
***Shopping Manaus
Via Norte SPE S.A.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Shopping Manaus Via Norte SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Shopping Manaus Via Norte SPE S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

Ativo		2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	20.281	16.688
Contas a receber de clientes	9	2.202	2.410
Outras contas a receber com partes relacionadas	10.a	162	397
Adiantamentos a terceiros		337	337
Outros créditos		755	479
Total do Ativo Circulante		23.737	20.311
Não circulante			
Outras contas a receber com partes relacionadas:	10.a	1.702	1.729
Tributos a recuperar	11	1.259	1.820
Depósitos judiciais		7	7
Propriedade para Investimentos	12	184.000	167.327
Imobilizado		3	5
Total do Ativo não Circulante		186.971	170.888
Total do Ativo		210.708	191.199
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	13	2.268	2.237
Empréstimos e financiamentos	14	13.785	13.091
Outras contas a pagar com partes relacionadas	10.b	24	25
Obrigações trabalhistas e fiscais		250	170
Outras obrigações		349	340
Receitas antecipadas	15	50	46
Total do Passivo Circulante		16.726	15.909
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	14	120.980	129.742
Tributos diferidos	22.b	12.205	11.185
Outras contas a pagar com partes relacionadas	10.b	4.449	2.840
Provisão para causas judiciais	16	231	5
Receitas antecipadas	15	126	102
Total do Passivo não Circulante		137.991	143.874
Patrimônio líquido	17		
Capital Social		88.942	88.942
Reservas		-	-
Prejuízos acumulados		(176.165)	(200.740)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		143.214	143.214
Patrimônio líquido		55.991	31.416
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		210.708	191.199

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		2023	2022
Receitas operacionais líquidas	17	18.537	15.994
Custos com aluguel e serviços	18	<u>(10.835)</u>	<u>(11.682)</u>
Resultado bruto		<u>7.702</u>	<u>4.312</u>
Despesas e receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(82)	(74)
Despesas Tributárias		1	(20)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	9	(332)	(286)
(Perda) / Reversão ao valor recuperável de propriedade para investimento	12	22.876	41.196
Outras despesas operacionais		<u>(261)</u>	<u>(65)</u>
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<u>29.904</u>	<u>45.063</u>
Resultado financeiro	20		
Receitas financeiras		956	1.036
Despesas financeiras		<u>(5.172)</u>	<u>(5.273)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>25.688</u>	<u>40.826</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente		(51)	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21	<u>(1.062)</u>	<u>(1.405)</u>
Lucro Líquido do exercício		<u><u>24.575</u></u>	<u><u>39.421</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro Líquido do exercício	24.575	39.421
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>24.575</u>	<u>39.421</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Capital Social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	16	<u>88.942</u>	<u>(240.161)</u>	<u>143.214</u>	<u>(8.006)</u>
Lucro Líquido do exercício		<u>-</u>	<u>39.421</u>	<u>-</u>	<u>39.421</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	16	<u>88.942</u>	<u>(200.740)</u>	<u>143.214</u>	<u>31.416</u>
Lucro Líquido do exercício		<u>-</u>	<u>24.575</u>	<u>-</u>	<u>24.575</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	16	<u>88.942</u>	<u>(176.165)</u>	<u>143.214</u>	<u>55.991</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	25.688	40.826
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa		
Ajuste de linearização	460	571
Juros sobre empréstimos e financiamentos	4.989	5.089
Custos com empréstimos capitalizados	104	104
Reversão ao valor recuperável de propriedade para investimento	(22.876)	(41.196)
Depreciação de propriedade para investimento	7.625	7.886
Depreciação/Amortização de imobilizado e intangível	2	1
Reversão/constituição para perdas de créditos esperadas	330	(286)
Desconto sobre empréstimos concedido	-	-
Juros sobre empréstimos concedidos	-	-
Provisão causas judiciais	226	5
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a receber de clientes	(582)	(1.163)
Adiantamentos a terceiros	-	-
Tributos a recuperar	561	215
Depósitos judiciais	-	(2)
Outros créditos	(276)	(324)
Fornecedores	31	(599)
Obrigações trabalhistas e fiscais	29	34
Outras obrigações	9	319
Pis/Cofins diferidos	(42)	52
Receitas antecipadas	28	68
Juros pagos	(5.074)	(5.173)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	11.231	6.426
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Outras contas a receber com partes relacionadas	262	443
Empréstimos a lojistas	-	-
Adições em propriedades para investimentos	(1.422)	(538)
Caixa líquido(aplicado nas) atividades de investimentos	(1.160)	(95)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Outras contas a pagar com partes relacionadas	1.608	1.235
Amortização de empréstimo	(8.086)	(4.109)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamentos	(6.478)	(2.874)
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	3.593	3.457
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16.688	13.231
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	20.281	16.688
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	3.593	3.457

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Shopping Manaus Via Norte SPE S.A. (“Companhia” ou “Shopping Manaus”) é uma sociedade por ações, de propósito específico, constituída com o objetivo de ser o veículo desenvolvedor e investidor que proverá a integralidade dos recursos necessários para a aquisição, construção, desenvolvimento e implantação completa do Shopping Manaus Norte (“shopping center”), utilizando-se, para tanto, de recursos a serem aportados pelos Acionistas ou captados no mercado. A Companhia possui 80% do shopping center, inaugurado em 28 de novembro de 2014. A sede social da Companhia está localizada em município de Manaus - Amazonas.

O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio “Pro Indiviso” - CPI. O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Cada co-empresendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center, anteriormente mencionado.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 23 de fevereiro de 2024.

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", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 9** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 13** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.
- **Nota explicativa 25** - provisões para causas judiciais

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2023

a. **CPC 00 (R2)**

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A Companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço. Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos

fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

7.3 *Redução ao valor recuperável (Impairment)*

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

7.4 *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.5 *Contas a receber*

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs 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.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente. A companhia não possui uma política de baixa de contas a receber.

Através da regra de cobrança, o departamento de recuperação de crédito realiza as devidas negociações para que nenhum contrato deixe de ser devidamente cobrado.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	12%
0 a 30	27%
31 a 90	42%
91 a 150	68%
151 a 210	85%
211 a 270	92%
271 a 330	95%
> 330	100%

7.6 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para:

- (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10.

A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são

formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

7.8 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.9 Outros ativos e passivos (circulantes 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.

7.10 Provisões para causas judiciais

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.11 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.12 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.13 Tributação

7.13.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

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 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

7.13.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

A companhia não constitui impostos diferidos sobre os prejuízos fiscais.

7.13.3 Impostos sobre locação

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

- Quando os impostos sobre locação não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre locação 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 a locação.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre locação, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

A sociedade utiliza a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

7.14 Reconhecimento da receita

7.14.1 Receita com aluguéis

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 do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

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 a Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente devidos.

Receita de cessão de direitos de uso

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.14.1.1 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.14.1.2 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.14.2 Receita financeira

A receita de juros é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

7.15 Demonstração dos fluxos de caixa

Aa demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.16 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Depósitos bancários	12.284	6.547
Aplicações financeiras (*)	7.996	10.141
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>20.281</u>	<u>16.688</u>

(*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações de curto prazo, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 93% a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do shopping center de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	2023	2022
Aluguel a receber (a)	6.328	5.921
Cessão de direitos de uso (CDU)	1.538	1.596
Estacionamento	27	110
Condomínio a receber (b)	-	142
	7.892	7.769
Provisão para créditos de perdas esperadas (PCE)	(5.691)	(5.359)
Total do contas a receber	2.202	2.410

(a) A Companhia possui 215 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	2023	2022
Em 2023	16%	14%
Em 2024	15%	19%
Em 2025	5%	13%
Em 2026	6%	15%
Em 2027	8%	38%
Após 2027	33%	1%
Indeterminado*	17%	
Total	100%	100%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

(b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	2023	2022
A vencer	931	986
Vencidos de 1 a 30 dias	375	196
Vencidos de 31 a 90 dias	289	35
Vencidos de 91 a 150 dias	220	115
Vencidos de 151 a 210 dias	38	40
Vencidos de 211 a 270 dias	47	80
Vencidos de 271 a 330 dias	29	58
Vencidos acima de 330 dias	5.963	6.259
Total das contas a receber	7.892	7.769

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas (“PCE”):

	Provisão constituída no contas a receber	Provisão (reversão) para perda de crédito constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	5.073	101
Reversão – aluguel	312	312
Constituição/(Reversão) – CDU	(26)	(26)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	5.359	286
Provisão – aluguel	388	388
Reversão – CDU	(56)	(56)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.691	332

As constituições foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 332 (constituição de R\$ 286 em 31 de dezembro de 2022). O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

10 Partes relacionadas

a. Outras contas a receber com partes relacionadas

	2023	2022
Circulante		
Consortio Shopping Manaus Via Norte	12	12
Condomínio Shopping Manaus Via Norte	150	380
FPP Shopping Manaus Via Norte	-	5
Total Circulante	162	397
Não Circulante		
Rec Manaus (*)	551	578
Wega Par Ltda. (*)	799	799
Firma Participações Empresariais Ltda. (*)	352	352
Total Não Circulante	1.702	1.729
Total de outras contas a receber com partes relacionadas	1.864	2.126

b. Outras contas a pagar com partes relacionadas

	2023	2022
Circulante		
Consortio Shopping Manaus Via Norte	24	24
FPP Shopping Manaus Via Norte	-	1
Total Circulante	24	25
Não Circulante		
Rec Manaus (*)	151	464
Wega Par Ltda. (*)	2.983	1.649
Firma Participações Empresariais Ltda. (*)	1.315	727
Total Não Circulante	4.449	2.840
Total de outras contas a pagar com partes relacionadas	4.473	2.865

(*) Os saldos referem-se a créditos constituídos junto aos sócios do empreendimento, que por força do acordo de acionistas celebrado à época da inauguração do empreendimento, deveriam ter aportado recursos para quitação de despesas comuns como gastos pré-operacionais (salários do corpo administrativo do shopping, cotas pré-operacionais para fundo de promoção e afins). Esses créditos não possuem juros e atualização monetária. Adicionalmente, estima-se que sejam liquidados nos próximos exercícios. A Administração não espera perdas na realização desses créditos.

c. Remuneração dos administradores

Durante os exercícios de 2023 e 2022 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

11 Tributos a recuperar

	2023	2022
IRRF sobre aplicação financeira	264	60
Saldo negativo de IRPJ	94	270
Saldo negativo de CSLL	10	-
PIS a recuperar	156	274
COFINS a recuperar	643	1.206
CSRF a recuperar	85	3
ISS a restituir	7	7
	1.259	1.820

12 Propriedades para investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Valor de custo				Depreciação acumulada	Provisão/ Reversão para perda (impairment)	Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Allowance			
Em 31 de dezembro de 2021	55.864	246.050	1.530	10.842	(54.760)	(126.047)	133.479
Adições	-	538	-	-	(7.886)	-	(7.348)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	41.196	41.196
Em 31 de dezembro de 2022	55.864	246.588	1.530	10.842	(62.646)	(84.851)	167.327
Adições	-	1.422	-	-	(7.625)	-	(6.203)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	22.876	22.876
Em 31 de dezembro de 2023	55.864	248.010	1.530	10.842	(70.271)	(61.975)	184.000

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

O valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada revendo na projeção do fluxo de caixa do seu ativo. Com isto em 31 de dezembro de 2023, o valor justo das propriedades para investimento calculado pelo avaliador é de R\$ 245.977 (R\$ 252.180 em 31 de dezembro de 2022). Ao analisar algumas de suas premissas de curto e médio prazo, gerando uma reversão na provisão para perda (*impairment*) no valor de R\$22.876 (R\$ 41.196 em 2022), em 31 de dezembro de 2023 o valor da propriedade para investimento é avaliado por R\$ 184.000 (R\$ 167.327 em 2022), respectivamente.

13 Fornecedores

	2023	2022
Retenção técnica de obra (*)	1.899	1.898
Fornecedores operacionais	3	110
Fornecedores do CPI	366	229
	<u>2.268</u>	<u>2.237</u>

(*) O montante refere-se a retenções realizadas nos pagamentos à fornecedores que realizaram obras no shopping, conforme estabelecido em contrato, que serão pagos após a resolução das discussões com os fornecedores. A Companhia possui a expectativa de liquidar esse passivo a curto prazo.

14 Empréstimos e financiamentos

Em 28 de junho de 2013, a Companhia firmou contrato de empréstimo junto ao Banco da Amazônia no valor global de R\$132.150, com cronograma de vencimento por 12 anos e carência de 3 anos a partir das liberações dos recursos, ocorridos a partir de 23 de janeiro de 2014, atualizados por juros de 3,53% a.a. As garantias desse empréstimo são: (i) hipoteca do imóvel; (ii) alienação de máquinas e equipamentos; e (iii) cessão de determinados recebíveis, quando contratados. O respectivo contrato está sujeito a cláusulas de vencimento antecipado (“*Covenants*”), não financeiros, relativos principalmente ao não cumprimento de garantias, protestos e pedidos de falência ou recuperação judicial. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia atendeu a todas as condições de vencimento antecipado exigidas no contrato junto ao Banco da Amazônia, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas.

A Companhia em 12 de janeiro de 2018, celebrou junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0001-0, emitida em 28/06/2013, com vencimento original para 10/07/2025, no valor de R\$ 132.150, reduzindo o valor da dívida para R\$ 110.750 e prorrogando seu respectivo vencimento para 10/07/2030.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia firmou outro contrato de empréstimo junto ao Banco da Amazônia no valor global de R\$36.232, com cronograma de vencimento por 12 anos e carência de 3 anos a partir das liberações dos recursos, ocorridos a partir de 25 de fevereiro de 2015, atualizados por juros de 6,48% a.a. As garantias desse empréstimo são: (i) hipoteca do

imóvel construído; (ii) alienação de máquinas e equipamentos. O respectivo contrato está sujeito a cláusulas de vencimento antecipado (“*Covenants*”), não financeiros, relativos principalmente ao não cumprimento de garantias, protestos e pedidos de falência ou recuperação judicial. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia atendeu todas as condições de vencimento antecipado exigidos no contrato junto ao Banco da Amazônia, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas.

A Companhia em 12 de janeiro de 2018, celebrou com junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182/14-0041-8, emitida em 31/12/2014, com vencimento original para 10/01/2027, no valor de R\$ 36.232 , aumentando o valor da dívida para R\$ 36.445 e prorrogando seu respectivo vencimento para 10/01/2032.

A Companhia em 02 de dezembro de 2020, celebrou junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182/14-0041-8, emitida em 31/12/2014, com vencimento original para 10/01/2027, no valor de R\$ 36.232, e outro aditivo referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0, emitida em 28/06/2013, com vencimento original para 10/07/2025, no valor de R\$ 132.150, prorrogando ambos os vencimentos por 18 meses. Ainda, os aditivos prorrogam o pagamento do valor principal e do juros do período de 10/01/2021 até 10/06/2021 e somente do juros do período de 10/07/2021 até 10/06/2022. Os encargos financeiros do período de suspensão serão capitalizados mensalmente e incorporados ao saldo que será redistribuído. A Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0 será paga em 166 parcelas, vencendo a primeira em 10/07/2021 e a Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0 será paga em 142 parcelas, vencendo a primeira também em 10/07/2021.

	Taxa	Vencimento	Principal	2023	2022
Banco Amazonas	3,53%	10/07/2033	132.150	100.254	106.556
Banco Amazonas	6,48%	10/01/2035	36.232	35.640	37.510
Custos de empréstimos e financiamentos capitalizados				(1.130)	(1.233)
				134.764	142.833
Circulante				13.888	13.194
Custos de captação				(103)	(103)
				13.785	13.091
Não circulante				122.007	130.872
Custos de captação				(1.027)	(1.130)
				120.980	129.742

A seguir segue o cronograma de pagamento referente ao passivo não circulante:

Ano	2023	2022
2024	-	9.608
2025	13.886	9.608
2026	13.886	9.608
2027	13.886	9.608
2028	13.886	9.608
2029	13.886	9.608
2030	13.886	9.608
2031	13.886	9.608
2032	13.886	9.608
2033	3.145	3.203
2034	3.145	41.197
2035	4.629	
	122.007	130.872

O cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

Ano	2023	2022
2024	-	(103)
2025	(103)	(103)
2026	(103)	(103)
2027	(103)	(103)
2028	(103)	(103)
2029	(103)	(103)
2030	(103)	(103)
2031	(103)	(103)
2032	(103)	(103)
2033	(103)	(103)
2034	(100)	(100)
Total	(1.027)	(1.130)

a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa das atividades de financiamento

	Empréstimos e financiamentos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	146.922	143.214	290.136
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Adiantamento para futuro aumento de capital	(4.109)	-	(4.109)
Amortização de empréstimo			
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(4.109)	-	(4.109)
Outras variações			
Custos de transação capitalizados	104	-	104
Despesas com juros	5.089	-	5.089
Juros pagos	(5.173)	-	(5.173)
Total das outras variações	20	-	20
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	142.833	143.214	286.047
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Amortização de empréstimo	(8.086)	-	(8.086)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(8.086)	-	(8.086)
Outras variações			
Custos de transação capitalizados	103	-	103
Despesas com juros	4.989	-	4.989
Juros pagos	(5.074)	-	(5.074)
Total das outras variações	18	-	18
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	134.765	143.214	277.979

15 Receitas antecipadas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	2023	2022
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	176	148
	176	148
Circulante	50	46
Não circulante	126	102

16 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o capital social da Companhia é de R\$88.942, e está representado por 88.942.247 ações ordinárias, conforme demonstrado abaixo:

Acionista	Quantidade em	
	2023	2022
Rec Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.	56.700.683	56.700.683
Wega Par Ltda.	16.120.782	16.120.782
Firma Participações Empresariais Ltda.	16.120.782	16.120.782
	88.942.247	88.942.247

b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

São representados por recursos obtidos, que serão utilizados em futura integralização de capital, no valor total de R\$143.214 em 31 de dezembro de 2023 (de R\$143.214 em 31 de dezembro de 2022). Os recursos foram aportados pelos acionistas, que serão convertidos em 143.214.047 ações ordinárias.

17 Receitas operacionais líquidas

	2023	2022
Receita de aluguel	13.421	12.692
Receita de aluguel percentual	2.447	2.002
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	51	47
Receita de estacionamento	3.123	2.689
Outras receitas	747	96
	19.789	17.526
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(1.252)	(1.532)
	18.537	15.994

18 Custos de aluguéis e serviços

	2023	2022
Condomínio	(848)	(1.439)
Energia elétrica	(11)	(191)
Custos com serviços prestados	(1.513)	(1.276)
Outros custos de shopping centers	(836)	(889)
Depreciação	(7.627)	(7.887)
	(10.835)	(11.682)

19 Despesas gerais e administrativas por natureza

	2023	2022
Contabilidade/Auditoria	(82)	(74)
	(82)	(74)

20 Resultado financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicações financeiras	882	1.030
Juros sobre recebíveis	18	3
Outros	56	3
	956	1.036
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.989)	(5.089)
Custo de transação	(103)	(104)
Despesas bancárias	(9)	(23)
PIS/COFINS sobre receita financeira	(71)	(57)
	(5.172)	(5.273)
Resultado financeiro líquido	(4.212)	(4.237)

21 Imposto de renda e contribuição social

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	25.688	40.826
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	(8.734)	(13.881)
Efeitos tributários sobre:		
Despesas indedutíveis diversas	-	4
Perdão de dívidas	(159)	(26)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	7.680	13.891
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	101	(1.393)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	(51)	
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	(1.062)	(1.405)
Alíquota efetiva - %	(0,2%)	(3,4%)

A Companhia não registra imposto diferido sobre prejuízo fiscal e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. Em 31 de dezembro de 2023 a base de prejuízo fiscal do Shopping Manaus Via Norte era de R\$ 112.598 (R\$ 112.699 em 31 de dezembro de 2022).

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

	Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Saldo líquido Em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	9.958	1.218	11.176
Contas a receber	971	(156)	815
Imposto de renda e contribuição social diferido	10.929	1.062	11.991
Contas a receber	256	(42)	214
Pis e Cofins diferido	256	(42)	214
Imposto líquido passivo	11.185	1.104	12.205
	Saldo em 31 de dezembro de 2022		
	Saldo líquido Em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	8.747	1.211	9.958
Contas a receber	777	194	971
Imposto de renda e contribuição social diferido	9.524	1.405	10.929
Contas a receber	204	53	256
Pis e Cofins diferido	204	53	256
Imposto líquido passivo	9.728	1.458	11.185

22 Cobertura de seguros (não auditado)

Em 31 de dezembro de 2023, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 501.193 para danos materiais e R\$ 20.055 para lucros cessantes.

23 Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são os seguintes:

	2023	2022
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	20.281	16.688
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 9)	2.202	2.410
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	1.864	2.126
Adiantamento a terceiros	337	337
Outros créditos	755	479
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores (Nota 14)	2.268	2.237
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	134.765	142.833
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	4.473	2.865
Outras obrigações	349	340

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2022, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(ii) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	2023	2022
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	20.281	16.688
Contas a receber de clientes (Nota 9)	2.202	2.410
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	1.864	2.126
Adiantamento a terceiros	337	337
Outros créditos	755	479
	<u>25.439</u>	<u>22.040</u>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2023	2022
Saldo no início do exercício	5.359	5.073
Perda de crédito estimada constituída no ano	<u>332</u>	<u>286</u>
Saldo no final do exercício	<u>5.691</u>	<u>5.359</u>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a

baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.
- As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Valor Contábil

	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores (Nota 13)	2.268	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	13.785	27.566	41.351	52.063
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	4.473	-	-	-
Outras obrigações	349	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores (Nota 13)	2.237	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	13.091	19.010	28.515	82.217
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	2.865	-	-	-
Outras obrigações	340	-	-	-

Valor Nominal

	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores (Nota 13)	2.268	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	13.886	27.773	41.659	52.576
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	4.473	-	-	-

Outras obrigações	349	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores (Nota 13)	2.237	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	13.194	19.216	28.825	82.831
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	2.865	-	-	-
Outras obrigações	340	-	-	-

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(v) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(vi) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2023	2022
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	7.996	10.141
	7.996	10.141
Passivos financeiros		
Empréstimos (Nota 15)	(134.765)	(142.833)
	(126.769)	(132.692)

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 13,04% (CDI previsto para o exercício de 2023) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2023	2022
Efeito da alteração de 13,04% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	16.530	5.865

24 Provisões, passivos e ativos contingentes

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A Companhia, em 2023, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$231(R\$ 5 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas possíveis, no montante de R\$ 593 (R\$ 492 em 2022), respectivamente.

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

Bruno Sampaio Greve
Diretor

Cleiton Caires da Silva
Contador
CRC SP 318526/O-6