)	-	-	(44.573.491)
Saldos	-	7.739	7.739	7.739

(1) Maiojama Participações Ltda – SCP MIP9

(a) Em 7 de outubro de 2019, foi constituída a sociedade por conta de participação Maiojama Participações Ltda – SCP MIP9, na qual a Maiojama Participações S.A. participa como sócia ostensiva. O capital social foi integralizado pela sócia ostensiva através de aporte de recursos para investimento, imóveis para venda, terrenos e direitos e obrigações sobre esses ativos. Durante o ano de 2020 ocorreram aportes a título de integralização de capital pela sócia participante o que ocasionou diluição da participação do percentual de participação da sócia ostensiva. Em 04 de janeiro de 2021 a SCP MIP9 foi desconstituída, retornando para a sócia ostensiva os ativos, direitos e obrigações remanescentes, sendo os principais efeitos nas contas demonstradas a seguir:

Conta Valor (em R\$ 1)

	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	5.916.901	5.916.901
Clientes	2.000.000	2.000.000
Devedores Diversos	9.102.828	9.102.828
Impostos a recuperar	2.729	2.729
Estoques	8.059.716	8.059.716
Créditos com pessoas ligadas	5.001.868	5.001.868
Dep. Judicial	173.518	173.518
Investimento TMB Empreend.	7.575.899	7.575.899
Propriedade para Invest.	12.625.100	12.625.100
Fornecedores	(129.953)	(129.953)
Impostos e contribuições	(910.051)	(910.051)
Provisão de Contingências	(664.445)	(664.445)
Tributos Diferidos Lei 11.638/2007	(135.555)	(135.555)
Débitos com pessoas ligadas	(4.045.064)	(4.045.064)
Total do investimento	44.573.491	44.573.491

Nota 9. Partes Relacionadas: a) Remuneração do pessoal-chave: A Companhia contabilizou como despesa com remuneração do seu pessoal-chave, os valores abaixo demonstrados:

Descrição	2022	2021
Remuneração	126.444	116.693

Nota 10. Obrigações Sociais e Tributárias:

	2022	2021
Obrigações Tributárias*	1.225.589	1.041.631
Obrigações Sociais	10.248	7.403
Obrigações com Pessoal e Diretoria	11.043	9.078
Provisões de Férias e Encargos	5.555	2.999
Total de Obrigações Sociais e Tributárias	1.252.435	1.061.111

*Refer-se basicamente a PIS, COFINS, IRPJ, CSLL e IRRF a pagar.

Nota 11. Provisões para Contingências: Não há processos avaliados como perdas prováveis ou possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia, desta forma não foram constituídas provisões contábeis e nem divulgação de valores.

Nota 12. Dividendos a Pagar: O saldo da conta representa os valores apropriados como dividendos a pagar com base na legislação que rege as sociedades por ações, no entanto, por ocasião da realização da reunião de Assembleia Geral Ordinária, a administração informou aos acionistas que os dividendos obrigatórios estão incompatíveis com a situação financeira da Companhia e com isso fará a proposição para a Assembleia deliberar pela reversão da apropriação destes dividendos a pagar, conforme já ocorrido na Assembleia Geral Ordinária em 2022 que determinou a destinação integral do lucro de 2021, após a constituição da reserva legal, para constituição de reserva de lucros. a) Distribuição de dividendos - Os dividendos foram apropriados com base na legislação que rege as sociedades por ações e foram calculados conforme segue:

	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Base de cálculo dos dividendos				
Lucro líquido do exercício	42.373.010	14.084.280	42.373.010	14.084.280
(-) Reserva legal	(1.967.497)	(704.214)	-	-
Lucro líquido do exercício ajustado	40.405.512	13.380.066	40.405.512	13.380.066
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	10.101.378	3.345.016	10.101.378	3.345.016
Percentual distribuído sobre o lucro líquido	25%	25%	25%	25%
Valor do resultado por ação				
Resultado líquido do exercício	42.373.010	14.084.280	42.373.010	14.084.280
Quantidade de ações ao final do exercício	133.093.116	133.093.116	133.093.116	133.093.116
Lucro líquido por ação (R\$)	0,32	0,11	0,32	0,11

Nota 13. Debêntures: A totalidade dos recursos obtidos pela Companhia com as ofertas serão utilizados para readequação de sua estrutura de capital.

	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Debêntures 1ª emissão				
Circulante	192.640.334	182.543.492	192.640.334	182.543.492
Não Circulante	16.398.167	28.310.418	16.398.167	28.310.418
Total	209.038.501	210.853.910	209.038.501	210.853.