

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2025

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais .....	4
Demonstrações do resultado .....	5
Demonstrações do resultado abrangente .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9



**Shape the future  
with confidence**

Tarumã Office  
Rua 7 de Setembro, 1600  
13º andar - Salas 1302 e 1303 - Centro  
89010-204 - Blumenau - SC - Brasil  
Tel: +55 47 2111-0700  
Fax: +55 47 2111-0719  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Administradores 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 2025 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 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, 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.

### **Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras**

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## **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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like mark.



**Shape the future  
with confidence**

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.

Blumenau (SC), 10 de abril de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabiano Agostini', is written over the printed name and title.

Fabiano Agostini  
Contador CRC-SC-029999/O

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>ATIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>		<b>4.570</b>	<b>3.997</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5	98	109
Contas a receber	6	4.117	3.621
Outros ativos		355	267
<b><u>NÃO CIRCULANTE</u></b>		<b>434.229</b>	<b>404.932</b>
Contas a receber	6	62	43
Contas a receber de partes relacionadas	7	4.705	4.683
Outros ativos		-	139
Investimentos - participação em sociedades	8	111	134
Propriedades para investimento	9	429.069	399.429
Imobilizado		282	504
<b>ATIVO TOTAL</b>		<b>438.799</b>	<b>408.929</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>		<b>7.957</b>	<b>10.306</b>
Empréstimos e financiamentos	10	-	8.767
Fornecedores		337	40
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	783	762
Dividendos propostos		6.453	-
Outras contas a pagar	12	384	737
<b><u>NÃO CIRCULANTE</u></b>		<b>110.858</b>	<b>143.619</b>
Empréstimos e financiamentos	10	-	42.554
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	109.074	99.561
Provisão para contingências	14	1.784	1.504
<b><u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>		<b>319.984</b>	<b>255.004</b>
Capital social	15	188.252	143.157
Reserva legal	15	4.935	3.577
Reserva de lucros	15	126.797	108.270
<b>PASSIVO TOTAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>438.799</b>	<b>408.929</b>

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>16</b>	<b>17.311</b>	<b>16.837</b>
<b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>	<b>17</b>	<b>(965)</b>	<b>(1.091)</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>16.346</b>	<b>15.746</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>			
Vendas, administrativas e gerais	<b>18</b>	(1.482)	(1.623)
Ganho (perda) com valor justo de propriedades para investimento	<b>9</b>	27.977	(16.785)
Equivalência patrimonial	<b>8</b>	5.764	4.256
Depreciação		(106)	(120)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(212)	-
		<b>31.941</b>	<b>(14.272)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>48.287</b>	<b>1.474</b>
Resultado financeiro	<b>19</b>	(9.572)	(6.313)
		<b>(9.572)</b>	<b>(6.313)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS TRIBUTOS</b>		<b>38.715</b>	<b>(4.839)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes		(2.032)	(2.181)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>13</b>	(9.512)	5.707
		<b>(11.544)</b>	<b>3.526</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>27.171</b>	<b>(1.313)</b>
<b>Quantidade de ações</b>	<b>15</b>	188.252.059	143.157.391
<b>Resultado básico e diluído por ação</b>		0,11346	(0,00572)

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
RESULTADO DO EXERCÍCIO	27.171	(1.313)
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>27.171</u>	<u>(1.313)</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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Reserva de Lucros			Total	
		Capital social	Reserva legal	Adiantamento para futuro aumento de capital		
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>		<b>137.150</b>	<b>3.577</b>	<b>-</b>	<b>119.869</b>	<b>260.596</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	6.007	-	<b>6.007</b>
Aumento de capital		6.007	-	(6.007)	-	-
Resultado Líquido do exercício		-	-	-	(1.313)	<b>(1.313)</b>
Dividendos propostos e pagos antecipadamente		-	-	-	(10.286)	<b>(10.286)</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>	<b>15</b>	<b>143.157</b>	<b>3.577</b>	<b>-</b>	<b>108.270</b>	<b>255.004</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	45.095	-	<b>45.095</b>
Aumento de capital		45.095	-	(45.095)	-	-
Resultado Líquido do exercício		-	-	-	27.171	<b>27.171</b>
Reserva legal		-	1.358	-	(1.358)	-
Dividendo mínimo (2025)		-	-	-	(6.453)	<b>(6.453)</b>
Dividendos propostos e pagos		-	-	-	(833)	<b>(833)</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025</b>	<b>15</b>	<b>188.252</b>	<b>4.935</b>	<b>-</b>	<b>126.797</b>	<b>319.984</b>

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) antes dos tributos	38.715	(4.839)
<b>Itens que não afetam o caixa e equivalentes de caixa</b>		
Ganho (perda) com valor justo sobre propriedades para investimento	(27.977)	16.785
Equivalência patrimonial	(5.764)	(4.256)
Depreciação e amortização	106	120
Atualização de tributos parcelados	34	31
Provisão para contingências	280	165
Provisão para perda esperada para risco de crédito	197	511
Variação monetária e juros - empréstimos	8.579	6.792
	<b>14.170</b>	<b>15.309</b>
<b>Variação de capital circulante</b>		
<b>(Aumento) redução no ativo</b>		
Contas a receber	-	950
Contas a receber de partes relacionadas	(734)	(983)
Outros ativos	52	(62)
	<b>(682)</b>	<b>(95)</b>
<b>Redução (aumento) no passivo</b>		
Fornecedores	297	(56)
Tributos e contribuições sociais a recolher	(13)	(3.942)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.032)	(2.181)
Passivos com partes relacionadas	-	(2.327)
Amortização de encargos s/ empréstimos	(7.746)	(6.554)
Outras contas a pagar	(353)	(520)
	<b>(9.847)</b>	<b>(15.580)</b>
<b>Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades operacionais</b>	<b>3.641</b>	<b>(366)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aumento de capital	45.095	6.007
Propriedades para investimento	(1.663)	(576)
Dividendos recebidos	5.787	4.159
Imobilizado	116	(16)
<b>Caixa líquido proveniente nas atividades de investimentos</b>	<b>49.335</b>	<b>9.574</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento de dividendos a controladores	(833)	(10.286)
Amortização dos empréstimos - principal	(52.154)	(7.750)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(52.987)</b>	<b>(18.036)</b>
<b>Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(11)</b>	<b>(8.828)</b>
<b>Demonstração do aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>		
Saldo no início do exercício	109	8.937
Saldo no final do exercício	98	109
<b>Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(11)</b>	<b>(8.828)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(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 Companhiaral 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 2025, a Companhia possui o capital circulante líquido negativo. A operação da Companhia 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.

## 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 2025 em 10 de abril de 2026.

### 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **2. Base de preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras-- Continuação**

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.

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais**

#### **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.

# Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

## 3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

### 3.1 Reconhecimento de receita--Continuação

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, 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 2025 e 2024 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.3 Impostos**

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:

- 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:

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

#### a) Ativos financeiros

##### *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.

##### *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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação**

#### **b) Passivos Financeiros--Continuação**

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

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

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

#### 3.6 Propriedades para investimento--Continuação

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.

#### 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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação**

#### **3.8 Imobilizado--Continuação**

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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação**

#### **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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação**

#### **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.

##### IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduziu novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

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

- A receita de aluguel, a variação do valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento em conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.
- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (Management-defined performance measures – MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriores apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração do fluxo de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

#### IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ela não é elegível para a aplicação do IFRS 9.

#### Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação**

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

Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI).

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

#### **Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11**

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

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

(equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

#### Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.
- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.
- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de hedge designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 devem ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não reapresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material sobre suas demonstrações financeiras, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025**

As seguintes normas aplicadas pela primeira vez em 2025 não tiveram impacto significativo na preparação das demonstrações financeiras da Companhia.

##### Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

##### Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atual vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### **3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025-- continuação**

#### **3.17. Reforma tributária**

A Administração avaliou os potenciais impactos da Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pelas Leis Complementares nº 214/2025 e nº 227/2026, sobre as demonstrações financeiras para os exercícios findos em e a partir de 31 de dezembro de 2025, sendo impactos diretos ou indiretos. Considerando o estágio atual de regulamentação e o cronograma de transição para a CBS, o IBS e o Imposto Seletivo, foram analisados os possíveis reflexos nas estimativas contábeis relevantes, incluindo testes de recuperabilidade de ativos, mensurações a valor justo, realização de créditos tributários, reconhecimento de tributos diferidos e avaliação da continuidade operacional. Até a presente data, com base nas informações disponíveis e nas premissas adotadas, não foram identificados impactos materiais que demandassem ajustes nas demonstrações financeiras, permanecendo a Diretoria atenta à evolução normativa e aos efeitos econômicos decorrentes da implementação do novo regime tributário.

### **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: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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### **4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas— Continuação**

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

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 empresa determinou o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2025, pela 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.

#### *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

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras	98	109
	<b>98</b>	<b>109</b>

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 são mantidas em Banco de primeira linha com remuneração no Itaú de 96,5% do CDI, e no Santander de 98,5% do CDI.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### 6. Contas a receber

	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis	8.632	8.547
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(4.453)	(4.883)
	<u>4.179</u>	<u>3.664</u>
Circulante	4.117	3.621
Não circulante	62	43

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

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(4.883)</b>	<b>(4.653)</b>
Constituição/Reversão	515	(511)
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	(85)	281
	<u>(4.453)</u>	<u>(4.883)</u>

Os aluguéis e taxas de cessão de direito de uso a receber, representam os valores da participação percentual de 72,48%, 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. 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 2024), 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. Essa política é consistente com os anos anteriores e o Blumenau Norte Shopping Participações S.A. não identificou qualquer necessidade de alterá-la para 2025.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 6. Contas a receber--Continuação

Contas a receber por idade de vencimento:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Saldos vincendos</b>	<b>4.232</b>	<b>3.919</b>
Até 30 dias	3.864	3.579
De 31 a 60 dias	91	81
De 61 a 180 dias	121	170
De 181 a 360 dias	95	46
Acima de 360 dias	61	43
<b>Vencidos:</b>	<b>4.400</b>	<b>4.628</b>
Até 30 dias	275	271
De 31 a 60 dias	153	42
De 61 a 180 dias	249	208
De 181 a 360 dias	315	619
Acima de 360 dias *	3.408	3.488
<b>Saldo final</b>	<b>8.632</b>	<b>8.547</b>

(\*) 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.

### 7. Contas a receber de partes relacionadas

	31/12/2025	31/12/2024
	Ativo	Ativo
Transações provenientes de shopping	5.418	4.683
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(713)	-
	<b>4.705</b>	<b>4.683</b>

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. A Companhia avalia periodicamente a recuperabilidade desses saldos e constitui provisão, com base nas projeções de fluxo de caixa das respectivas contrapartes.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### 8. Investimentos – participação em sociedades

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	134	37
Equivalência patrimonial	5.764	4.256
Distribuição recebida	(5.787)	(4.159)
	<u>111</u>	<u>134</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. No exercício de 2024 ocorreu uma reestruturação societária, onde a Companhia passou a ter participação de 86,5% na SCP do Norte - Estacionamento do Norte Shopping, e conseqüentemente passou a receber distribuição de lucros e a registrar equivalência patrimonial diretamente e não mais por meio do Consórcio do Norte. O resultado de equivalência patrimonial no exercício foi de R\$ 5.764 (R\$ 4.256 em 31 de dezembro de 2024). Sendo que a parcela recebida a título de dividendos foi de R\$ 5.787 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 4.159 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

### 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 internamente pela Companhia. 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 valor justo 31/12/2025	Premissas da avaliação do valor justo 31/12/2024
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	8,00%	7,50%
Taxa de ocupação	94,8%	92,9%
CAPEX – manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	8,50%	8,00%
Projeções inflacionárias	3,50%	3,50%

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 9. Propriedades para investimento--Continuação

Em 31 de dezembro de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Custo de construção da propriedade para investimento	108.263	106.601
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	<u>320.806</u>	<u>292.828</u>
<b>Propriedade para investimento ao valor justo</b>	<b><u>429.069</u></b>	<b><u>399.429</u></b>
Propriedade para investimento ao valor justo (100%)	593.300	552.600

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

	<b>Propriedades para investimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b><u>415.638</u></b>
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	(16.785)
Gastos operacionais diretos	<u>576</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b><u>399.429</u></b>
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	27.977
Gastos operacionais diretos	<u>1.663</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b><u>429.069</u></b>

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 2025 e 2024

(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	31/12/2025	31/12/2024
<b>Empréstimos e financiamentos:</b>					
XP Investimentos	1,25% a.a. + CDI	2019	2029	-	52.417
<b>Custos de transação a amortizar</b>					
Custos de transação a amortizar - XP				-	(1.096)
<b>Total</b>				<b>-</b>	<b>51.321</b>
Circulante				-	8.767
Não circulante				-	42.554

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"), 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. Em dezembro de 2025 a Companhia efetuou a liquidação total destas debêntures.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	51.321	58.496
Juros e atualizações monetárias	8.579	6.771
Amortização do principal	(52.154)	(7.451)
Amortização dos juros	(7.746)	(6.495)
	<b>-</b>	<b>51.321</b>

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 11. Tributos e contribuições sociais a recolher

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto sobre renda de pessoa jurídica - IRPJ	512	462
Contribuição social sobre lucro líquido - CSLL	188	169
PIS a pagar	12	10
Cofins a pagar	53	44
Tributos parcelados	-	76
Outros	18	1
	<b>783</b>	<b>762</b>

### 12. Outras contas a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
Outras contas a pagar	384	737
	<b>384</b>	<b>737</b>

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\$ 384 mil em 31 de dezembro de 2025) a serem pagos em parcelas mensais e sucessivas até novembro de 2026, indexadas ao INPC.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	320.806	292.828
Alíquota do IR/CS diferido	34%	34%
	<b>109.074</b>	<b>99.561</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos reconhecidos no resultado	(9.512)	5.707

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 2025 e 2024

(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.

	31/12/2025	31/12/2024
Previdenciárias	1.654	1.409
Provisão riscos trabalhistas	130	95
	<u>1.784</u>	<u>1.504</u>

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	1.504	1.339
Adições	285	304
Exclusões	(5)	(139)
Saldo Final	<u>1.784</u>	<u>1.504</u>

#### Causas com probabilidade de perda possível

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Blumenau Norte Shopping não possui causas possíveis a serem divulgadas.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 15. Patrimônio líquido

#### *Capital social*

O capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 188.252 (R\$ 143.157 em 31 de dezembro de 2024), e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e seu valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

	Ordinárias			
	31/12/2025		31/12/2024	
<u>Acionistas</u>	Quantidade	%	Quantidade	%
Almeida Junior Shopping Centers S.A.	188.252.058	99,999999	143.157.390	99,999999
Jaimes Bento de Almeida Junior	1	0,000001	1	0,000001
<b>Total das ações</b>	<b>188.252.059</b>	<b>100,00</b>	<b>143.157.391</b>	<b>100,00</b>

Durante o exercício de 2025, ocorreu o aumento de capital no valor de R\$ 45.095, realizado por meio de integralização de AFAC, totalmente provenientes de adiantamentos efetuados em 2025.

#### *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.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### 15. Tributos e contribuições sociais a recolher

#### Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	27.171	(1.313)
Reserva legal	(1.358)	-
<b>Base de cálculo do dividendo mínimo</b>	<b>25.813</b>	<b>(1.313)</b>
	25%	25%
<b>Dividendo mínimo obrigatório</b>	<b>6.453</b>	-
Dividendos propostos e pagos antecipadamente	(833)	(10.286)
<b>Saldo de dividendo a distribuir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Em 30 de abril de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária a aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2024, face à apuração do prejuízo do exercício no montante de R\$ 1.313, destinado da seguinte forma: o montante de R\$ 11.599 para a reserva de lucros a realizar, e o montante de R\$ 10.286 como dividendos propostos.

### 16. Receita operacional líquida

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de locação	18.353	17.954
Cessão de direitos de uso	240	173
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>18.593</b>	<b>18.127</b>
Descontos e cancelamentos	(626)	(652)
Pis e cofins	(656)	(638)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>17.311</b>	<b>16.837</b>

### 17. Custos operacionais

	31/12/2025	31/12/2024
Serviços jurídicos	(140)	(113)
Condomínio de lojas vagas	(779)	(742)
Outros custos	(46)	(236)
	<b>(965)</b>	<b>(1.091)</b>

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 18. Administrativas e gerais

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas comerciais	(853)	(808)
Outros serviços terceiros	(151)	(139)
	<b>(1.004)</b>	<b>(947)</b>
Provisão para contingências	(281)	(165)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - CR	515	(511)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PR	(712)	-
	<b>(1.482)</b>	<b>(1.623)</b>

### 19. Resultado financeiro

	31/12/2025	31/12/2024
Encargos com empréstimos e financiamentos	(8.579)	(6.792)
Perdas	(1.043)	(132)
Atualização passivos parcelados	(34)	(31)
Outras despesas	(214)	(252)
	<b>(9.870)</b>	<b>(7.207)</b>
Receita de aplicações financeiras	15	193
Juros recebidos	258	317
Atualização de partes relacionadas	-	373
Outras receitas	25	11
	<b>298</b>	<b>894</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>(9.572)</b>	<b>(6.313)</b>

### 20. 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.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

### 20. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros—Continuação

#### a. Gerenciamento de riscos Continuação

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2025 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:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	98	98	109	109
Contas a receber	4.179	4.179	3.664	3.664
	<b>4.277</b>	<b>4.277</b>	<b>3.773</b>	<b>3.773</b>

**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.

**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.

## Blumenau Norte Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

### 20. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros—Continuação

#### b. Instrumentos financeiros – valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	98	98	109	109
Contas a receber	4.179	4.179	3.664	3.664
Contas a receber de partes relacionadas	4.705	4.705	4.683	4.683
Outras contas a receber	355	355	406	406
Fornecedores	337	337	40	40
Empréstimos e financiamentos	-	-	51.321	51.321
Outras contas a pagar	384	384	737	737
	<u>10.058</u>	<u>10.058</u>	<u>60.960</u>	<u>60.960</u>

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:

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.

### 21. 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.