

Demonstrações Financeiras

Aurora Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2023

Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial.....	3
Demonstrações do resultado.....	4
Demonstrações do resultado abrangente.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

Balanço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	346.485,80	238.050,85
Contas a Receber	5	953.691,99	986.084,84
Tributos a Compensar e Recuperar	7	44.878,50	44.878,50
Outros Créditos	6	4.812.742,74	5.701.854,35
Total do Ativo Circulante		6.157.799,03	6.970.868,54
Ativo Não Circulante			
Investimentos	9	171.008,18	6.510,00
Propriedades para Investimento	8	158.785.315,77	157.978.800,00
Imobilizado	10	-	1.988,10
(-) Depreciações Imobilizado	10	-	(1.988,10)
Intangível	11	4.566,00	4.566,00
Total do Ativo Não Circulante		158.960.889,95	157.989.876,00
Total do Ativo		165.118.688,98	164.960.744,54
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Contas a Pagar	12	5.456,85	3.973,34
Empréstimos e Financiamentos	13	-	1.328.078,63
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	14	196.516,10	155.837,70
Outras Obrigações	12	6.000,00	-
Total do Passivo Circulante		207.972,95	1.487.889,67
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	13	-	2.003.098,53
Impostos Diferidos	15	5.110.237,00	5.110.237,00
Provisões para Demandas Judiciais	16	9.889,78	17.000,00
Total do Passivo Não Circulante		5.120.126,78	7.130.335,53
Patrimonio Líquido			
Capital Social	17	146.422.252,00	150.070.000,00
Adiantamento para Futuro Aumento Capital	17.1	-	4.021.139,49
Reserva legal	17.2	207.323,27	-
Reserva de Lucros a Realizar	17.3	164.498,18	-
Reserva Especial para Dividendo não Distribuído	17.4	3.076.643,99	-
Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.5	9.919.871,81	9.919.871,81
(-) Prejuízos Acumulados	17.6	-	(7.668.491,96)
Total do Patrimônio Líquido		159.790.589,25	156.342.519,34
Total do Passivo e Patrimonio Líquido		165.118.688,98	164.960.744,54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração de Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de Locação		6.757.482,70	3.276.294,00
Receita Operacional Bruta		6.757.482,70	3.276.294,00
Deduções da Receita Bruta		(588.618,88)	(337.189,62)
Receita Operacional Líquida	18	6.168.863,82	2.939.104,38
Receitas (despesas) operacionais	19		
Despesas Administrativas	19.1	(6.360,47)	(5.911,60)
Despesas c/ Consultorias, e Serviços Especializados	19.1	(132.864,45)	(69.762,50)
Despesas com TI	19.1	(2.507,09)	(5.526,70)
Despesas Tributárias	19.1	(1.108,94)	(1.265,44)
Provisões e Perdas Estimadas	20	(199.405,73)	(103.921,49)
Despesas Operação Aurora Shopping	19.2	(2.625.889,93)	(1.288.825,56)
Outras Despesas Operacionais	20	(95.837,44)	(81.096,86)
Receitas de Lucros de Participações Societárias	20	1.322.832,00	499.009,00
Reversão dos Saldos das Provisões Operacionais	20	17.000,00	-
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial	20	164.498,18	-
Outras Receitas Operacionais	20	146.180,94	110.247,51
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		4.755.400,89	1.992.050,74
Receitas Financeiras	21	313.092,15	28.565,90
Despesas Financeiras	21	(243.497,19)	(218.568,93)
Resultado Financeiro Líquido	21	69.594,96	(190.003,03)
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		4.824.995,85	1.802.047,71
Imposto de Renda e Contribuição Social	22	(678.530,41)	(280.430,82)
Resultado Líquido do Exercício		4.146.465,44	1.521.616,89
Resultado Básico por ação		5.940,49	2.179,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	31/12/2023	31/12/2022
Resultado Líquido do Exercício	4.146.465,44	1.521.616,89
(+ -) Outros resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários		
(=) Resultado Abrangente do Período	4.146.465,44	1.521.616,89
Atribuível a acionistas da companhia	5.940,49	2.179,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
DMPL (Nota 17)	Capital Social Integralizado	Adto. p/ Aumento de Capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Reservas	Lucros / Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31/12/2021	3.000,00	3.926.139,49	-	150.844.595,33	(7.697.976,47)	147.075.758,35
Ajustes de Exercícios Anteriores				(150.844.595,33)	(2.638.255,56)	(153.482.850,89)
Aumento/Redução do Capital Social	150.067.000,00	95.000,00			3.000,00	150.165.000,00
Incorporação Patrimônio Líquido LPCOM					819.302,88	819.302,88
Avaliação a Valor Justo Prop Investimentos			9.919.871,81			9.919.871,81
Lucros / Prejuízos do Exercício					1.845.437,19	1.845.437,19
Saldos em 31/12/2022	150.070.000,00	4.021.139,49	9.919.871,81	-	(7.668.491,96)	156.342.519,34
Aumento/Redução do Capital Social	(3.647.748,00)	(4.021.139,49)	-		7.668.491,96	(395,53)
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	(698.000,00)	(698.000,00)
Reserva legal				207.323,27		207.323,27
Reserva Especial para Dividendo não Distribuído				3.076.643,99		3.076.643,99
Reserva de Lucros a Realizar				164.498,18		164.498,18
Realização de Reservas					(3.448.465,44)	(3.448.465,44)
Lucro do Exercício					4.146.465,44	4.146.465,44
Saldos em 31/12/2023	146.422.252,00	-	9.919.871,81	3.448.465,44	-	159.790.589,25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DFC - MÉTODO INDIRETO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro (Prejuízo) do Exercício		4.146.465,44	1.521.616,89
Ajustes para reconciliar o resultado		(164.498,18)	0,00
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial	20	(164.498,18)	0,00
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado		3.981.967,26	1.521.616,89
Aumento (Redução) nos Ativos e Passivos Operacionais		(2.368.621,01)	(531.179,82)
Clientes	5	32.392,85	(394.315,01)
Tributos a Compensar e Recuperar	7	0,00	1.880,82
Outros Créditos	6	889.111,61	287.402,71
Fornecedores	12	1.483,51	(1.526,66)
Empréstimos e Financiamentos a Curto Prazo	13	(1.328.078,63)	(178.391,94)
Impostos, Taxas e Contribuições a Recolher	14	40.703,53	(96,47)
Impostos Retidos a Recolher	14	(25,13)	(1.975,86)
Outras Obrigações	18	6.000,00	0,00
Empréstimos e Financiamentos a Longo Prazo	13	(2.003.098,53)	(244.157,41)
Provisão para Demandas Judiciais	16	(7.110,22)	0,00
Caixa Líquido Gerado das Atividades Operacionais		1.613.346,25	990.437,07
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Propriedades para Investimento	8	(806.515,77)	(909.000,00)
Caixa Líquido Utilizado nas Atividades de Investimento		(806.515,77)	(909.000,00)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Lucros e Dividendos	19	(698.000,00)	0,00
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	17	(395,53)	30.000,00
Caixa Líquido Utilizado nas Atividades de Financiamento		(698.395,53)	30.000,00
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa		108.434,95	111.437,07
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios		238.050,85	126.613,78
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios		346.485,80	238.050,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Aurora Incorporadora S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, 400, Londrina/Pr., tem por objeto a exploração comercial, por intermédio da locação das lojas e áreas, do empreendimento denominado Aurora Shopping do qual a Companhia detém participação de 70% da operação.

Inaugurado em 26 de abril de 2016, o Aurora Shopping está localizado na cidade de Londrina. Tem como proposta, levar ao público de Londrina uma inovadora e diferenciada concepção de centro de compras e lazer. Localizado no bairro da Gleba Palhano em Londrina, reúne aproximadamente 150 espaços locados, com inúmeras lojas de marcas nacionais e internacionais reconhecidas.

Adicionalmente demonstramos a seguir mais informações não contábeis sobre o portfólio do shopping center da Companhia e a sua participação sobre a operação do empreendimento em atividade, em 31 de dezembro de 2023:

Portfólio	Localização	% Participação	ABL Total*	ABL Participação*
Aurora Shopping	Londrina-PR	70%	18.513	12.959,10

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação do valor justo das propriedades para investimentos e da vida útil do ativo

imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia.

2.2. Aprovação das Demonstrações Financeiras

A publicação das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela administração.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, que é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Receita líquida de aluguéis e serviços e receita financeira

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se estão atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita:

Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia na fração ideal de 70% devido pela Companhia independente da forma de recebimento.

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo

dos compromissos de arrendamento mercantil, considerando os potenciais impactos de incentivos aos locatários.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação de alguns índices, como IGP-M, IPCA, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados pagamentos contingentes e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

3.2. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo de aquisição e/ou formação, que inclui os gastos diretamente atribuíveis, menos depreciação acumulada, calculada com base na expectativa de vida útil de cada ativo.

A depreciação desses ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada e revisada regularmente a cada ano ou quando houver algum evento significativo que altere a vida útil dos ativos.

3.3. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é representada por shopping center, mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, qual é inicialmente mensurada ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação.

O tratamento contábil e divulgação nas demonstrações contábeis da propriedade para investimento, deve ser de acordo com o pronunciamento técnico contábil, CPC 28 – Propriedade para investimento, o qual tem a seguinte definição:

- *Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas.*

Dessa forma, o Shopping Center, atende essas características mencionadas acima, e seu tratamento contábil, deve ser aplicável a cláusula 30 do CPC 28, o qual apresenta as seguintes opções de tratamento contábil:

- *A entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo, descrito nos itens 33 a 55, ou o método do custo, descrito no item 56, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.*

Após o reconhecimento inicial, a propriedade para investimento é apresentada ao seu valor justo e foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades, pelo método Valor de Mercado do Imóvel para Venda. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Referências Normativas: A metodologia básica aplicada no presente trabalho de avaliação fundamenta-se na ABNT NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011 - Ibape/SP e Norma Cajufa - 2019 - Normas Cajufa para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo. Foi utilizado também o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.019", elaborado pelo Ibape/SP.

A diferença entre o valor de custo registrado para o valor justo calculado é reconhecida diretamente em conta do Patrimônio Líquido como Ajuste de Avaliação Patrimonial, conforme Lei 11.638/2007, Art. 182 , § 3º *“Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado.”*, a título de variação do valor justo da propriedade para investimento.

Vide Nota 8 para maiores detalhes sobre a determinação do valor justo do empreendimento, calculado para o exercício atual.

Propriedades para investimento é baixada quando vendida ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda (impairment). Quando da ocorrência de uma venda de propriedade para investimento ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no período da baixa. Transferências para as/ou contas do ativo imobilizado ou estoques para a/ou conta de propriedades para investimento, apenas quando houver uma mudança no seu uso e/ou intenção de uso pela administração.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros – “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

O principal ativo não financeiro da Companhia refere-se às Propriedades para investimento, as quais estão registradas ao seu valor justo, dessa forma, qualquer redução em seu valor, esse montante é reconhecido contabilmente como ajuste ao valor justo, ou seja, tal registro já demonstra o potencial efeito de impairment que poderia ser reconhecido.

Na estimativa do valor em uso do ativo, quando aplicável, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço do ativo em um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. A Administração considera a Companhia como um negócio só e uma única unidade geradora de caixa

3.5. Impostos

Imposto indiretos (PIS, COFINS)

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Imposto de renda e contribuição social correntes e diferido

O imposto de renda e a contribuição social da Companhia são apurados através do regime de “Lucro Presumido”.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240.000,00 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social corrente e diferido.

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

3.6. Ativo e passivo contingentes

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que se questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e está registrada de acordo com a avaliação de riscos (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e Administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no passivo não circulante.

3.7. Arrendamento mercantil

Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificadas como arrendamentos operacionais. As parcelas recebidas por esses arrendamentos operacionais são reconhecidas (líquidos de quaisquer incentivos pagos as arrendadoras) na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período de vigência dos

arrendamentos.

3.8. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial 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 no balanço patrimonial 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. 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 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstrações dos Fluxos de Caixa (IAS 7).

3.10. Instrumentos financeiros

3.10.1. Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ela se torna parte das disposições contratuais do instrumento, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e créditos com partes relacionadas.

b) *Mensuração subsequente*

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios para a contabilidade de hedge, definidos pelo CPC 38 - Instrumentos Financeiros (IAS 39). Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber depende da natureza do ativo. Essa avaliação não afeta quaisquer ativos financeiros designados a valor justo por meio do resultado utilizando a opção de valor justo no momento da apresentação. Esses ativos financeiros são representados, principalmente pelas aplicações, classificadas na rubrica de equivalentes de caixa (Nota 4).

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa incluem numerários em espécie, depósitos bancários disponíveis (saldos em contas correntes bancárias) e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Caso a aplicação financeira não se enquadre nesses critérios, ela é classificada como Títulos e valores mobiliários ("TVM"), no balanço patrimonial. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía saldo classificado como TVM.

Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável, como por exemplo, o saldo de contas a receber.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou prêmio na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira nas demonstrações de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Contas a receber e perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber dos lojistas do Shopping Center. Os aluguéis a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

A Companhia possui como política registrar provisões para perdas com créditos de liquidação duvidosa para todo o saldo a receber de clientes que apresentem títulos vencidos há mais de 180 (cento e oitenta) dias, mas que não tenham sido renegociados. Essa avaliação considera análises individuais dos clientes, acordos, renegociações de dívidas, perdas históricas, dentre outras, e o saldo foi considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- (a) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- (b) A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

Análise de recuperabilidade

Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo (“um evento de perda” incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que as mesmas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, default ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado, como mudanças em vencimento ou condição econômica relacionados com defaults.

3.10.2. Passivos financeiros – não derivativos

a) *Reconhecimento inicial e mensuração*

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures e débitos com partes relacionadas.

b) *Mensuração subsequente*

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Custo amortizado

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures, inicialmente registrado ao seu valor justo menos o custo da

transação e sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidos na Demonstrações do resultado na rubrica de despesas financeiras, no momento da sua competência mensal, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

3.10.3. Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.10.4. Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado (com isenção de interesses); referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos.

3.10.5. Fatores de risco financeiro

a) *Risco de crédito*

As operações da Companhia compreendem a aluguéis das lojas objeto do empreendimento.

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas), de fundo de promoção e de condomínio e associações de lojistas dos empreendimentos que opera, bem como sobre suas aplicações financeiras.

b) *Risco de preço de arrendamento*

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em locar os espaços disponíveis no empreendimento em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações.

A geração de receitas pode ser afetada ainda por períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância no empreendimento e/ou pela percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados.

A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

Os contratos de locação são regidos pela lei de locações. Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente. A Companhia monitora as previsões contínuas de exigência da liquidez para assegurar que tenha caixa suficiente para atender suas necessidades operacionais

3.11. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, que é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na Demonstrações do resultado, líquida de qualquer reembolso. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversas demandas e processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.12. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	12/2023	12/2022
Caixa e bancos	316.244,13	238.050,85
Aplicações Financeiras	30.241,67	-
Total Caixa e equivalentes de caixa	346.485,80	238.050,85

5. Contas a receber

	12/2023	12/2022
Aluguéis e Cessão de direito de uso	1.563.382,56	1.514.141,00
Aluguéis – confissão de dívida	662.690,37	575.705,38
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(1.272.380,94)	(1.103.761,54)
Circulante	953.691,99	986.084,84
Não Circulante	-	-

6. Crédito de diversos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os créditos de diversos são compostos como segue:

	12/2023	12/2022
Créditos com Partes Relacionadas	123.690,00	-
Aportes na LPSIS Administradora	4.079.756,31	4.845.022,06
Condomínio – Cobertura de Inadimplência	1.131,51	445.562,49
Mútuos com Lojistas	2.041.191,83	1.964.982,42
(-) Provisão p/ Crédito de Liquidação duvidosa (Mútuos)	(1.433.026,91)	(1.553.712,62)
Total Crédito de diversos	4.812.742,74	5.701.854,35

7. Tributos a Compensar e Recuperar

Representam os créditos de impostos e tributos a serem compensados e recuperados, como segue:

	12/2023	12/2022
Saldo Negativo de IRPJ, em pedido de restituição e compensação	44.878,50	44.878,50
Total Tributos a compensar e recuperar	44.878,50	44.878,50

O saldo negativo do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) verifica-se ao final de cada período de apuração, seja trimestral ou anual, com a pessoa jurídica contrapondo o seu IRPJ devido e os valores pagos e retidos a longo do período de apuração, identificando assim se houve excedente do Imposto sobre a Renda. O saldo negativo do IRPJ, poderá ser passível de pedido de restituição, ou utilizado para compensar os débitos próprios, vencidos ou vincendos, relativos a tributos administrados pela Receita Federal do Brasil (RFB).

8. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento refere-se ao Shopping Aurora (em operação desde 26 de abril de 2016), destinado a gerar rendas futuras e independentes. Tal propriedade é mantida para auferir aluguel e/ou valorização de capital, e é registrada como propriedade para investimento, mensuradas pelo seu valor justo, periodicamente revisados pela Companhia

As movimentações dos saldos de propriedades para investimentos estão abaixo demonstradas:

	12/2023	12/2022
Saldo Anterior	157.978.800,00	142.039.691,19
(+) Adições	806.515,77	909.000,00
Variação no valor justo das propriedades	-	15.030.108,81
Total Propriedades para investimentos	158.785.315,77	157.978.800,00

As avaliações dos valores justos das propriedades para investimento foram elaboradas por avaliadores independentes para o exercício de 2022 e a política contábil relacionada às propriedades para investimentos está descrita na Nota 3.3. Para o exercício 2023 a administração deliberou considerar o mesmo laudo de avaliação utilizado para o encerramento do exercício de 2022.

9. Investimentos

A companhia possui investimentos em Participações Societárias para a Administração do Estacionamento do Aurora Shopping, onde foi criada uma Sociedade em Conta de Participação (SCP) tendo como sócia ostensiva e responsável pela administração a empresa AD & AV Administração de Imóveis Ltda – SCP (Estacenter). “A Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) é uma reunião de pessoas físicas ou jurídicas para a produção de um resultado comum, operando sob a responsabilidade integral de um “sócio ostensivo”. É o sócio ostensivo quem pratica todas as operações em nome da SCP, registrando-as contabilmente como se fossem suas, porém identificando-as para fins de partilha dos respectivos resultados.” A Aurora Incorporadora S.A. é sócia participante com 65,10% de participação no capital social e resultados da SCP.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores de participação societária:

	12/2023	12/2022
Investimentos - Participações Societárias	6.510,00	6.510,00
(+) Adição do Resultado da Equivalência Patrimonial	164.498,18	-
Total Investimentos	171.008,18	6.510,00

10. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo de aquisição e/ou formação, que inclui os gastos diretamente atribuíveis, menos depreciação acumulada, calculada com base na expectativa de vida útil de cada ativo. Os valores do imobilizado estão abaixo demonstrados:

	12/2023	12/2022
Computadores e Periféricos	-	1.988,10
(-) Depreciação	-	(1.988,10)
Total Imobilizado	-	-

Nota: No exercício 2023 o ativo foi baixado por obsolescência, sucateamento.

11. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém, são submetidos a teste anual de redução do valor recuperável. O grupo de intangível está representado basicamente por gastos incorridos com registro de Marcas e Patentes, conforme demonstrado abaixo:

	12/2023	12/2022
Marcas e patentes	4.566,00	4.566,00
Total Intangível	4.566,00	4.566,00

12. Contas a Pagar

Estão demonstradas pelos valores exigíveis até o término do exercício, decorrentes de despesas gerais e administrativas, e estão representadas no regime de competência, conforme abaixo:

	12/2023	12/2022
Fornecedores	5.456,85	3.973,34
Outras Obrigações	6.000,00	-
Total do Contas a Pagar	11.456,85	3.973,34

13. Empréstimos e Financiamentos

A rubrica contábil 'Empréstimos e Financiamentos, é composto por valores oriundos de empréstimo para Capital de Giro junto ao Itaú Unibanco S.A. no montante de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões) no ano de 2020. A amortização do referido empréstimo foi iniciada em 24/09/2021 e com término em 26/12/2023 de forma antecipada.

	12/2023	12/2022
Empréstimo Curto Prazo - Itaú Unibanco S/A	-	1.328.078,63
Empréstimo Longo Prazo - Itaú Unibanco S/A	-	2.003.098,53
Total Empréstimos e Financiamentos	-	3.331.177,16

14. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

O total de R\$ 196.510,16, até 31 de dezembro de 2023 e R\$ 155.837,70, até 31 de dezembro de 2022, refere-se às obrigações fiscais com a União, Estados e Municípios, com vencimentos no mês seguinte, demonstradas a seguir:

	12/2023	12/2022
PIS a Recolher	3.356,46	2.827,67
COFINS a Recolher	15.491,36	13.050,77
CSLL a Recolher	48.664,20	38.664,02
IRPJ a Recolher	129.004,08	101.270,11
ISS Retido	-	4,20
CSRF Contribuições Federais Retidas	-	20,93
Total Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	196.516,10	155.837,70

15. Impostos Diferidos

Os impostos diferidos são provisões calculadas relativos aos Ganhos de Avaliação a Valor justo da Propriedade para Investimentos (Nota 8),

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

	12/2023	12/2022
Imposto de Renda - Diferido	3.757.527,21	3.757.527,21
Contribuição Social - Diferido	1.352.709,79	1.352.709,79
Total Impostos Diferidos	5.110.237,00	5.110.237,00

De um ponto de vista tributário, a avaliação patrimonial pelo método de valor justo de uma propriedade para investimento é uma operação neutra em relação ao pagamento de tributos (que ficam diferidos), desde que corretamente registrados, com a ressalva de que, à medida que se realiza a avaliação, em conta caixa, banco ou direitos, então devem ser os valores realizados levados à tributação. Em resumo, neste caso, só serão levados a tributação quando da venda da referida propriedade para investimento.

16. Provisões para demandas judiciais

A Companhia é parte envolvida em processo trabalhista. As provisões para demandas judiciais, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais:

Provável	12/2023	12/2022
Provisão para Demandas Judiciais Trabalhistas	-	17.000,00
Provisão para Demandas Judiciais Cíveis	9.889,78	-
Total Provisões para demandas judiciais	9.889,78	17.000,00

A Companhia está envolvida como autora em outros processos cíveis de cobranças de aluguéis, surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, não têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Patrimônio Líquido da Companhia é composto como segue:

Patrimônio Líquido	12/2023	12/2022
17.1 Capital Social	146.422.252,00	150.070.000,00
17.2 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	4.021.139,49
17.3 Reserva Legal	207.323,27	-
17.4 Reserva de Lucros a Realizar	164.498,18	-
17.5 Reserva Especial para Dividendo não Distribuído	3.076.643,99	-
17.6 Ajustes de Avaliação Patrimonial	9.919.871,81	9.919.871,81
17.7 (-) Prejuízos acumulados	-	(7.668.491,96)
Total Patrimônio Líquido	159.790.589,25	156.342.519,34

17.1 Capital Social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 monta em R\$ 146.422.252,00 composto por 698 ações ordinárias nominativas de R\$ 209.774,00.

17.2 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

O Adiantamento para Futuro Aumento de Capital da Companhia em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 4.021.139,48 proveniente dos valores aportados pelos sócios, foi totalmente integralizado ao Capital Social conforme determinado na Assembleia Geral Ordinária de 31 de maio de 2023.

17.3 Reserva Legal

A reserva legal corresponde a 5% do lucro líquido de um exercício, não podendo ultrapassar 20% do capital social da empresa. Este percentual dos lucros deve ser “reservado” antes da distribuição entre os sócios e/ou acionistas.

	12/2023	12/2022
Lucro Líquido do Exercício	4.146.465,44	-
Percentual da Reserva Legal	5,00%	5,00%
Total Reserva Legal	207.323,27	-

17.4 Reserva de Lucros a Realizar

Reservas de lucros a realizar correspondem aos valores referentes ao lucro líquido que ainda não foram recebidos pela empresa e que, após o recebimento, serão divididos entre os acionistas.

	12/2023	12/2022
(+) Resultado da Equivalência Patrimonial referente ao Investimento na "SCP" (Nota 9)	164.498,18	-
Total Reserva de Lucros a Realizar	164.498,18	-

17.5 Reserva Especial para Dividendo não distribuído

O lucro líquido contábil da Companhia, apurado em balanço patrimonial levantado a cada exercício social ou em balanços intermediários, ajustado de acordo com o artigo 202, I, da Lei das S.A. ("Dividendos"), será distribuído aos Acionistas mediante aprovação por Acionistas titulares de ações representativas de, ao menos, 50% (cinquenta por cento) do capital social total e votante mais 01 (um) acionista do capital social da Companhia, observadas as disposições do Parágrafo Único abaixo. Parágrafo Único. Antes de qualquer distribuição de dividendos pela Companhia, deverão ser deduzidos do lucro líquido apurado pela Companhia e por cada uma das suas subsidiárias, conforme aplicável, os seguintes valores: (i) Uma parcela correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido que será destinada para a constituição da reserva legal, a qual não excederá o montante de 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia ou da respectiva subsidiária, conforme aplicável.

	12/2023	12/2022
Lucro Líquido do Exercício	4.146.465,44	-
(-) Reserva Legal 5%	(207.323,27)	-
(-) Reservas de Lucros a Realizar	(164.498,18)	-
(-) Dividendos Distribuídos	(698.000,00)	-
Total Reserva Especial para Dividendo não distribuído	3.076.643,99	-

17.6 Ajustes de Avaliação Patrimonial

A rubrica Ajustes de Avaliação Patrimonial registra a diferença entre o valor de custo registrado para o valor justo calculado e é reconhecida diretamente em conta do Patrimônio Líquido, Ajuste de Avaliação Patrimonial, conforme Lei 11.638/2007, Art. 182 , § 3º: *"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado."*, a título de variação do valor justo da propriedade para investimento.

Os impostos diferidos são provisões calculadas relativos aos Ganhos de Avaliação a Valor justo da Propriedade para Investimentos.

	12/2023	12/2022
Ganhos de ajuste a valor justo da propriedade	15.030.108,81	15.030.108,81
(-) Imposto de Renda - Diferido	(1.352.709,79)	(1.352.709,79)
(-) Contribuição Social - Diferido	(3.757.527,21)	(3.757.527,21)
Total Ajustes de Avaliação Patrimonial	9.919.871,81	9.919.871,81

Os Ganhos de ajustes de avaliação a valor justo têm maior detalhamento na Nota 3.3 e Impostos Diferidos na Nota 15

17.7 (-) Prejuízos Acumulados

Em 31 de dezembro de 2022 a rubrica de (-) Prejuízos Acumulados da Companhia era composto como segue:

(-) Prejuízos Acumulados	31/12/2022
Saldo anterior em 30/06/2022	(6.554.853,29)
Baixa de Capital empresa Aurora Incorporadora após o evento de Incorporação	3.000,00
Provisões Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosas (Mútuos)	(971.460,72)
Provisões Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosas (Clientes)	(999.840,05)
Provisões de Atualização de Juros s/ Empréstimos Bancário	(649.954,79)
Provisões sobre Demandas Judiciais	(17.000,00)
Lucro Líquido do Período de 01/07/2022 a 31/12/2022	1.521.616,89
Saldo final da Conta (-) Prejuízos Acumulados	(7.668.491,96)

Os valores de Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (“PECLD”) (Nota 5 e 6), Provisão de cálculo dos juros futuros sobre empréstimos e financiamentos (Nota 13), Provisão para demandas judiciais e contingências (Nota 16), foram de ajustes realizados no exercício de 2022, conforme recomendação da Auditoria Independente, visto que a empresa passou por uma transformação societária de uma sociedade empresária limitada para sociedade por ações, com o objetivo de aprimorar os controles internos existentes na companhia bem como para adoção de pronunciamentos contábeis.

No exercício 2023 a conta de Capital Social foi reduzida para a liquidação total da conta de Prejuízos acumulados, conforme determinado na Assembleia Geral Ordinária de 31 de maio de 2023.

18. Receita Operacional Líquida

Apresentamos abaixo a composição da receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	12/2023	12/2022
Receita de Locações Comerciais	6.757.482,70	3.276.294,00
(-) Deduções da Receita Bruta	(588.618,88)	(337.189,62)
Total Receita Operacional Líquida	6.168.863,82	2.939.104,38

19. Despesas Operacionais**19.1 Despesas por Natureza**

As despesas por natureza em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentadas abaixo:

	12/2023	12/2022
Despesas Administrativas	(6.360,47)	(5.911,60)
Despesas c/ Consultorias, e Serviços Especializados	(132.864,45)	(69.762,50)
Despesas com TI	(2.507,09)	(5.526,70)
Despesas Tributárias	(1.108,94)	(1.265,44)
Total Despesas por Natureza	(142.840,95)	(82.466,24)

19.2 Despesas Operação Aurora Shopping

As despesas de operação do Aurora Shopping em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentadas abaixo:

	12/2023	12/2022
Encargos Comuns Lojas Vagas	(1.249.424,83)	(677.101,22)
Encargos Comuns Subsídios Contratuais	(927.930,24)	(443.105,29)
Fundo de Promoção	(106.436,62)	(56.508,55)
Despesas de Operação e Comercialização	-	(230.302,43)
IPTU	(120.750,92)	(58.419,28)
Despesas Bancárias (Administradora)	(7.431,48)	(3.692,00)
Impostos e Taxas	(97.680,25)	-
Gestão / Administração	(146.077,79)	-
Despesas com Comercial	(224.792,88)	-
Despesas com Contencioso	(62.243,48)	-
Serviços Técnicos	(56.408,84)	-
Reforma e/ou Revitalização Áreas Comum	(241,96)	-
(-) Tarifa Boleto Bancário (Administradora)	1.564,92	1.115,73
(-) Rendimentos de Aplicação (Administradora)	371.964,44	179.187,48
Total Despesas Operação Aurora Shopping	(2.625.889,93)	(1.288.825,56)

20. Outras Receitas e (Despesas) Operacionais

As outras receitas e despesas operacionais em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstradas a seguir:

Receita de Participação Societária	12/2023	12/2022
Resultados - Receita de Estacionamento (Nota 9 "SCP")	1.322.832,00	499.009,00
Outras Receitas Operacionais	12/2023	12/2022
Renegociação de Cobranças	-	110.057,05
Restituição de Tributos - Correção Monetária	-	190,46
Reversão Perdas Estimadas Créditos de Liquidação Duvidosa	141.582,26	-
Outras Receitas	4.598,68	-
	146.180,94	110.247,51
Provisões e Perdas Estimadas	12/2023	12/2022
Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	(199.405,73)	(103.921,49)
Reversão dos Saldos das Provisões Operacionais	12/2023	12/2022
Reversão dos Saldos das Provisões Judiciais	17.000,00	-
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial	12/2023	12/2022
(+) Resultado da Equivalência Patrimonial referente ao Investimento na "SCP" (Nota 9)	-	-
	164.498,18	-

Outras Despesas Operacionais	12/2023	12/2022
Despesas com Mútuos	-	(66.619,76)
Cancelamentos e/ou Abonos s/ Faturamento do Exerc Ant	(95.837,44)	(14.477,10)
	(95.837,44)	(81.096,86)

21. Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstrados a seguir:

	12/2023	12/2022
Receitas Financeiras		
Juros / Multas sobre Aluguel de Imóveis	56.224,88	6.690,82
Rendimentos de Aplicações Financeiras	15.642,86	1.006,89
Encargos de Mora - Correção Monetária	2.386,90	-
Juros / Correções sobre Mútuos	4.504,60	20.868,19
Juros de Renegociação de Cobrança	218.696,83	-
Reversão Provisão de Juros Sobre Empréstimos	15.636,08	-
Total Receitas Financeiras	313.092,15	28.565,90
Despesas Financeiras		
Despesas Bancárias	(313,35)	(12,10)
Juros e Encargos Financeiros	(242.345,38)	(218.556,83)
Juros Passivos	(838,46)	-
Total Despesas Financeiras	(243.497,19)	(218.568,93)
Resultado Financeiro Líquido	69.594,96	(190.003,03)

22. Imposto de Renda e Contribuição Social

As provisões para imposto de renda e contribuição social, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstrados a seguir:

	12/2023	12/2022
Imposto de Renda	(492.566,47)	(203.022,66)
Contribuição Social	(185.963,94)	(77.408,16)
Total Imposto de Renda e Contribuição Social	(678.530,41)	(280.430,82)

23. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites

Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Para minimizar os riscos de crédito de clientes, a Companhia, na fase de cotação dos contratos de locação, submete seus candidatos à uma rigorosa análise de crédito, que envolve elementos quantitativos e qualitativos, e quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, ou fiadores que oferecem uma garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa.

Adicionalmente, a Companhia tem a possibilidade de retomar o espaço para disponibilizar para futuras novas locações. A Companhia entende que não há concentração de risco de crédito relevante associado a clientes, uma vez que não há clientes que possuam representatividade sobre a receita de locação e sobre o saldo de clientes.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados, principalmente, por equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor do resultado e/ou de custo amortizado, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2023 se aproximam dos valores de mercado.

24. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 31 de dezembro de 2022.

A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

	12/2023	12/2022
Lucro do Exercício	4.146.465,44	1.521.616,89
Quantidade de Ações (Nota 17.1)	698	698
Lucro básico e diluído por ação, em R\$	5.940,49	2.179,97

25. Conclusão

As Demonstrações Financeiras do Exercício de 2023 foram elaboradas no modelo comparativo com o último período encerrado em 31 dezembro de 2022.

Londrina, 31 de dezembro de 2023

Fernão Bellusci Galindo
CPF: 908.306.529-49
Diretor Presidente

Marcelo de Souza
CPF: 019.122.079-58
Contador – CRC-PR-068259/O-2