

# **Demonstrações Financeiras**

## **Blumenau Norte Shopping Participações S.A.**

31 de dezembro de 2023

Com Relatório do Auditor Independente

# **Blumenau Norte Shopping Participações S.A.**

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023

## Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

### Demonstrações financeiras auditadas

|  |    |
|--|----|
| Balanços patrimoniais.....                               | 6  |
| Demonstrações do resultado .....                         | 7  |
| Demonstrações do resultado abrangente.....               | 8  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....   | 9  |
| Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto..... | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras .....    | 11 |

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Acionistas e Diretores do  
**Blumenau Norte Shopping Participações S.A.**  
Blumenau – SC

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Blumenau Norte Shopping Participações 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 Companhia 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, conforme Nota Explicativa 9, o saldo de propriedade para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 415.638 mil, representando 95,68% do total do ativo da Companhia. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias, e modelos utilizados pela Diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor justo das propriedades para investimento; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e avaliadores externos, comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (g) a comparação do valor justo adotado pela Diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil da propriedade para investimento; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras relativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessa Propriedade para investimento adotados pela Diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 9, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 3.1 e 15, a Companhia reconhece suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o prazo do arrendamento, incluídas nas receitas na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação, de forma geral, estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma parcela variável, calculada através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e por índices inflacionários. De acordo com o CPC 06 (R2) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. As receitas de cessão de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas linearmente ao resultado de acordo com a fruição do contrato de aluguel. O volume de operações envolvido no cálculo e suas particularidades, que é realizado contrato a contrato, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, nos levaram a identificar essas questões como principal assunto de auditoria que requerem considerações especiais de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos para confirmação dos dados utilizados nos cálculos; (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais, bem como a avaliação e execução de (d) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência; e (e) a avaliação da adequação das divulgações nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a receita de aluguel e cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios de reconhecimento de receitas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Responsabilidade da diretoria pelas demonstrações financeiras**

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidade 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 detecta 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 da 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 diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SC-000048/F



Fabiano Agostini  
Contador CRC-SC-029999/O

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Balanços patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

|  | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|------|------------|------------|
| <u>ATIVO</u>                                     |      |            |            |
| <u>CIRCULANTE</u>                                |      |            |            |
|  |      | 14.291     | 6.096      |
| Caixa e equivalentes de caixa                    | 5    | 8.937      | 453        |
| Contas a receber                                 | 6    | 5.046      | 5.286      |
| Outros ativos                                    |      | 308        | 357        |
| <u>NÃO CIRCULANTE</u>                            |      |            |            |
|  |      | 420.098    | 499.858    |
| Contas a receber                                 | 6    | 79         | 92         |
| Contas a receber de partes relacionadas          | 7    | 3.700      | 3.090      |
| Outros ativos                                    |      | 36         | 85         |
| Investimentos - participação em sociedades       | 8    | 37         | 44         |
| Propriedades para investimento                   | 9    | 415.638    | 496.515    |
| Imobilizado                                      |      | 608        | 32         |
| <u>ATIVO TOTAL</u>                               |      |            |            |
|  |      | 434.389    | 505.954    |
| <u>PASSIVO</u>                                   |      |            |            |
| <u>CIRCULANTE</u>                                |      |            |            |
|  |      | 13.547     | 11.195     |
| Empréstimos e financiamentos                     | 10   | 7.597      | 8.278      |
| Fornecedores                                     |      | 96         | 297        |
| Tributos e contribuições sociais a recolher      | 11   | 4.597      | 838        |
| Outras contas a pagar                            | 12   | 1.257      | 1.782      |
| <u>NÃO CIRCULANTE</u>                            |      |            |            |
|  |      | 160.246    | 202.722    |
| Empréstimos e financiamentos                     | 10   | 51.236     | 72.131     |
| Tributos e contribuições sociais a recolher      | 11   | 76         | 161        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 13   | 105.268    | 127.125    |
| Contas a pagar com partes relacionadas           | 7    | 2.327      | 2.327      |
| Provisão para contingências                      | 14   | 1.339      | 978        |
| <u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>                        |      |            |            |
|  | 15   | 260.596    | 292.037    |
| Capital social                                   |      | 137.150    | 134.670    |
| Reserva legal                                    |      | 3.577      | 3.577      |
| Reserva de lucros                                |      | 119.869    | 153.790    |
| <u>PASSIVO TOTAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>        |      |            |            |
|  |      | 434.389    | 505.954    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Demonstrações do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

|  | Nota | 31/12/2023      | 31/12/2022      |
|--|------|-----------------|-----------------|
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA                                  | 16   | 19.676          | 17.978          |
| CUSTOS OPERACIONAIS  | 17   | <u>(592)</u>    | <u>(1.257)</u>  |
| LUCRO BRUTO  |      | <u>19.084</u>   | <u>16.721</u>   |
| (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS                             |      |                 |                 |
| Vendas, administrativas e gerais                             | 18   | (2.633)         | (611)           |
| Ganho (perda) com valor justo de propriedades para investime | 9    | (11.865)        | 36.039          |
| Equivalência patrimonial                                     | 8    | 3.846           | 3.371           |
| Depreciação  |      | (98)            | (2)             |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas            | 19   | <u>(16.495)</u> | <u>(1)</u>      |
|  |      | <u>(27.245)</u> | <u>38.796</u>   |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO              |      | <u>(8.161)</u>  | <u>55.517</u>   |
| Resultado financeiro   | 20   | <u>(10.806)</u> | <u>(10.810)</u> |
|  |      | <u>(10.806)</u> | <u>(10.810)</u> |
| LUCRO ANTES DOS TRIBUTOS                                     |      | <u>(18.967)</u> | <u>44.707</u>   |
| Imposto de renda e contribuição social correntes             |      | (4.191)         | (2.248)         |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos             | 13   | <u>21.857</u>   | <u>(12.253)</u> |
|  |      | <u>17.666</u>   | <u>(14.501)</u> |
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO                        |      | <u>(1.301)</u>  | <u>30.206</u>   |
| Quantidade de ações  | 15   | 137.150.237     | 134.669.937     |
| Resultado básico e diluído por ação                          |      | (0,00949)       | 0,22430         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

|  | 31/12/2023     | 31/12/2022    |
|--|----------------|---------------|
| RESULTADO DO EXERCÍCIO                     | (1.301)        | 30.206        |
| TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO | <u>(1.301)</u> | <u>30.206</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

| Descrição                                    | Nota | Reserva de Lucros |               |   |                   | Total    |
|--|------|-------------------|---------------|---|-------------------|----------|
|  |      | Capital social    | Reserva legal | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reserva de lucros |          |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021             | 15   | 133.927           | 2.067         | -   | 127.443           | 263.437  |
| Adiantamento para futuro aumento de capital  |      | -                 | -             | 743   | -                 | 743      |
| Aumento de capital                           |      | 743               | -             | (743)                                       | -                 | -        |
| Lucro líquido do exercício                   |      | -                 | -             | -   | 30.206            | 30.206   |
| Reserva legal                                |      | -                 | 1.510         | -   | (1.510)           | -        |
| Dividendos propostos e pagos antecipadamente |      | -                 | -             | -   | (2.349)           | (2.349)  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022             | 15   | 134.670           | 3.577         | -   | 153.790           | 292.037  |
| Adiantamento para futuro aumento de capital  |      | -                 | -             | -   | -                 | -        |
| Aumento de capital                           |      | 2.480             | -             | -   | -                 | 2.480    |
| Resultado Líquido do exercício               |      | -                 | -             | -   | (1.301)           | (1.301)  |
| Reserva legal                                |      | -                 | -             | -   | -                 | -        |
| Dividendo mínimo pago (2022)                 |      | -                 | -             | -   | (4.825)           | (4.825)  |
| Dividendos propostos e pagos antecipadamente |      | -                 | -             | -   | (27.795)          | (27.795) |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023             | 15   | 137.150           | 3.577         | -   | 119.869           | 260.596  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

|  | 31/12/2023      | 31/12/2022     |
|--|-----------------|----------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais                        |                 |                |
| Lucro (prejuízo) antes dos tributos                                | (18.967)        | 44.707         |
| Itens que não afetam o caixa e equivalentes de caixa               |                 |                |
| Ganho com valor justo sobre propriedades para investimento         | 11.865          | (36.039)       |
| Equivalência patrimonial   | (3.846)         | (3.371)        |
| Depreciação e amortização  | 98              | 2              |
| Atualização de tributos parcelados                                 | 23              | 10             |
| Provisão para contingências  | 361             | 297            |
| Provisão para perda esperada para risco de crédito                 | 1.178           | (29)           |
| Variação monetária e juros - empréstimos                           | 10.548          | 10.994         |
| Perda com venda de participação em imóvel                          | 16.485          | -              |
|  | <u>17.745</u>   | <u>16.571</u>  |
| Variação de capital circulante                                     |                 |                |
| (Aumento) redução no ativo   |                 |                |
| Contas a receber   | (925)           | (1.451)        |
| Contas a receber de partes relacionadas                            | (610)           | (771)          |
| Outros ativos  | 98              | (319)          |
|  | <u>(1.437)</u>  | <u>(2.541)</u> |
| Aumento (redução) no passivo                                       |                 |                |
| Fornecedores   | (201)           | 262            |
| Tributos e contribuições sociais a recolher                        | 3.651           | 87             |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                       | (4.191)         | (2.248)        |
| Contas a pagar com partes relacionadas                             | -               | 2.327          |
| Amortização de encargos s/ empréstimos                             | (10.214)        | (10.684)       |
| Outras contas a pagar  | (525)           | 1.770          |
|  | <u>(11.480)</u> | <u>(8.486)</u> |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais              | <u>4.828</u>    | <u>5.544</u>   |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos                    |                 |                |
| Integralização de capital e AFAC                                   | 2.480           | 743            |
| Propriedades para investimento                                     | (639)           | (4.653)        |
| Dividendos recebidos   | 3.853           | 3.665          |
| Imobilizado  | (674)           | (28)           |
| Venda participação em imóveis                                      | 39.504          | -              |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos             | <u>44.524</u>   | <u>(273)</u>   |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos                   |                 |                |
| Pagamento de dividendos a controladores                            | (32.620)        | (2.349)        |
| Empréstimos tomados  | -               | 528            |
| Amortização dos empréstimos - principal                            | (8.248)         | (4.546)        |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos            | <u>(40.868)</u> | <u>(6.367)</u> |
| Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa         | <u>8.484</u>    | <u>(1.096)</u> |
| Demonstração do aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa |                 |                |
| Saldo no início do exercício                                       | 453             | 1.549          |
| Saldo no final do exercício  | <u>8.937</u>    | <u>453</u>     |
| Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa         | <u>8.484</u>    | <u>(1.096)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 1. Informações gerais

### a) Contexto operacional

Blumenau Norte Shopping Participações S.A. (“Companhia”): tem como objetivo social: (i) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (ii) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial de terceiros; (iii) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade “Built-to-suit” ou “Leaseback”; (iv) consultoria empresarial e estruturação de operações; (v) a participação em outras sociedades com objetivos sociais compatíveis com o da sociedade; (vi) participação e projetos de shopping centers.

A Companhia está localizada à Rodovia BR 470, s/n – Bairro Salto do Norte – Blumenau – SC, sendo diretamente controlada pela Almeida Junior Shopping Centers S.A.

### Equilíbrio econômico-financeiro

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui o capital circulante líquido positivo de R\$ 744, porém em 31 de dezembro de 2022 o montante era negativo em R\$(5.099). A operação das SPEs está baseada no pagamento por parte dos condôminos. A inadimplência por parte dos condôminos pode tornar a operação deficitária, assim o equilíbrio econômico e financeiro está condicionado a aportes de recursos financeiros por parte dos empreendedores e de recursos financeiros adicionais por meio de empréstimos bancários.

Buscando o equilíbrio de suas operações e o cumprimento de suas obrigações, a Companhia possui diversas ações de cobrança nas esferas administrativas e judiciais com intuito de recuperar os valores devidos pelos clientes inadimplentes, ativos e inativos.

Reiteramos, que se necessário, a Administração do grupo está empenhada em buscar um contínuo crescimento para o restabelecimento do equilíbrio financeiro, econômico e patrimonial, por meio da implementação de plano de negócios, e se necessário, remessas de aportes financeiros.

### b) Venda de Participação de Imóvel – Fundo AJ Malls

Em novembro de 2023, o AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob forma de condomínio fechado, realizou a aquisição de participação no Norte Shopping, no percentual de 14,02%.

O valor total da aquisição foi de R\$ 55.180, sendo R\$ 13.662 utilizado para amortização extraordinária de debêntures (vide Nota 10), e o saldo remanescente de R\$ 41.518 foi recebido até 31 de dezembro de 2023.

Como parte dessa transação a Companhia reconheceu ainda um ganho, líquido dos efeitos tributários, de R\$ 1.338.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 1. Informações gerais- Continuação

### b) Venda de Participação de Imóvel – Fundo AJ Malls- Continuação

Adicionalmente, a Companhia reconheceu o imposto de renda e contribuição social sobre essa operação no valor de R\$ 1.699 e será liquidado no primeiro trimestre de 2024. Ainda, em 2023 foi revertido o imposto de renda diferido passivo no montante de R\$ 17.823.

## 2. Base de preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras

A Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em 28 de março de 2024.

### 2.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados 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 da Companhia.

Estas demonstrações financeiras são divulgadas de forma individual, pois, foram apresentadas de forma consolidada nas demonstrações financeiras da controladora Almeida Junior Shopping Centers S.A., a qual apresenta suas demonstrações financeiras utilizando também as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

### 2.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

### 2.3 Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis

### 3.1 Reconhecimento de receita

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping center. A Companhia faz o reconhecimento das receitas consolidadas de forma proporcional a sua participação. 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, independentemente de quando o pagamento for recebido. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre a receita. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita consolidada:

#### Receitas de aluguéis

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 indireta da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no mall, vitrinas, espaços de mídia e de merchandising.

Os locatários das unidades comerciais 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 pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

#### Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

### 3.2 Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, 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. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os ganhos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos,

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.2 Receitas financeiras e despesas financeiras- Continuação

financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

### 3.3 Impostos

#### Imposto de renda e contribuição social – correntes

A Companhia utiliza a metodologia de apuração de IRPJ e CSLL pelo lucro presumido, para a qual se utiliza a base de presunção de 32%. A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 20 no mês, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

#### Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não registrou ativos diferidos por não haver histórico tributável. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo do seu empreendimento.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

#### Impostos sobre vendas

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

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

### 3.3 Impostos--Continuação

- 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;
- 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.

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social - PIS: 0,65% (cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 3% (cumulativo)

### 3.4 Instrumentos financeiros

#### a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber de partes relacionadas e outras contas a receber.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

*Ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado*

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

### 3.4 Instrumentos financeiros—Continuação

#### *Ativo Financeiro mantido até o vencimento*

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

#### *Empréstimos e recebíveis*

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

#### *Ativo financeiro disponível para venda*

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

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 e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

#### b) Passivos Financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como empréstimos e financiamentos ou contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

### 3.4 Instrumentos financeiros--Continuação

#### *Desreconhecimento (baixa)*

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### 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.

### 3.5 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Center mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia registra as operações de shopping centers, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, líquido dos efeitos de linearização relacionadas as receitas, sendo que os ganhos e

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.6 Propriedades para investimento- Continuação

perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados a esses dispêndios futuros.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

### 3.7 Investimentos em coligada

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em sua Coligada são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na Coligada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Coligada. A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações da Coligada. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da Coligada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

A participação nos resultados da Coligada está destacada como resultado de equivalência patrimonial na demonstração de resultado, representando a parcela do lucro líquido atribuível aos acionistas da Coligada. As demonstrações financeiras da Coligada são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na Coligada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável e reconhece o montante na demonstração do resultado.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.8 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados ao custo de aquisição. Formação ou construção, líquidos das respectivas depreciações acumuladas e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição e custos de empréstimo de projetos de construção de longo prazo, quando os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando os gastos incorridos com reparos e manutenções relevantes, os custos são reconhecidos no valor contábil do imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis, os valores mensurados confiáveis e os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais gastos de reparos e manutenção são registrados diretamente no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens, como segue:

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Equipamentos proc. eletrônico dados | 5 anos |
|-------------------------------------|--------|

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

### 3.9 Custos dos empréstimos

Custos de juros, encargos financeiros e outros custos referente aos empréstimos e financiamentos obtidos e diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até o momento da entrada em operação dos bens. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos.

### 3.10 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente 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. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.10 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros- Continuação

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido das despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, 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 de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos.

### 3.11 Caixa, equivalentes de caixa

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, sem risco significativo de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas em equivalente de caixa, são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado.

### 3.12 Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, 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 dos tribunais.

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.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.12 Provisões- Continuação

A despesa relativa a qualquer provisão sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

### 3.13 Capital social

As ações são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

A compra de ações do capital pela própria Companhia (ações em tesouraria), são registradas pelo valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquido do imposto de renda), e como redutora do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as quotas sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações forem, subsequentemente, reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação, diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos quotistas da Companhia.

### 3.14 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras quando proposto pela Administração da Companhia. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das S.A., inclusive quando não destacado e distribuído. Sempre que o montante do dividendo ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Administração da Companhia poderá propor e a Assembleia Geral poderá aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

### 3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes- Continuação

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

#### Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

### 3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes- Continuação

#### Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

## 4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

### Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício ou período financeiro, são discutidas a seguir.

### *Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

#### *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia.

#### *Valor das propriedades para investimento*

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A Companhia utilizara especialistas externos para determinar o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. O especialista utilizou a técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento são detalhadas na Nota 9.

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

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é determinado como sendo o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para baixar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

#### *Impostos*

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários e previdenciários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Na data dos balanços encontram-se registradas provisões para os assuntos identificados pela Companhia como risco de perda. Não há atualmente auditorias por parte das autoridades fiscais em andamento. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Não foi constituído ativo diferido de impostos de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias e sobre prejuízos fiscais e bases negativas por não haver histórico recente de lucro tributável.

#### *Provisões para contingências*

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, fiscais e trabalhistas. 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.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

|                                     | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Certificados de depósitos bancários | 26           | 23         |
| Aplicações financeiras              | 8.911        | 430        |
|                                     | <u>8.937</u> | <u>453</u> |

Os investimentos de curto prazo, classificados como equivalentes de caixa, referem-se a papéis lastreados em Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas com Instituições consideradas pela administração como de 1ª linha, cujos rendimentos estão atrelados à taxa DI com possibilidade de resgates parciais ou totais sem restrições.

As aplicações financeiras do Fundo são mantidas em Banco de primeira linha com remuneração no Itaú de 100% do Fundo Gold, 98% CDB, e no Santander de 98% a 102% do CDB DI.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 6. Contas a receber

|  | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|--|--------------|--------------|
| Aluguéis   | 9.778        | 8.917        |
| Provisão para perda esperada para risco de crédito | (4.653)      | (3.539)      |
|  | <u>5.125</u> | <u>5.378</u> |
|  |              |              |
| Circulante   | 5.046        | 5.286        |
| Não circulante                                     | 79           | 92           |

Segue movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito:

|  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Saldo Inicial                          | (3.539)        | (3.852)        |
| Constituição/Reversão                  | (1.178)        | 29             |
| Eliminação de saldos vencidos > 5 anos | 64             | 284            |
|  | <u>(4.653)</u> | <u>(3.539)</u> |

|  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Saldo Inicial                          | (3.539)        | (3.852)        |
| Constituição/Reversão                  | (1.178)        | 29             |
| Eliminação de saldos vencidos > 5 anos | 64             | 284            |
|  | <u>(4.653)</u> | <u>(3.539)</u> |

Os aluguéis e taxas de cessão de direito de uso a receber, representam os valores da participação percentual de 86,5%, detida pela Companhia, no empreendimento denominado Shopping Center Norte, aplicado sobre o total de contas a receber do Consórcio Norte Shopping. Tais valores são repassados à Companhia, assim que realizados pelo Consórcio Norte Shopping.

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. Assim, é política da Companhia a constituição de 100% de provisão para títulos de contas a receber de lojistas inativos e lojistas ativos vencidos a mais de 360 dias, e percentuais de 30% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 181 e 360 dias e 20% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 61 e 180 dias.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 6. Contas a receber -- Continuação

A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão considerando as perdas esperadas em 1,2% (1,2% em 31 de dezembro de 2022), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 à 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia.

#### Contas a receber por idade de vencimento:

|                     | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Saldos vincendos    | 4.831        | 5.124        |
| Até 30 dias         | 3.891        | 4.211        |
| De 31 a 60 dias     | 99           | 134          |
| De 61 a 180 dias    | 401          | 298          |
| De 181 a 360 dias   | 222          | 366          |
| Acima de 360 dias   | 218          | 115          |
| Vencidos:           | 4.947        | 3.793        |
| Até 30 dias         | 364          | 151          |
| De 31 a 60 dias     | 234          | 125          |
| De 61 a 180 dias    | 841          | 465          |
| De 181 a 360 dias   | 709          | 382          |
| Acima de 360 dias * | 2.799        | 2.670        |
| Saldo final         | <u>9.778</u> | <u>8.917</u> |

(\*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos a mais de cinco anos, porém, a baixa efetiva dos títulos ocorre apenas no momento em que se esgotam as condições de ressarcimento dos valores através dos trâmites administrativos e judiciais.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 7. Contas a receber de partes relacionadas

|  | 31/12/2023   |              | 31/12/2022   |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Ativo        | Passivo      | Ativo        | Passivo      |
| Transações provenientes de shopping        | 3.700        | -            | 3.090        | -            |
| AJ Realty Desenvolvimento Imobiliário LTDA | -            | 2.327        | -            | 2.327        |
|  | <u>3.700</u> | <u>2.327</u> | <u>3.090</u> | <u>2.327</u> |

A Companhia entende que as transações entre partes relacionadas possuem características operacionais, assim, em sua Demonstração de Fluxo de Caixa os efeitos são mantidos nas Atividades Operacionais. Refere-se aos recursos emprestados pelo Consórcio para o condomínio comercial e fundo de promoção, como complemento de fluxo de caixa mensal (quando necessário), ou para iniciativas de marketing efetuadas pelo fundo de promoção com o objetivo de alavancar as vendas, bem como o fluxo do shopping. Esses valores são atualizados mensalmente com base na taxa Selic e serão liquidados gradualmente, de acordo com o fluxo de caixa previsto.

### 8. Investimentos – participação em sociedades

|                          | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial            | 44             | 338            |
| Equivalência patrimonial | 3.846          | 3.371          |
| Distribuição recebida    | <u>(3.853)</u> | <u>(3.665)</u> |
|                          | <u>37</u>      | <u>44</u>      |

Em outubro de 2015, o estacionamento do Norte Shopping, passou a ser operado por intermédio de uma SCP (Sociedade sob cota de participação), onde o Consórcio do Norte passou a contabilizar equivalência patrimonial sob o resultado da SCP. O percentual de participação que o Consórcio possui sobre a SCP é de 77,00%, que conseqüentemente é espelhado para a Norte Participações. O resultado de equivalência patrimonial no exercício foi de R\$ 3.846 (R\$ 3.371 em 31 de dezembro de 2022). Sendo que a parcela recebida a título de dividendos foi de R\$ 3.853 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.665 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 9. Propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), Companhia independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis (Hierarquia do valor justo – Nível III) no mercado devido à natureza dos imóveis e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) – modelo Nominal.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

|                                  | Premissas da avaliação do<br>valor justo<br>31/12/2023 | Premissas da avaliação do<br>valor justo<br>31/12/2022 |
|----------------------------------|--|--|
| Período de fluxo de caixa        | 10 anos  | 10 anos  |
| Taxa de capitalização            | 7,00%  | 7,00%  |
| Taxa de ocupação                 | 94,4%  | 91,5%  |
| CAPEX – manutenção/receita bruta | 1% do resultado operacional<br>dos shoppings           | 1% do resultado<br>operacional dos shoppings           |
| Taxa de desconto real            | 7,50%  | 7,00%  |
| Projeções inflacionárias         | 3,50%  | 3,50%  |

Em 31 de dezembro de dezembro de 2023 o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

|  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Custo de construção da propriedade para investimento   | 106.025        | 122.618        |
| Ajuste do valor justo da propriedade para investimento | 309.613        | 373.897        |
| Propriedade para investimento ao valor justo           | <u>415.638</u> | <u>496.515</u> |
| Propriedade para investimento ao valor justo (100%)    | 575.400        | 575.400        |

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 9. Propriedades para investimento-- Continuação

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos das propriedades para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia sobre a propriedade:

|   | Propriedades para investimento |
|---|--------------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021                         | 455.823                        |
| Gastos operacionais diretos                             | 4.653                          |
| Atualização valor justo propriedades para investimento  | 36.039                         |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022                         | 496.515                        |
| Ajuste do valor justo da propriedade para investimento* | (11.865)                       |
| Venda de participação (Nota 1b e 19) **                 | (69.651)                       |
| Gastos operacionais diretos                             | 639                            |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                         | 415.638                        |

\* Valor refere-se ao ajuste do valor justo das propriedade para investimentos proporcional ao percentual de venda de participação.

\*\* Com a operação de venda de participação do Norte Shopping, o valor de R\$ 13.662 não teve efeito caixa, sendo o montante destinado para pré-pagamento da debênture.

Não há restrições sobre a capacidade de realização das propriedades para investimento da Companhia. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir, realizar melhorias ou desenvolver propriedades para investimento.

De acordo com o método de fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado ao ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do período é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 9. Propriedades para investimento-- Continuação

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos (reduções) significativos no valor do aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança de premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e ii) Mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

## 10. Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos é composto da seguinte forma:

| Financiadores / Credores               | Taxa efetiva     | Início | Vencimento | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|--|------------------|--------|------------|---------------|---------------|
| <u>Empréstimos e financiamentos:</u>   |                  |        |            |               |               |
| XP Investimentos                       | 1,25% a.a. + CDI | 2019   | 2029       | 59.810        | 81.415        |
| <u>Custos de transação a amortizar</u> |                  |        |            |               |               |
| Custos de transação a amortizar - XP   |                  |        |            | (1.314)       | (1.534)       |
| Total                                  |                  |        |            | <u>58.496</u> | <u>79.881</u> |
| <br><u>Capital de giro</u>             |                  |        |            |               |               |
| Banco Itaú                             | 3,40% a.a. + CDI | 2022   | 2024       | <u>337</u>    | <u>528</u>    |
|  |                  |        |            | <u>337</u>    | <u>528</u>    |
| Circulante                             |                  |        |            | 7.597         | 8.278         |
| Não circulante                         |                  |        |            | 51.236        | 72.131        |

Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”),

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

que deliberaram a manutenção dos covenants financeiros, previstos nos documentos da securitização. Sendo que a única exigência é a manutenção de ICSD (Índice de Cobertura de Serviços de Dívida) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2023.

A movimentação dos empréstimos e encargos de dívidas são conforme segue:

|                                 | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo inicial                   | 79.881        | 84.117        |
| Juros e atualizações monetárias | 10.476        | 10.994        |
| Amortização do principal *      | (21.722)      | (4.546)       |
| Amortização dos juros           | (10.139)      | (10.684)      |
|                                 | <u>58.496</u> | <u>79.881</u> |

\*A amortização extraordinária do principal, no montante de R\$13.662, sem impacto no caixa, em função da transação de venda de participação (vide notas 1b e 22).

#### Capital de Giro

|                                 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Saldo inicial                   | 528        | -          |
| Captações                       | -          | 522        |
| Juros e atualizações monetárias | 72         | 6          |
| Amortização do principal        | (188)      | -          |
| Amortização dos juros           | (75)       | -          |
|                                 | <u>337</u> | <u>528</u> |

| Vencimento     | R\$           |
|----------------|---------------|
| 2025           | 8.941         |
| 2026           | 10.642        |
| 2027           | 11.844        |
| 2028 em diante | 19.809        |
|                | <u>51.236</u> |

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 11. Tributos e contribuições sociais a recolher

|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
|--|--------------|------------|
| PIS a pagar                                    | 369          | 14         |
| Cofins a pagar                                 | 1.702        | 67         |
| Imposto sobre renda de pessoa jurídica - IRPJ  | 1.641        | 482        |
| Contribuição social sobre lucro líquido - CSLL | 792          | 175        |
| Tributos parcelados                            | 167          | 259        |
| Outros   | 2            | 2          |
|  | <u>4.673</u> | <u>999</u> |
|  |              |            |
| Circulante                                     | 4.597        | 838        |
| Não Circulante                                 | 76           | 161        |

### 12. Outras contas a pagar

|                       | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Outras contas a pagar | <u>1.257</u> | <u>1.782</u> |
|                       | <u>1.257</u> | <u>1.782</u> |

A Companhia assinou instrumento particular de compra e venda em decorrência do exercício do seu direito de preferência na aquisição da participação de 1,5% de seu sócio no Norte Shopping, elevando sua participação para 86,5%. O preço negociado pela aquisição foi composto de um sinal quitado na data da formalização do negócio, sendo o restante (saldo de R\$1.257 mil em 31 de dezembro de 2023) a serem pagos em parcelas mensais e sucessivas até novembro de 2026, indexadas ao INPC.

### 13. Imposto de renda e contribuição social diferidos

|  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Ajuste do valor justo da propriedade para investimento                     | 309.613        | 373.897        |
| Alíquota do IR/CS diferido   | <u>34%</u>     | <u>34%</u>     |
|  | <u>105.268</u> | <u>127.125</u> |
|  |                |                |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos reconhecidos no resultado | 21.857         | (12.253)       |

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos no passivo não circulante representam o efeito do reconhecimento das propriedades para investimento a valor justo.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 14. Provisão para contingências

A Companhia registra provisão para perdas para assuntos cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável, e que uma saída de recursos seja provável 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.

|                              | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Cíveis                       | -            | 20         |
| Previdenciárias              | 1.149        | 876        |
| Provisão riscos trabalhistas | 190          | 82         |
|                              | <u>1.339</u> | <u>978</u> |

  

|               | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
|---------------|--------------|------------|
| Saldo Inicial | 978          | 681        |
| Adições       | 361          | 297        |
| Saldo Final   | <u>1.339</u> | <u>978</u> |

#### Causas com probabilidade de perda possível

O condomínio comercial do Norte figura como parte em um processo trabalhista, considerado como usual no curso normal dos seus negócios, não possui causas possíveis a serem divulgadas em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2022).

### 15. Patrimônio líquido

#### *Capital social*

O capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 137.150 (R\$ 134.670 em 31 de dezembro de 2022), e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e seu valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 15. Patrimônio líquido--Continuação

|                                      | Ordinárias         |               |                    |               |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                      | 31/12/2023         |               | 31/12/2022         |               |
|                                      | Quantidade         | %             | Quantidade         | %             |
| <u>Acionistas</u>                    |                    |               |                    |               |
| Almeida Junior Shopping Centers S.A. | 137.150.236        | 99,999999     | 134.669.936        | 99,999999     |
| Jaimes Bento de Almeida Junior       | 1                  | 0,000001      | 1                  | 0,000001      |
| Total das ações                      | <u>137.150.237</u> | <u>100,00</u> | <u>134.669.937</u> | <u>100,00</u> |

### Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, conforme legislação societária e estatuto social vigentes. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

### Dividendos

|   | Cálculo do dividendo |               |
|---|----------------------|---------------|
|   | 31/12/2023           | 31/12/2022    |
| Resultado líquido do exercício                | (1.301)              | 30.206        |
| Reserva legal                                 | -                    | (1.510)       |
| <b>Base de cálculo do dividendo mínimo</b>    | <b>(1.301)</b>       | <b>28.696</b> |
|   | 25%                  | 25%           |
| <b>Dividendo mínimo obrigatório</b>           | <b>-</b>             | <b>7.174</b>  |
| Dividendos proposto e pago antecipadamente    | (32.620)             | (2.349)       |
| Dividendo a ser revertido a reserva de lucros | -                    | (4.825)       |
| <b>Saldo de dividendo a distribuir</b>        | <b>-</b>             | <b>-</b>      |

Em 30 de abril de 2023, foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária a aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2022, a face à apuração do lucro líquido montante total de R\$ 30.206, a ser destinado da seguinte forma: o montante de R\$ 28.696 para reserva de lucros a realizar, incluindo neste valor o montante de dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido do exercício a distribuir, de R\$ 7.174 e o montante de R\$ 1.510 de Reserva Legal, conforme facultado na Lei das S/As (6.404/76). Do montante do dividendo mínimo obrigatório de 2022 foram pagos R\$ 2.349 dentro do exercício de 2022 e o restante no exercício de 2023 (R\$ 4.825).

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 16. Receita operacional líquida

|  | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|--|---------------|---------------|
| Receita de locação                         | 20.898        | 19.513        |
| Cessão de direitos de uso e taxa de adesão | 311           | (26)          |
| Receita operacional bruta                  | 21.209        | 19.487        |
| Descontos e cancelamentos                  | (621)         | (533)         |
| Abono linearizado                          | (167)         | (295)         |
| Pis e cofins                               | (745)         | (681)         |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA                | <u>19.676</u> | <u>17.978</u> |

Adicionalmente, a Companhia concedeu descontos e abonos oferecidos a lojistas que se mantiveram adimplentes de suas obrigações, de acordo com perfil do empreendimento e área de atuação de cada lojista. Os descontos e abonos foram tratados como uma monetização do fluxo do contrato de arrendamento e portanto, a Companhia passou a linearizar tais descontos e abonos pelo prazo remanescente de cada contrato, conforme previsto pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16.

### 17. Custos operacionais

|                           | 31/12/2023   | 31/12/2022     |
|---------------------------|--------------|----------------|
| Serviços jurídicos        | (101)        | (78)           |
| Condomínio de lojas vagas | (452)        | (1.166)        |
| Outros custos             | (39)         | (13)           |
|                           | <u>(592)</u> | <u>(1.257)</u> |

### 18. Administrativas e gerais

|   | 31/12/2023     | 31/12/2022   |
|---|----------------|--------------|
| Despesas comerciais                           | (757)          | (337)        |
| Outros serviços terceiros                     | (337)          | (6)          |
| Provisão para contingências                   | (361)          | (297)        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (1.178)        | 29           |
|   | <u>(2.633)</u> | <u>(611)</u> |

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 19. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

|   | 31/12/2023             | 31/12/2022        |
|---|------------------------|-------------------|
| <b><u>Despesas Administrativas e Gerais</u></b> |                        |                   |
| Despesas com taxas, cartório e custas           | (2)                    | -                 |
| Outras despesas                                 | (8)                    | (1)               |
| Custos sobre venda de imóvel *                  | (16.485)               | -                 |
|   | <b><u>(16.495)</u></b> | <b><u>(1)</u></b> |

\*Operação com venda de participação de imóvel, conforme descrito na nota explicativa 1b e abertura abaixo:

|                                     | 31/12/2023             | 31/12/2022      |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Valor total da venda (Nota 1b)      | 55.180                 | -               |
| Pis e Cofins                        | (2.014)                | -               |
| Baixa dos ativos vendidos (Nota 9b) | (69.651)               | -               |
| <b>Total</b>                        | <b><u>(16.485)</u></b> | <b><u>-</u></b> |

### 20. Resultado financeiro

|   | 31/12/2023             | 31/12/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
| Encargos com empréstimos e financiamentos | (10.548)               | (10.994)               |
| Perdas                                    | (575)                  | (346)                  |
| Atualização passivos parcelados           | (23)                   | (10)                   |
| Outras despesas                           | (522)                  | (170)                  |
|   | <u>(11.668)</u>        | <u>(11.520)</u>        |
| Receita de aplicações financeiras         | 85                     | 99                     |
| Juros recebidos                           | 354                    | 300                    |
| Atualização de partes relacionadas        | 410                    | 293                    |
| Outras receitas                           | 13                     | 18                     |
|   | <u>862</u>             | <u>710</u>             |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>       | <b><u>(10.806)</u></b> | <b><u>(10.810)</u></b> |

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

## 21. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

### a. Gerenciamento de riscos

O Blumenau Norte Shopping mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir (taxa de juros e etc.). A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. O Blumenau Norte Shopping não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2023 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

A Companhia poderá estar exposta, em virtude de suas atividades, aos seguintes riscos financeiros:

**Risco de crédito:** é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes. Para reduzir esse tipo de risco e para auxiliar no gerenciamento da inadimplência, o Blumenau Norte Shopping monitora as contas a receber de clientes realizando diversas ações de cobrança e possui ainda, a provisão para perda esperada para risco de crédito para fazer face ao risco de crédito.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

|                               | 31/12/2023     |               | 31/12/2022     |              |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
|                               | Valor contábil | Valor justo   | Valor contábil | Valor justo  |
| Caixa e equivalentes de caixa | 8.937          | 8.937         | 453            | 453          |
| Contas a receber              | 5.125          | 5.125         | 5.378          | 5.378        |
|                               | <u>14.062</u>  | <u>14.062</u> | <u>5.831</u>   | <u>5.831</u> |

**Risco de liquidez:** é o risco em que a Companhia poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação do Blumenau Norte Shopping.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 21. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros – Continuação

#### a. Gerenciamento de riscos--Continuação

**Risco de mercado:** o risco de mercado surge da utilização de instrumentos financeiros que rendem juros. É o risco que o valor justo ou fluxos de caixa futuro de um instrumento financeiro flutuarão em virtude de alteração nas taxas de juros (risco de taxa de juros) ou outros fatores comerciais (risco de preço). Tal flutuação influencia diretamente na utilização destes recursos no decorrer dos projetos da Companhia.

**Risco de taxa de juros:** Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas devido a flutuação nas taxas de juros que aumentam as despesas financeiras relativas aos títulos de cessão descontados.

**Risco operacional:** é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez. Riscos operacionais surgem de todas as operações do Blumenau Norte Shopping. O objetivo é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da mesma e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

#### b. Instrumentos financeiros – valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

|   | 31/12/2023     |               | 31/12/2022     |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | Valor contábil | Valor justo   | Valor contábil | Valor justo   |
| Caixa e equivalentes de caixa           | 8.937          | 8.937         | 453            | 453           |
| Contas a receber                        | 5.125          | 5.125         | 5.378          | 5.378         |
| Contas a receber de partes relacionadas | 3.700          | 3.700         | 3.090          | 3.090         |
| Outras contas a receber                 | 344            | 344           | 442            | 442           |
| Fornecedores                            | 96             | 96            | 297            | 297           |
| Empréstimos e financiamentos            | 58.833         | 58.833        | 80.409         | 80.409        |
| Contas a pagar com partes relacionadas  | 2.327          | 2.327         | 2.327          | 2.327         |
| Outras contas a pagar                   | 1.257          | 1.257         | 1.782          | 1.782         |
|   | <u>80.619</u>  | <u>80.619</u> | <u>94.178</u>  | <u>94.178</u> |

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

### 21. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros – Continuação

#### b. Instrumentos financeiros – valor justo--Continuação

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

*Contas a receber e fornecedores* – Decorrem diretamente das operações do Blumenau Norte Shopping, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

### 22. Seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com propriedades para investimentos.

### 23. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2023, a companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impactado caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

|  | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|------------|------------|
| <b><u>Movimentações de Ativo e Passivo</u></b>               |            |            |
| Propriedades para investimento (Nota 9)                      | (13.662)   | -          |
| Debêntures (Amortização de debêntures - principal) (Nota 10) | 13.662     | -          |
|  | <u>-</u>   | <u>-</u>   |