

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 31/12/2022. 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. é uma companhia que atua no desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, em empreendimentos residenciais, comerciais, multiuso 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 2022, a receita bruta consolidada da companhia atingiu **R\$ 69.720.611** (receita líquida de R\$ 62.647.337), demonstrando aumento de **7,74%** em relação a 2021 (receita bruta de **R\$ 64.713.557** e receita líquida de R\$ 50.865.384). O custo apresentou redução de **6,8%** em 2022 (**R\$ 41.725.967**), comparativamente a 2021 (**R\$ 44.770.846**). Os números da Companhia são resultado da 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. No ano de 2022, a Companhia lançou os projetos ARES e TOMAZ, em julho e outubro, respectivamente. O projeto ARES, um empreendimento residencial localizado na Rua Soledade, em Porto Alegre/RS, apresenta VGV previsto de R\$ 65 milhões e, em 31 de dezembro de 2022, as unidades vendidas totalizavam 30% do VGV total. O projeto TOMAZ, também residencial, localizado entre as ruas Valdir Antonio Lopes e Tomaz Gonzaga, em Porto Alegre/RS, apresenta VGV estimado de R\$ 127 milhões e, em 31 de dezembro de 2022, as unidades vendidas totalizavam 60% do VGV total. Para o ano de 2023, estão previstos lançamentos de 3 empreendimentos na cidade de Porto Alegre que devem totalizar R\$ 400 milhões de VGV bruto. Eventos relevantes em 2022: • Integralização de debêntures - Em 07 de junho de 2022, ocorreu a integralização da 2ª série das debêntures da Companhia, no montante de R\$ 10.000.000. • Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em 28 de outubro de 2022, através de Ata de Assembleia Extraordinária, os acionistas aprovaram a primeira emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, no montante total de R\$ 25.000.000. As notas comerciais foram lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários escriturados em 08 de novembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$ 17.500.000 já havia sido integralizado.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1					
Ativo	Nt.	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo Circulante		17.907.215	9.056.542	111.467.783	139.975.181
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	16.530.960	7.127.585	30.257.210	18.793.151
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	9.003.610	12.921.055
Imóveis a Comercializar	6	331.305	331.305	68.126.660	100.932.350
Impostos a Recuperar		699.965	1.355.638	3.072.777	6.996.286
Adiantamento a Fornecedores		65.107	5.404	697.982	92.697
Despesas do Exercício Seguinte		122.601	129.250	148.886	132.197
Outras Contas a Receber		157.277	107.360	160.654	107.445
Ativo Não-Circulante		62.909.957	55.164.000	35.425.082	9.709.724
Realizável a Longo Prazo		18.114.530	25.835.848	25.075.579	6.186.736
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	15.451.179	51.321
Partes Relacionadas	16	18.086.653	25.809.622	3.240.788	61.049
Cações, Depósitos e Créditos a Receber		21.420	26.226	4.461.963	3.751.696
Despesas do Exercício Seguinte		-	-	46.342	1.962
Outros Adiantamentos	8	6.457	-	1.875.307	3.220.708
Investimentos	9	41.767.425	26.151.998	7.068.755	36.770.373
Controladas		34.698.670	26.115.225	-	-
Coligadas		7.049.211	26.115.229	7.049.211	17.229
Outros		19.544	19.544	19.544	19.544
Imobilizado	10	3.014.667	3.162.334	3.267.413	3.472.495
Intangível		13.335	13.720	13.335	13.720
Total do Ativo		80.817.172	64.220.542	146.892.865	149.684.905

Demonstrações dos Resultados Abrangentes dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro Em Reais 1				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo Líquido do Exercício	(20.745.542)	(27.017.537)	(20.314.914)	(27.029.559)
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado Abrangente Total	(20.745.542)	(27.017.537)	(20.314.914)	(27.029.559)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
Saldo em 31 de dezembro de 2020	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total	Participação de não Controladores
	2020	2021	2022	2021
Saldo em 31 de dezembro de 2020	56.066.291	(39.401.924)	16.664.367	-
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(27.017.537)	(27.017.537)	(12.022)
Aumento de Capital (Não Controladores)	-	-	-	4.702.160
Saldo em 31 de dezembro de 2021	56.066.291	(66.419.461)	(10.353.170)	4.690.138
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(20.745.542)	(20.745.542)	430.628
Aumento de Capital	19.995.901	-	19.995.901	-
Participação Não Controladores	-	-	-	3.550.385
Saldo em 31 de dezembro de 2022	76.062.192	(87.165.003)	(11.102.811)	8.671.151

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 Em Reais 1

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 ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Essas Demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 31 de março de 2023. 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. Práticas Contábeis:** (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. 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 10 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 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. (j) **Auração e Apropriação do Resultado de Incorporação Imobiliária e Venda de Imóveis** - As práticas adotadas seguem os procedimentos e conceitos estabelecidos no NBC TG 47 - Receita de Contratos com Cliente e OCP 04, 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") de forma a entender que ele 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 efetuada, 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 (1), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das par-

Passivo e Patrimônio Líquido	Nt.	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo Circulante		29.736.053	35.121.532	41.044.178	53.314.238
Fornecedores		210.641	285.531	2.684.650	5.517.133
Instituições Financeiras	11	1.671.066	1.705.362	8.421.064	10.857.583
Debêntures	12	3.298.373	-	7.006.746	1.828.161
Notas comerciais	13	111.597	-	111.597	-
Obrig. Sociais e Tributárias	14	796.591	1.100.069	1.396.431	2.501.669
Credores p/ Compra de Imóveis	15	-	-	5.303.677	4.365.018
Partes Relacionadas	16	7.953.002	11.727.035	-	11.742.035
Provisão Passivo a Descoberto		-	-	-	-
Controladas	9	14.788.185	18.955.349	-	1.038.659
Coligadas	9	811.897	1.038.659	811.898	811.898
Adiantamento de Clientes	18	-	-	3.121.955	-
Tributos Diferidos	17	-	-	571.224	664.171
Provisão para Contingências	19	89.729	309.527	6.349.862	8.753.785
Provisão para Garantias	20	-	-	2.570.000	3.652.800
Outras Contas a Pagar		4.972	-	2.695.074	3.393.224
Passivo Não-Circulante		62.183.930	39.452.180	108.280.347	101.033.699
Instituições Financeiras	11	1.757.008	8.568.985	1.757.008	9.109.172
Debêntures	12	42.631.117	30.883.215	67.208.239	73.925.996
Notas comerciais	13	17.565.901	-	17.565.901	-
Provisão para Garantias	20	-	-	1.724.904	3.392.486
Mútuos Conversíveis		-	-	1.950.000	2.900.000
Obrig. Sociais e Tributárias	14	229.904	-	615.259	-
Adiantamento de Clientes	18	-	-	9.109.562	-
Credores p/ Compra de Imóveis	15	-	-	8.349.474	11.706.045
Patrimônio Líquido	21	(11.102.811)	(10.353.170)	(2.431.660)	(5.663.032)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores		(11.102.811)	(10.353.170)	(11.102.811)	(10.353.170)
Capital Social		76.062.192	56.066.291	76.062.192	56.066.291
(Prejuízos Acumulados)		(87.165.003)	(66.419.461)	(87.165.003)	(66.419.461)
Partic. dos Não Controladores		-	-	8.671.151	4.690.138
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		80.817.172	64.220.542	146.892.865	149.684.905

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Atividades Operacionais				
Prejuízo Líquido do Exercício	(20.745.544)	(27.017.537)	(20.314.914)	(27.029.559)
Equivalência Patrimonial	14.575.948	15.526.015	5.549.981	411.127
Depreciações e Amortizações	184.373	166.147	249.790	263.228
Custo do Imobilizado Baixado	-	29.211	(11.840)	30.409
Provisão para Contingências	(219.798)	(370.855)	(2.403.923)	364.904
Provisão para Garantias	-	-	(2.750.382)	4.431.286
Encargos sobre Empréstimos e Financiamentos	5.293.107	691.049	8.503.422	1.157.716
Tributos Diferidos	-	-	(92.949)	(606.226)
Resultado Ajustado	(911.914)	(10.975.970)	(11.270.815)	(20.977.115)
Decréscimos (Acréscimos) em Ativos				
Contas a Receber de Clientes	-	-	(11.482.413)	22.287.020
Imóveis a Comercializar	-	-	32.805.690	12.886.103
Impostos a Recuperar	655.673	(122.990)	3.923.509	(220.594)
Custos Iniciais Terreno	-	11.550	-	11.550
Demais Contas do Ativo	(104.622)	299.735	(984.428)	(608.110)
(Decréscimos) Acréscimos em Passivos				
Fornecedores	(74.890)	(77.985)	(2.832.483)	1.727.254
Obrigações Sociais e Tributárias	(73.574)	(271.020)	(489.979)	(642.459)
Credores por Compra de Imóveis	-	-	(2.417.122)	956.552
Demais Contas do Passivo	4.974	-	(698.147)	3.049.210
Adiantamento de Clientes	-	-	12.231.517	(11.363.219)
Caixa líquido da Atividade Operacional	(504.353)	(11.136.680)	18.784.539	7.106.192
Atividades de Investimentos				
Aquisição de Investimentos e AFC.	(27.116.547)	(16.896.511)	(7.139.373)	-
Aporte Investim. em controladas	(2.257.222)	-	-	-
Aquisição em Imobilizado	(36.221)	(2.140.979)	(32.483)	(2.143.179)
Recebimento de Dividendos	1.965.000	-	-	-
Investimento MVP (controlada-> coligada)	-	-	1.507.270	-
Alienação de Investimento	610	-	610	-
Redução Capital em Investida	-	3.417.000	-	-
Caixa líquido da Atividade de Investimento	(27.444.290)	(15.620.490)	(5.663.976)	(2.143.179)
Atividades de Financiamentos				
Partes Relacionadas	(3.228.296)	(11.643.558)	(22.099.007)	(8.012.236)
Captação de Mútuos Conversíveis	-	-	(950.000)	2.900.000
Captação de Debêntures e Notas Comerciais	27.500.000	30.883.215	27.500.000	75.754.157
Adiantamento para Futuro	-	-	-	-
Aumento de Capital	-	15.530.500	-	-
Instituições Financeiras	-	(5.947.222)	-	(98.313.783)
Aumento de Capital	-	-	-	4.702.160
Aumento de Capital Minoritários	19.995.901	-	23.546.286	-
Amortização de Empréstimos	-	-	-	-
Financiamentos e Juros	(6.915.587)	-	(29.653.779)	-
Captação de Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	21.841.334
Caixa líquido da Atividade de Financiamento	37.352.018	28.822.935	(1.656.500)	(1.128.368)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	9.403.375	2.065.765	11.464.063	3.834.645
No início do exercício	7.127.585	5.061.820	18.793.151	14.958.506
No final do exercício	16.530.960	7.127.585	30.257.214	18.793.151
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	9.403.375	2.065.765	11.464.063	3.834.645

celas 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) **Distrito de Contratos** - Na ocorrência de distrito de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica "Distritos" 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 alíquot