

# 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 31/12/2023.

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 2023, a Companhia atingiu receita bruta de **R\$ 34.479.397** (receita líquida de R\$ 33.220.899), demonstrando um aumento de 3,79% em relação a 2022 (**R\$ 30.990.993** – receita líquida de R\$ 27.914.548). Já o custo incrementou em 3,88% em 2023 (**R\$ 4.475.482**) comparativamente a 2022 (**R\$ 4.308.409**).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro - Em Reais 1					
ATIVO	Notas	2023	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas
<b>Ativo Circulante</b>		<b>20.088.080</b>	<b>15.697.557</b>	<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	16.039.639	1.831.625	Fornecedores	
Créditos a Receber	5	4.042.934	4.191.933	Debêntures	13
Tributos a Recuperar	6	4.953	9.673.060	Obrigações Sociais e Tributárias	10
Outras Contas a Receber		554	939	Dividendos a Pagar	12
<b>Ativo Não-Circulante</b>		<b>401.319.104</b>	<b>358.189.752</b>	<b>Passivo Não Circulante</b>	
Propriedade para Investimento	7	401.310.805	358.180.804	Debêntures	13
Investimentos	8	7.739	7.739	Tributos Diferidos	14.a
Imobilizado		-	649	<b>Patrimônio Líquido</b>	15
Intangível		560	560	Capital Social	
<b>Total do Ativo</b>		<b>421.407.184</b>	<b>373.887.309</b>	Reservas de Lucros	
				<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
				<b>421.407.184</b>	<b>373.887.309</b>

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1					
	Nota	Capital Social	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Lucros/Prejuízos
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>21.990.310</b>	<b>15.787.565</b>	<b>2.430.565</b>	<b>40.208.440</b>
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)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>21.990.310</b>	<b>49.436.716</b>	<b>4.398.062</b>	<b>75.825.088</b>
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	23.347.155
Reversão de Dividendos a pagar		-	10.101.378	-	10.101.378
Dividendos a Pagar		-	-	-	(23.609.439)
Reserva de Lucros		-	(262.284)	-	262.284
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>21.990.310</b>	<b>59.275.810</b>	<b>4.398.062</b>	<b>85.664.182</b>

### Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Encerradas em 31 de Dezembro de 2023 - 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 2024 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 outro modo. **NOTA 3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS:** (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) **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. (d) **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. (e) **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. (f) **Valor**

**Recuperável de Ativos** - Foi efetuada análise sobre a capacidade de recuperação de 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. (g) **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. (h) **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%. (i) **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. (j) **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. (k) **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.

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro Em Reais 1 (exceto quando indicado de outra forma)			
	Notas	2023	2022
<b>Receita Líquida de Serviços</b>	16	<b>33.220.899</b>	<b>27.914.548</b>
Custo dos Serviços	17	(4.475.482)	(4.308.409)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>28.745.417</b>	<b>23.606.139</b>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>		<b>38.594.837</b>	<b>57.768.822</b>
Despesas Gerais e Administrativas	17	(1.069.892)	(641.478)
Outras Receitas Operacionais	18	605.190	441.340
Resultado dos Ajustes a Valor Justo	7	39.059.539	57.968.960
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		<b>67.340.254</b>	<b>81.374.961</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	19	<b>(26.681.863)</b>	<b>(27.525.342)</b>
Receitas Financeiras		4.128.128	837.117
(Despesas) Financeiras		(30.809.991)	(28.362.459)
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>40.658.391</b>	<b>53.849.619</b>
I.R. e Contribuição Social Correntes	14 b	(4.030.993)	8.232.837
I.R. e Contribuição Social Diferidos	14 b	(13.280.243)	(19.709.446)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>23.347.155</b>	<b>42.373.010</b>
<b>Lucro Líquido por Ação R\$</b>	3.m	<b>0,18</b>	<b>0,32</b>
<b>Quantidade de Ações ao Final do Exercício</b>		<b>133.093.116</b>	<b>133.093.116</b>

Demonstração do Resultado Abrangente dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1			
		2023	2022
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>23.347.155</b>	<b>42.373.010</b>
Outros Resultados Abrangentes		-	-
<b>Resultado Abrangente Total</b>		<b>23.347.155</b>	<b>42.373.010</b>

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1			
		2023	2022
<b>Atividades Operacionais</b>		<b>23.347.155</b>	<b>42.373.010</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>23.347.155</b>	<b>42.373.010</b>
Varição no Valor Justo de Propriedades para Investimento		(39.059.539)	(57.968.960)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		13.280.243	19.709.446
Depreciações e Amortizações		648	195
Encargos sobre Debêntures		20.778.071	27.996.842
<b>Resultado Ajustado</b>		<b>18.346.578</b>	<b>32.110.533</b>
<b>Decréscimos (Acréscimos) Em Ativos</b>		<b>9.817.491</b>	<b>(10.337.437)</b>
Demais Contas do Ativo		-	-
<b>Acréscimos (Decréscimos) Em Passivos</b>		<b>376.955</b>	<b>(129.950)</b>
Fornecedores		137.452	191.325
Obrigações Sociais e Tributárias		137.452	191.325
<b>Caixa Líquido da Atividade Operacional</b>		<b>28.678.476</b>	<b>21.834.471</b>
<b>(Acréscimos) em Atividades de Investimentos</b>		<b>(4.070.462)</b>	<b>(3.372.694)</b>
Propriedade para Investimento		(4.070.462)	(3.372.694)
<b>Caixa Líquido da Atividade de Investimento</b>		<b>(4.070.462)</b>	<b>(3.372.694)</b>
<b>(Decréscimos) em Atividades de Financiamentos</b>		<b>(10.400.000)</b>	<b>(17.900.000)</b>
Pagamento de Debêntures		(10.400.000)	(17.900.000)
<b>Caixa Líquido da Atividade de Financiamento</b>		<b>(10.400.000)</b>	<b>(17.900.000)</b>
<b>Varição de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>14.208.014</b>	<b>561.777</b>
No Início do Exercício		1.831.625	1.269.848
No Final do Exercício		16.039.639	1.831.625
<b>Varição de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>14.208.014</b>	<b>561.777</b>

#### Diretoria

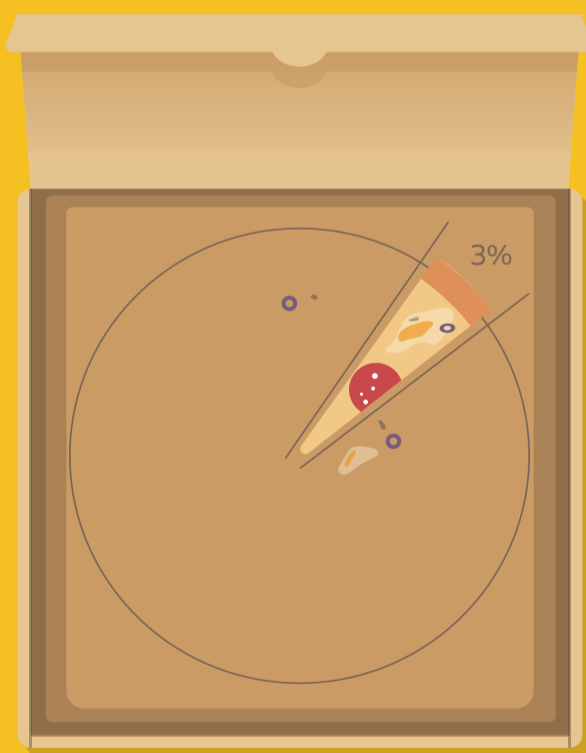
**Carlos Eduardo Schneider Melzer**  
Diretor Presidente

**Antonio Pedro Rodriguez Teixeira**  
Diretor Operacional

**Elaine Antonioli**  
Contadora  
CRC-RS 078452/O-0

As demonstrações financeiras completas, estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.jornaldocomercio.com.br>

ASCOL



É só 3%, mas pode valer até 100% do seu negócio.

Um pequeno investimento em comunicação é tudo que você precisa para ter um grande resultado.

Destinando apenas 3%\* do seu faturamento em marketing, comunicação e publicidade, você transforma o seu negócio no seu melhor investimento. Procure uma agência qualificada no Buscador de Agências do Sinapro RS e saiba como podemos te ajudar.

45 **Sinapro-rs**  
SISTEMA NACIONAL DAS AGÊNCIAS DE PROPAGANDA  
RIO GRANDE DO SUL

Escaneie o QR Code e conheça nossas agências associadas.



\* Segundo relatório de 2022 da Agency Scope, que pesquisa 10 mercados no mundo, a média de investimento em marketing, comunicação e publicidade no Brasil é 3,5% do faturamento.