

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 31/12/2023. 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 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 2023, a receita bruta consolidada da companhia atingiu **R\$ 58.097.816** (receita líquida de R\$ 56.098.473), demonstrando redução de **16,67%** em relação a 2022 (receita bruta de **R\$ 69.720.611** e receita líquida de R\$ 62.647.337). O custo apresentou redução de **8,27%** em 2023 (**R\$ 38.276.938**), comparativamente a 2022 (**R\$ 41.725.967**). 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. No ano de 2023, a Companhia lançou os projetos ORLA, GALLERY e TREND DOWNTOWN, o último em parceria com as empresas Vanguard e Phorbis. O projeto ORLA, um empreendimento residencial localizado na esquina das Avenidas Praia de Belas e Aureliano Figueiredo Pinto, em Porto Alegre/RS, lançado em agosto/23, apresenta VGV previsto de R\$ 60 milhões e, em 31 de dezembro de 2023, as unidades vendidas totalizavam 67% do VGV. O projeto GALLERY, um empreendimento residencial localizado na esquina da Avenida Nova York e Rua Mata Bacelar, em Porto Alegre/RS, lançado em novembro/23, apresenta VGV previsto de R\$ 66 milhões e, em 31 de dezembro de 2023, as unidades vendidas totalizavam 84% do VGV. E o projeto TREND DOWNTOWN, um empreendimento misto localizado em um terreno de 12.000 m2, entre as Avenidas Azenha e Lima e Silva, em Porto Alegre/RS, cuja 1ª fase foi lançada em agosto/23, apresenta VGV total previsto de R\$ 345 milhões e, em 31 de dezembro de 2023, as unidades vendidas totalizavam 70% do VGV lançado. **Eventos relevantes em 2023:** • Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em maio/2023, foi concluída a integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos em 28 de outubro de 2022.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1					
ATIVO	Nt.	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo Circulante		4.638.509	17.907.215	99.212.934	111.467.783
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	2.405.708	16.530.960	21.493.948	30.257.214
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	11.915.236	9.003.610
Imóveis a Comercializar	6	331.305	331.305	60.437.051	68.126.660
Impostos a Recuperar		1.478.224	699.965	3.988.649	3.072.777
Adiantamento a Fornecedores		113.569	65.107	1.166.951	697.982
Despesas do Exerc. Seguinte		135.226	122.601	169.776	148.886
Outras Contas a Receber		19.614	157.277	31.323	160.654
Dividendos a receber		154.863	-	-	-
Ativo não Circulante		61.812.631	62.909.957	38.725.187	35.425.082
Realizável a Longo Prazo		21.638.815	18.114.530	30.981.179	25.075.579
Contas a Receber de Clientes	5	-	-	19.634.554	15.451.179
Partes Relacionadas	15	21.591.263	18.086.653	5.684.649	3.240.788
Cauções, Depósitos e Créditos a Receber		21.160	21.420	1.993.126	4.461.963
Despesas do Exerc. Seguinte		-	-	42.706	46.342
Outros Adiantamentos	7	26.392	6.457	3.626.144	1.875.307
Investimentos		37.281.240	41.767.425	4.787.824	7.068.755
Controladas	8.a	32.493.416	34.698.670	-	-
Coligadas	8.b	4.768.280	7.049.211	4.768.280	7.049.211
Outros		19.544	19.544	19.544	19.544
Imobilizado	9	2.879.626	3.014.667	2.943.234	3.267.413
Intangível		12.950	13.335	12.950	13.335
Total do Ativo		66.451.140	80.817.172	137.938.121	146.892.865

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo Líquido do Exercício	(10.399.429)	(20.745.542)	(11.552.904)	(20.314.914)
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado Abrangente Total	(10.399.429)	(20.745.542)	(11.552.904)	(20.314.914)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1					
	Capital Social		Prej. Acumulados		Total
	2023	2022	2023	2022	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	56.066.291	66.419.461	(10.353.170)	4.690.138	(5.663.032)
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(20.745.542)	-	430.628	(20.314.914)
Aumento de Capital	19.995.901	-	19.995.901	-	19.995.901
Saldos em 31 de dezembro de 2022	76.062.192	(87.165.003)	(11.102.811)	8.671.151	(2.431.660)
Aumento de Capital	36.090.000	-	36.090.000	-	36.090.000
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(10.399.429)	(10.399.429)	-	(11.552.904)
Participação Não Controladores	-	-	-	(1.539.040)	(1.539.040)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	112.152.192	(97.564.432)	14.587.760	5.978.636	20.566.396

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 2023. Essas demonstrações foram aprovadas pela Diretoria em 28 de março de 2024. 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. 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 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 (1), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das

Empresa Consolidada	2023		2022	
	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
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
Maiojama Lima e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
MCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
QCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A.	100	-	100	-
MAB Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. - SCP Soledade	8,90	-	4,89	-
Maiojama Soledade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	100
MEI Participações e Negócios Ltda. (a)	-	-	-	-
MNY Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-
MPB Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-	100	-

(a) Em 01 de julho de 2023 a Sociedade foi incorporada pela Companhia, conforme descrito na NE 25.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1, exceto quando indicado de outra forma					
	Nt.	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita Líquida das Vendas e Serviços	21	351.643	824.182	56.098.473	62.647.337
Lucro Bruto (Despesas) / Receitas Operacionais	22	351.643	824.182	17.821.535	20.921.370
Despesas com Vendas	22	(5.355)	(107.101)	(5.787.038)	(6.325.467)
Despesas Gerais e Administrativas	22	(8.157.970)	(9.128.651)	(17.120.972)	(12.475.605)
Resultado de Equiv. Patrimonial	8	2.174.183	(14.575.948)	(2.149.911)	(5.549.981)
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais Líquidas	23	155.482	6.105.058	3.814.857	(5.187.140)
Prejuízo Operacional Antes do Resultado Financeiro		(5.482.017)	(16.882.460)	(3.421.529)	(8.616.823)
Resultado Financeiro		(4.917.412)	(3.863.082)	(6.803.720)	(10.273.907)
Receitas Financeiras	24	1.937.924	3.213.136	4.823.194	4.667.448
(Despesas) Financeiras	24	(6.855.336)	(7.076.218)	(11.626.914)	(14.941.355)
Prejuízo Antes dos Tributos		(10.399.429)	(20.745.542)	(10.225.249)	(18.890.730)
I. R. e Contrib. Social Diferido	16.b	-	-	108.651	62.095
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	16.b	-	-	(1.436.306)	(1.486.279)
Prejuízo Líquido do Exercício		(10.399.429)	(20.745.542)	(11.552.904)	(20.314.914)
Participação dos Controladores		(10.399.429)	(20.745.542)	(10.399.429)	(20.745.542)
Participação dos N/ controladores		-	-	(1.153.475)	430.628
Prejuízo Líquido por Ação	20	(0,09)	(0,27)	-	-
Quantidade de Ações ao Final do Exercício		112.152.192	76.062.192	-	-

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO Em Reais 1				
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades Operacionais	2023	2022	2023	2022
Prejuízo Líquido do Exercício	(10.399.429)	(20.745.542)	(11.552.904)	(20.314.914)
Equivalência Patrimonial	(2.174.183)	14.575.948	2.149.911	5.549.981
Depreciações e Amortizações	180.938	184.373	196.796	249.790
Custo do Imobilizado Baixado	1.332	-	177.043	(11.840)
Provisão para Contingências	(16.423)	(219.798)	529.184	(2.403.323)
Provisão para Garantias	-	-	(2.249.404)	(2.750.382)
Juros e Correção Monetária	6.495.504	5.293.107	10.761.421	8.503.422
Tributos Diferidos	-	-	(243.149)	(92.949)
Resultado Ajustado em Ativos	(5.912.261)	(911.914)	(231.102)	(11.270.815)
Decréscimo (Acréscimo) em Ativos				
Contas a Receber de Clientes	-	-	(7.095.001)	(11.482.413)
Imóveis a Comercializar	-	-	7.689.609	32.805.690
Impostos a Recuperar	(778.259)	655.673	(925.872)	3.923.509
Demais Contas do Ativo	56.901	(104.622)	361.108	(984.428)
(Decrésc.) Acréscimo em Passivos				
Fornecedores	(13.607)	(74.890)	909.418	(2.832.483)
Obrigações Sociais e Tributárias	507.941	(73.574)	341.016	(489.979)
Cretores por Compra de Imóveis	-	-	(4.361.901)	(2.417.912)
Demais Contas do Passivo	(4.972)	4.974	(2.695.074)	(698.147)
Adiantamento de Clientes	-	-	12.477.218	12.231.517
Caixa Líq. do Ativo Operacional	(6.144.257)	(504.353)	6.469.419	18.784.539
Atividades de Investimentos				
Aquisição de Investimentos e AFAC	(8.192.933)	(27.116.457)	(326.700)	(7.139.373)
Aporte Investimentos em controladas	-	(2.257.222)	-	-
Aquisição em Imobilizado	(46.844)	(36.221)	(49.275)	(32.483)
Recebimento de Dividendos	214.298	1.965.000	59.435	-
Investimento MVP (controlada - coligada)	-	-	-	1.507.270
Alienação de Investimento	-	610	-	610
Redução de Capital em Investida	470.658	-	470.658	-
Caixa Líq. do Ativo de Investimentos	(7.554.821)	(27.444.290)	154.118	(5.663.976)
Atividades de Financiamentos				
Partes Relacionadas	(3.488.661)	(3.228.296)	(2.443.861)	(22.099.007)
Captação de Mútuo Conversível	-	-	100.765	(950.000)
Captação de Debêntures e Notas Comerciais	7.798.845	27.500.000	7.798.845	27.500.000
Captação de Emprést. e Financiam.	-	-	2.292.400	-
Amortização de Debêntures e Notas Comerciais	(39.164.999)	-	(51.499.415)	-
Aumento de Capital	36.090.000	19.995.901	34.550.960	23.546.286
Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Juros	(1.661.359)	(6.915.587)	(6.186.497)	(29.653.779)
Caixa Líq. do Ativo de Financiamentos	(426.174)	37.352.018	(15.386.803)	(1.656.500)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(14.125.252)	9.403.375	(8.763.266)	11.464.063
Início do exercício	16.530.960	7.127.585	30.257.214	18.793.151