

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\$ 35.535.819** (receita líquida de R\$ 34.238.762), demonstrando um aumento de 3,06% em relação a 2023 (**R\$ 34.479.397** – receita líquida de R\$ 33.220.899). Já o custo incrementou em **18,54%** em 2024 (**R\$ 5.305.028**) comparativamente a 2023 (**R\$ 4.475.482**). A correlação entre a receita e custo não se manteve estável em virtude de alguns desembolsos com melhorias realizadas no Shopping Center Iguatemi Porto Alegre.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro - Em Reais 1					
ATIVO	Notas	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas
		2024	2023		
ATIVO CIRCULANTE		7.048.459	20.088.080	PASSIVO CIRCULANTE	
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.747.991	16.039.639	Fornecedores	13
Créditos de Locações	5	5.298.445	4.042.934	Debêntures	10
Tributos a Recuperar	6	2.023	4.953	Obrigações Sociais e Tributárias	12
Outras Contas a Receber		-	554	Dividendos a Pagar	12
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		407.100.673	401.319.104	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	
Propriedades para Investimentos	7	407.092.374	401.310.805	Debêntures	13
Investimentos	8	7.739	7.739	Tributos Diferidos	14.a
Intangível		560	560	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	15
TOTAL DO ATIVO		414.149.132	421.407.184	Capital Social	
				Reserva Legal	
				Reserva de Lucros	
				TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	

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	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		21.990.310	49.436.716	4.398.062	-	75.825.088
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	23.347.155	23.347.155
Reversão de Dividendos a Pagar		-	10.101.378	-	-	10.101.378
Dividendos a Pagar		-	-	-	(23.609.439)	(23.609.439)
Reserva de Lucros		-	(262.284)	-	262.284	262.284
Saldos em 31 de dezembro de 2023		21.990.310	59.275.810	4.398.062	-	85.664.182
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	411.393	411.393
Dividendos a pagar		-	-	-	(102.848)	(102.848)
Reserva de Lucros		-	308.545	-	(308.545)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		21.990.310	59.584.355	4.398.062	-	85.972.727

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Encerradas em 31 de Dezembro de 2024 - 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 fevereiro de 2025 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) **Propriedades para Investimentos** - Referem-se a propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por imóveis destinados a renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo. (d) **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. (e) **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. (f) **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. (g) **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%. (h) **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. (i) **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 as estimativas. (j) **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:

	2024	2023
Caixa e Depósitos Bancários	5.550	1.034.767
Aplicações financeiras	1.742.441	15.004.872
Total	1.747.991	16.039.639

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. Em janeiro de 2024, a Companhia realizou distribuição de lucros aos acionistas conforme descrição na nota 12. **NOTA 5. CRÉDITOS DE LOCAÇÕES:** 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 (R\$) devidos (R\$)	Valor Compensação PIS e COFINS (R\$)	Atualização s/ compensação (R\$)	Valores Pedido de restituição (R\$)
CSLL	3.821.627	(793.319)	(2.627.286)
IRPJ	10.574.834	(1.629.915)	-
Total Geral Pedido de restituição			9.671.013

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. Em 31 de dezembro de 2024, os impostos a recuperar representam R\$ 2.023. **NOTA 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS:** Representa os imóveis para renda e a participação em *shopping center*:

	2024	2023
Participação Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	381.752.000	379.582.000
Torre Iguatemi Porto Alegre	25.340.374	21.728.805
Total	407.092.374	401.310.805

Em 31 de dezembro de 2024, 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.

	2024	2023
Saldo inicial	401.310.805	358.180.804
Adições	1.641.634	-
Aquisição	-	4.070.462
Variação do Valor Justo	4.139.935	39.059.539
Saldo final	407.092.374	401.310.805

NOTA 8. INVESTIMENTOS:

	2024	2023
Saldo inicial	7.739	7.739
Movimentação	-	-
Saldo final	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:

Descrição	2024	2023
Remuneração	139.393	137.031

NOTA 10. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS:

	2024	2023
Obrigações Tributárias*	1.483.715	1.355.079
Obrigações Sociais	7.306	9.426
Obrigações com Pessoal e Diretoria	8.696	20.211
Provisões de Férias e Encargos	-	5.171
Total de Obrigações Sociais e Tributárias Circular	1.499.717	1.389.887

*Refere-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:

	2024	2023
Base de cálculo dos dividendos		
Lucro líquido do exercício	411.393	23.347.155
Lucro líquido do exercício ajustado	411.393	23.347.155
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	102.848	5.836.789

Valor excedente do dividendo mínimo obrigatório proposto pela administração - 17.772.650

Total a ser distribuído aos acionistas - 102.848 23.609.439

Percentual distribuído sobre o lucro líquido - 25% 101%

(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. Durante o ano de 2024 foram provisionados e apurados R\$ 102.848 de dividendos calculados sobre o resultado do exercício de 2024.

Valor do resultado por ação

	2024	2023
Resultado líquido do exercício	411.393	23.347.155
Quantidade de ações ao final do exercício	133.093.116	133.093.116
Lucro líquido por ação (R\$)	0,00309	0,18

NOTA 13. DEBÊNTURES:

A totalidade dos recursos obtidos pela Companhia com as ofertas foram utilizados para readequação de sua estrutura de capital.

	2024	2023
Debêntures 1ª emissão	206.718.955	203.018.405
Circulante	51.725.996	43.638.194
Não Circulante	154.992.959	159.380.211

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:

	2024	2023
Saldo Inicial	203.018.405	192.640.334
Pagamento de principal e juros	(24.300.000)	(10.400.000)
Juros provisionados	28.000.550	20.778.071
Saldo Final	206.718.955	203.018.405

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 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:

	2024	2023
Lucro antes dos impostos	6.011.556	40.658.391
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo c/a alíquota vigente..	(2.043.929)	(13.823.853)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro Em Reais 1 (exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2024	2023
Receita Líquida de Serviços	16	34.238.762	33.220.899
Custo dos Serviços	17	(5.305.028)	(4.475.482)
Lucro Bruto		28.933.734	28.745.417
(Despesas) / Receitas Operacionais		4.074.333	38.594.837
Despesas Gerais e Administrativas	17	(656.401)	(1.069.892)
Outras Receitas Operacionais	18	590.799	605.190
Resultado dos Ajustes a Valor Justo	7	4.139.935	39.059.539
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		33.008.067	67.340.254
Resultado Financeiro	19	(26.996.511)	(26.681.863)
Receitas Financeiras		985.485	4.128.128
(Despesas) Financeiras		(27.981.996)	(30.809.991)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		6.011.556	40.658.391
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	14 b	(4.192.585)	(4.030.993)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14 b	(1.407.578)	(13.280.243)
Lucro Líquido do Exercício		411.393	23.347.155
Lucro Líquido por Ação R\$	3.m	0,00309	0,18
Quantidade de Ações ao Final do Exercício		133.093.116	133.093.116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos Resultados Abrangentes dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1

	2024	2023
Lucro Líquido do Exercício	411.393	23.347.155
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total	411.393	23.347.155

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos Fluxos de Caixa (Método Indireto) dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em Reais 1

	2024	2023
Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	411.393	23.347.155
Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	(4.139.935)	(39.059.539)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.407.578	13.280.243
Depreciações e Amortizações	-	648
Encargos sobre Debêntures	28.000.549	20.778.071
Resultado Ajustado	25.679.585	18.346.578
Decréscimos (Acréscimos) Em Ativos		
Demais Contas do Ativo	1.252.027	9.817.491
Acréscimos (Decréscimos) Em Passivos		
Fornecedores	374.399	376.955
Obrigações Sociais e Tributárias	109.830	137.452
Caixa Líquido da Atividade Operacional	24.162.989	28.678.476
(Acréscimos) em Atividades de Investimentos		
Propriedade para Investimento	(1.641	