

# 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 às 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**).

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>	
		-	-		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 Acumulados
<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	-	-
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
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>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### 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 reavaliados 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 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 a aquele 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. Os passivos são registrados 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 atribuído 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.

	2023	2022
Caixa e Depósitos Bancários	1.034.767	940.593
Aplicações financeiras	15.004.872	891.032
<b>Total</b>	<b>16.039.639</b>	<b>1.831.625</b>

As aplicações financeiras são representadas por investimentos em Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com meta de obtenção de rendimentos de 100% da variação do CDI. Em 20 de dezembro de 2023 a Companhia recebeu a restituição dos tributos pagos a maior, conforme descrição na Nota 6. O valor recebido foi devidamente aplicado em investimentos de acordo com as políticas da Companhia.

**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 a seguir. 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.

	Valores	Valor		Valores	Valor
	Pagos (R\$)	devidos (R\$)	Compensação	Atualização s/	Pedido
	(Capital)	(presumido)	(R\$)	compensação	de restituição
	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(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
<b>Total Geral</b>					
<b>Pedido de restituição</b>				<b>9.671.013</b>	

Em 20 de dezembro de 2023 recebeu-se o crédito bancário no valor atualizado, pleiteado nos pedidos de restituição descritos acima, permanecendo ainda, para a data base 31 de dezembro de 2023, em outras contas de impostos a recuperar o valor de R\$ 4.953.

**NOTA 7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO:** Representa os imóveis para renda e a participação em *shopping center*.

	2023	2022
Participação <i>Shopping Center Iguatemi</i> Porto Alegre	379.582.000	336.714.000
Torre Iguatemi Porto Alegre	21.728.805	21.466.804
<b>Total</b>	<b>401.310.805</b>	<b>358.180.804</b>

Em 31 de dezembro de 2023, 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: pela Média de Mercado dos Pavimentos Comerciais que compõem a Torre Iguatemi *Business*, foi utilizado como ferramenta técnica o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade ABNT NBR 14653-PARTE 2:2011 – Item 9.2- Tabelas 1 e 2, e 5 respectivamente. A projeção desta Avaliação ficou balizada pelo intervalo de valores máximo e mínimo admissíveis pela média de mercado, resultantes do respectivo modelo de regressão adotado para esta estimativa.

	2023	2022
<b>Movimentação:</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>358.180.804</b>	<b>296.839.150</b>
Aquisição	4.070.462	3.372.694
Variação do Valor Justo	39.059.539	57.968.960
<b>Saldo final</b>	<b>401.310.805</b>	<b>358.180.804</b>

**NOTA 8. INVESTIMENTOS:**

	2023	2022	Total
Saldo inicial	7.739	7.739	7.739
Saldos	7.739	7.739	7.739

**NOTA 9. PARTES RELACIONADAS: a) Remuneração do pessoal-chave:** A Companhia contabilizou como despesa com remuneração do seu pessoal-chave, os valores abaixo demonstrados:

	2023	2022
<b>Descrição:</b>		
Remuneração	137.031	126.444

**NOTA 10. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS:**

	2023	2022
Obrigações Tributárias*	1.355.079	1.225.589
Obrigações Sociais	9.426	10.248
Obrigações com Pessoal e Diretoria	20.211	11.043
Provisões de Férias e Encargos	5.171	5.555
<b>Total de Obrigações Sociais e Tributárias</b>	<b>1.389.887</b>	<b>1.252.435</b>

\*Referem-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:** Os dividendos foram apropriados com base na legislação que rege as sociedades por ações e foram calculados conforme segue:

	2023	2022
<b>Base de cálculo dos dividendos</b>		
Lucro líquido do exercício	23.347.155	42.373.010
(-) Reserva legal (a)	-	(1.967.497)
Lucro líquido do exercício ajustado	23.347.155	40.405.513
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	5.836.789	10.101.378

Valor excedente ao dividendo mínimo obrigatório proposto pela administração
 17.772.650 | - || Total a ser distribuído aos acionistas | 23.609.439 | - |
| Percentual distribuído sobre o lucro líquido | 101% | 25% |

(a) Em 2022 o saldo da conta Reserva Legal atingiu o limite de 20% do Capital social da Companhia. Em 10 de janeiro de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a distribuição de dividendos para o total de ações de emissão da Companhia, no montante global de R\$ 23.609.439, sendo R\$ 9.721.013 utilizando a reserva de lucros e R\$ 13.888.426 utilizando o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

	2023	2022
<b>Valor do resultado por ação</b>		
Resultado líquido do exercício	23.347.155	42.373.010
Quantidade de ações ao final do exercício	133.093.116	133.093.116
Lucro líquido por ação (R\$)	0,18	0,32

**NOTA 13. DEBÊNTURES:** A totalidade dos recursos obtidos pela Companhia com as ofertas foram utilizados para readequação de sua estrutura de capital.

	2023	2022
<b>Debêntures 1ª emissão</b>	<b>203.018.405</b>	<b>192.640.334</b>
<b>Circulante</b>	<b>43.638.194</b>	<b>16.398.167</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>159.380.211</b>	<b>176.242.167</b>

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações de Reunião de Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 31 de outubro de 2019. As debêntures são privadas e não conversíveis, sob o regime de garantia real, nos termos da escritura de debêntures. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é composta conforme segue:

	2023	2022
Saldo Inicial	192.640.334	182.543.482
Pagamento de principal e juros	(10.400.000)	(17.900.000)
Juros provisionados	20.778.071	27.956.842
<b>Saldo Final</b>	<b>203.018.405</b>	<b>192.640.334</b>

As Debêntures da 1ª Série serão amortizadas em parcelas anuais consecutivas e sobre o saldo nominal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente da remuneração equivalente a uma sobre taxa de 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano e serão pagos semestralmente, sendo seu vencimento final em dezembro de 2034.

**NOTA 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: a) Tributos Diferidos** - Referem-se a Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos apurados sobre ajuste a valor justo de propriedades para investimento, conforme determina a norma brasileira de contabilidade NBC TG 32 (R4) Tributos sobre o Lucro. b) **Reconciliação entre a despesa de IRPJ e CSLL pela alíquota nominal e pela efetiva** - A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e contribuição social é demonstrada como segue:

	2023	2022
Lucro antes dos impostos	40.658.391	53.849.619
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(13.823.853)	(18.308.870)
Efeito pela tributação pelo lucro presumido	(4.030.993)	(2.838.752)
Ganho no pedido de restituição de tributos	-	9.671.013
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado</b>	<b>(17.311.236)</b>	<b>(11.476.609)</b>
Corrente	(4.030.993)	8.232.837
Diferido	(13.280.243)	(19.709.446)
Taxa efetiva – corrente e diferido	42,58%	21,31%
Conforme mencionado na nota 3(i), a Companhia adota o critério de lucro presumido		

### 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>			