

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS  
COMERCIAIS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis individuais e consolidados

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

## RELATÓRIO GERENCIAL 2024

Com grande orgulho, a SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. (“Cia.” ou “SC2 SDI”), proprietária do Shopping da Ilha (“Shopping” ou “Empreendimento”), apresenta os resultados do ano de 2024. Todas as informações financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são expressas em Reais, baseadas em números consolidados e alinhadas à legislação societária brasileira e às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. atua na exploração e gestão de shopping centers, abrangendo: (i) administração; (ii) comercialização de espaços; e (iii) planejamento e desenvolvimento. Inaugurado em dezembro de 2011, em São Luís (MA), o Shopping da Ilha passou por expansão significativa, com a abertura integral do L4.

### Desempenho Operacional

O ano de 2024 consolidou o Shopping da Ilha como o maior shopping center do Maranhão. Ao longo do ano, mais de **11,8 milhões de pessoas** circularam pelo empreendimento, volume superior a dez vezes a população de São Luís.

Reafirmando sua vocação como polo de experiências e entretenimento, o shopping realizou eventos e campanhas de grande sucesso, incluindo shows de artistas renomados como **Roupa Nova e Lulu Santos**, além de ações promocionais como **São João da Tay, Van Gogh Impressionistas, Harry Potter e 100 anos Disney**. Essas iniciativas fortaleceram a imagem e o posicionamento do empreendimento, impactando positivamente os resultados.

Em fluxo de pessoas e veículos, registramos um crescimento expressivo de **8% e 9%**, respectivamente, em relação ao ano anterior, reflexo do aumento da popularidade do shopping e da eficácia das estratégias de marketing.

As vendas dos lojistas ultrapassaram **R\$ 1,22 bilhão**, um recorde histórico para o empreendimento, representando um crescimento de **16%** em relação a 2023. O **Same Store Sales (SSS)** cresceu **12%**, evidenciando um aumento consistente no faturamento das lojas em operação e a assertividade na composição do mix do shopping.

Com uma taxa de ocupação de **92,05%**, o Shopping da Ilha manteve sua posição como referência no varejo, impulsionado pela inauguração de grandes marcas, como **Camarada Camarão, Tio Armênio, Daiso, Vans, Sergios, KFC, Popeyes, Artwalk e Wepink**, entre outras. O empreendimento também celebrou **39 novos contratos**, incluindo o restaurante **Dom Ferreira** e diversas operações que irão compor o piso de expansão no L4, como **Planet Park, Super Clínica, Correspondente Caixa, Barbearia Sr. Moustache e Cosechas**, demonstrando a confiança dos investidores no potencial do shopping.

A **inadimplência líquida de aluguel** apresentou melhora significativa, fechando o ano em **4,37%**, abaixo do percentual registrado em 2023. Em dezembro, atingimos o menor índice histórico mensal, de **2,39%**.

O **crescimento da receita de aluguel** foi outro destaque, com um aumento de **10%**. Além disso, o aluguel variável também cresceu **40%** em relação ao ano anterior, impulsionado pelo crescimento expressivo das vendas. A implantação de totens e painéis digitais contribuiu significativamente para o crescimento de **46% na receita de mídia**.

Como resultado desse desempenho expressivo, o Shopping da Ilha registrou um crescimento de **14% no NOI (Visão Caixa)**, alcançando a marca de **R\$ 75,5 milhões**.

Em resumo, **2024 foi um ano de conquistas históricas**, com crescimento robusto e resultados expressivos. Com uma base sólida estabelecida, o Shopping da Ilha está bem-posicionado para seguir prosperando e oferecendo experiências excepcionais a clientes e parceiros comerciais no futuro.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Diretores e Acionistas da  
SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.  
Vitória - ES

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 (CFC), 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direito de uso

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 16 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia possui registrado na Rubrica "Receita operacional líquida" o montante de R\$ 61.001.702 e R\$ 78.608.848, individual e consolidado, respectivamente, oriundos de receitas auferidas de aluguel e cessão de direito de uso. 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 variável, calculado 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 pela inflação. As receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, consideramos o assunto como significativo para a nossa auditoria.

#### Propriedades para investimentos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia possui registrado na Rubrica "Propriedade para investimentos" o montante de R\$ 1.246.644.000 (individual e consolidado), que estão sendo mensurados pelo seu valor justo.

A avaliação desses ativos é uma das principais áreas de julgamento da Companhia, o que inclui desde o método de avaliação, até a estimativa das premissas operacionais e financeiras utilizadas nesse cálculo. A estimativa de geração dos fluxos de caixa por essas propriedades considera o uso contínuo dos ativos em sua condição atual, descontados a valor presente utilizando uma taxa de retorno livre de risco. Nesse processo de mensuração, a Companhia utiliza fontes externas e internas disponíveis na data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Em virtude de potenciais impactos na mensuração do valor justo desses ativos, e que quaisquer mudanças nas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, consideramos o assunto como significativo para a nossa auditoria.

#### Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos; (b) recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência.

Como resultado desses procedimentos que está consistente com a avaliação da Diretoria, consideramos que os critérios adotados pela Diretoria da Companhia para o reconhecimento de receita de aluguel e com cessão de direito de uso, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas, como sendo razoáveis no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

#### Resposta da Auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a Avaliação a governança em torno desse processo, incluindo a aprovação dos orçamentos utilizados nesse cálculo, a confirmação das qualificações e experiência dos especialistas internos envolvidos e a avaliação do escopo utilizado no processo.

Adicionalmente, nossa equipe de especialistas em avaliação de ativos realizou, em base de testes, a revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes, de forma a avaliar a adequação dos valores apurados. Também avaliamos as divulgações feitas à luz das normas contábeis relevantes. Como resultado dos testes, observamos que os valores justos apurados dessas propriedades estão razoáveis em relação às políticas contábeis adotadas pela Companhia e consistentes com a documentação analisada e informações divulgadas, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

### Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Diretoria e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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 contábeis individuais e consolidadas, 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 e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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.

Vitória, 14 de março de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 ES 004955/F-4

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cristiano Mendes de Oliveira'.

Cristiano Mendes de Oliveira  
Contador CRC 1 RJ 078157/O-2 - S - ES

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	9.831.437	9.766.378	9.831.437	9.766.378	Empréstimos e financiamentos	10	19.379.290	54.380.013	19.379.290	54.380.013
Contas a receber de clientes	4	13.528.359	9.505.393	15.341.813	10.220.430	Fornecedores		88.247	280.403	503.918	316.903
Créditos diversos	5	254.647	4.667	2.939.578	4.667	Obrigações trabalhistas e tributárias		667.370	298.306	1.808.494	1.341.279
Tributos a recuperar		305.990	948.454	324.656	951.008	Receitas diferidas	11	294.941	330.805	294.941	330.805
Partes relacionadas	13	237.043	-	-	-	Outras contas a pagar		-	54.205	5.190.053	1.008.296
		<u>24.157.476</u>	<u>20.224.892</u>	<u>28.437.484</u>	<u>20.942.483</u>			<u>20.429.848</u>	<u>55.343.732</u>	<u>27.176.696</u>	<u>57.377.296</u>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Cauções e depósitos em garantia	6	1.793.641	2.645.128	1.793.641	2.645.128	Empréstimos e financiamentos	10	755.192.375	680.901.442	755.192.375	680.901.442
Partes relacionadas	13	5.428.386	4.382.973	6.453.988	5.426.721	Debêntures com partes relacionadas	10	374.896.413	362.453.786	374.896.413	362.453.786
Depósitos judiciais		1.036.593	1.129.769	1.036.593	1.129.769	Obrigações a pagar de partes relacionadas	13	1.391.040	820.055	1.261.338	927.396
Propriedade para investimento	7	1.246.644.000	1.130.763.140	1.246.644.000	1.130.763.140	Tributos diferidos	14	332.815.485	296.341.784	332.815.485	296.374.036
Investimento	8	1.217.900	1.383.246	-	-	Perdas em investimentos	8	1.818.373	1.818.373	-	-
Imobilizado	9	287.203	298.145	922.770	1.211.637	Provisão para contingências	12	6.053.568	4.421.312	6.053.568	4.421.312
Intangível		229.131	-	228.983	-			<u>1.472.167.254</u>	<u>1.346.756.752</u>	<u>1.470.219.179</u>	<u>1.345.077.972</u>
		<u>1.256.636.854</u>	<u>1.140.602.401</u>	<u>1.257.079.975</u>	<u>1.141.176.395</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	15				
						Capital social		10.001	10.001	10.001	10.001
						Adiantamento para futuro aumento de capital		621.776	621.776	621.776	621.776
						Prejuízos acumulados		(212.434.549)	(241.904.968)	(212.434.549)	(241.904.968)
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		(211.802.772)	(241.273.191)	(211.802.772)	(241.273.191)
						Participação de não controladores		-	-	(75.644)	936.801
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>(211.802.772)</u>	<u>(241.273.191)</u>	<u>(211.878.416)</u>	<u>(240.336.390)</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>1.280.794.330</u>	<u>1.160.827.293</u>	<u>1.285.517.459</u>	<u>1.162.118.878</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>1.280.794.330</u>	<u>1.160.827.293</u>	<u>1.285.517.459</u>	<u>1.162.118.878</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida de aluguel e serviços	16	61.001.702	59.988.249	78.608.848	75.417.730
Custo de aluguéis e serviços	17	(4.312.099)	(4.255.851)	(4.312.099)	(4.255.851)
Custos do estacionamento	17	-	-	(2.487.423)	(1.341.159)
<b>Lucro bruto</b>		<b>56.689.603</b>	<b>55.732.398</b>	<b>71.809.326</b>	<b>69.820.720</b>
Despesas com vendas, administrativas e gerais	17	(7.742.158)	(6.449.252)	(7.739.567)	(5.481.320)
Resultado de equivalência patrimonial	8	12.566.548	11.862.856	-	-
Outros resultados operacionais	17	112.613.270	225.250.984	112.617.903	223.859.481
<b>Lucro operacional</b>		<b>174.127.263</b>	<b>286.396.986</b>	<b>176.687.662</b>	<b>288.198.881</b>
Receitas financeiras	18	1.515.784	1.504.634	1.589.101	1.504.685
Despesas financeiras	18	(109.698.928)	(128.822.083)	(109.770.047)	(128.822.083)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(108.183.144)</b>	<b>(127.317.449)</b>	<b>(108.180.946)</b>	<b>(127.317.398)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>65.944.119</b>	<b>159.079.537</b>	<b>68.506.716</b>	<b>160.881.483</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(2.055.939)	(1.784.723)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	(36.473.700)	(77.895.211)	(36.473.700)	(77.895.211)
		(36.473.700)	(77.895.211)	(38.529.639)	(79.679.934)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>29.470.419</b>	<b>81.184.326</b>	<b>29.977.077</b>	<b>81.201.549</b>
Lucro atribuível a:					
Controladores		29.470.419	81.184.326	29.470.419	81.184.326
Participação de não controladores, atribuível a participação de SCP		-	-	506.658	17.223
<b>Lucro por ação:</b>					
Básico				2,947	8,118
Diluído				2,947	8,118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.****Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em Reais)**

	<u>2024</u>	<u>Controladora</u> <u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	29.470.419	81.184.326	29.977.077	81.201.549
Outros resultado abrangentes	-	-	(1.519.103)	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>29.470.419</u></b>	<b><u>81.184.326</u></b>	<b><u>28.457.974</u></b>	<b><u>81.201.549</u></b>
Atribuível aos acionistas controladores	29.470.419	81.184.326	29.470.419	81.184.326
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(1.012.445)	17.223

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em Reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total dos acionistas controladores	Total dos acionistas não controladores	Consolidado
<b>Em 01 de janeiro de 2023</b>	<b>10.001</b>	<b>621.776</b>	<b>(323.089.294)</b>	<b>(322.457.517)</b>	<b>919.578</b>	<b>(321.537.939)</b>
Resultado abrangente do exercício	-	-	81.184.326	81.184.326	17.223	81.201.549
Lucro líquido do exercício	-	-	81.184.326	81.184.326	17.223	81.201.549
Total resultado abrangente do exercício	-	-	81.184.326	81.184.326	17.223	81.201.549
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10.001</b>	<b>621.776</b>	<b>(241.904.968)</b>	<b>(241.273.191)</b>	<b>936.801</b>	<b>(240.336.390)</b>
<b>Em 01 de janeiro de 2024</b>	<b>10.001</b>	<b>621.776</b>	<b>(241.904.968)</b>	<b>(241.273.191)</b>	<b>936.801</b>	<b>(240.336.390)</b>
Resultado abrangente do exercício	-	-	29.470.419	29.470.419	506.658	29.977.077
Lucro líquido do exercício	-	-	29.470.419	29.470.419	506.658	29.977.077
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	(1.519.103)	(1.519.103)
Total resultado abrangente do exercício	-	-	29.470.419	29.470.419	(1.012.445)	28.457.974
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>10.001</b>	<b>621.776</b>	<b>(212.434.549)</b>	<b>(211.802.772)</b>	<b>(75.644)</b>	<b>(211.878.416)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		65.944.120	159.079.537	68.506.716	160.881.483
<b>Ajustes para reconciliar o lucro ao fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Depreciação e amortização	9	26.380	10.757	26.380	10.757
Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos e outros	10	107.904.009	118.605.617	107.904.009	118.605.617
Ganho em propriedade para investimento	7	(112.185.046)	(224.194.102)	(112.185.046)	(224.194.102)
Participação de sócios ocultos - SCP	8	-	-	(506.658)	(1.035.976)
Resultado de controlada reconhecido por equivalência patrimonial	8	(12.566.548)	(11.862.856)	-	-
Provisão de perdas com investimentos	8	-	(461.650)	-	-
Reversão (provisão) para devedores duvidosos	4	(912.950)	4.961.211	(917.000)	5.939.423
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	12	1.632.256	272.668	1.632.256	272.668
		<b>49.842.221</b>	<b>46.411.182</b>	<b>64.460.657</b>	<b>60.479.870</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>					
Contas a receber de clientes	4	(3.110.016)	(5.142.382)	(4.204.383)	(6.135.370)
Créditos diversos	5	(249.980)	(2.464)	(2.934.911)	(2.464)
Tributos a recuperar		642.464	(286.076)	626.352	(283.962)
Despesas antecipadas		-	4.535	-	4.535
Cauções e depósitos em garantia	6	851.487	3.305.933	851.487	3.305.933
Depósitos judiciais		93.176	(578.060)	93.176	(578.060)
Fornecedores		(192.156)	(182.371)	187.015	(160.842)
Obrigações trabalhistas e tributárias		369.064	(397.237)	432.572	(189.400)
Receitas diferidas	11	(35.864)	249.397	(35.864)	249.397
Outras contas a pagar		(54.205)	(17.442)	4.181.757	(862.595)
		<b>48.156.191</b>	<b>43.365.015</b>	<b>63.657.858</b>	<b>55.827.042</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2.055.939)	(1.785.746)
		<b>48.156.191</b>	<b>43.365.015</b>	<b>61.601.919</b>	<b>54.041.296</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Alienação de ativo imobilizado	9	-	-	278.073	615
Custos com propriedade para investimento	7	(3.695.814)	(5.250.997)	(3.695.814)	(5.250.997)
Dividendos recebidos de SCP		12.158.801	11.973.754	-	-
Dividendos recebidos		573.093	-	-	-
Compras de ativo imobilizado	9	(14.429)	(243.892)	(14.429)	-
Compras de ativos intangíveis		(230.140)	-	(230.140)	-
		<b>8.791.511</b>	<b>6.478.865</b>	<b>(3.662.310)</b>	<b>(5.250.382)</b>
<b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento</b>					
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Partes relacionadas	10	(711.471)	(4.040.199)	(693.325)	(4.018.640)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	10	(38.935.622)	(38.510.723)	(38.935.622)	(38.510.723)
Participações de sócios ocultos - SCP		-	-	(1.010.053)	1.031.407
Amortizações de empréstimos e financiamentos	10	(17.235.550)	(8.247.076)	(17.235.550)	(8.247.076)
Amortização de debêntures		-	-	-	-
		<b>(56.882.643)</b>	<b>(50.797.998)</b>	<b>(57.874.550)</b>	<b>(49.745.032)</b>
<b>Caixa líquido (consumido) pelas atividades de financiamento</b>					
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>					
		<b>65.059</b>	<b>(954.118)</b>	<b>65.059</b>	<b>(954.118)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início de período	3	9.766.378	10.720.496	9.766.378	10.720.496
Caixa e equivalentes de caixa no final de período	3	9.831.437	9.766.378	9.831.437	9.766.378
		<b>65.059</b>	<b>(954.118)</b>	<b>65.059</b>	<b>(954.118)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## 1 Contexto operacional

A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. (Empresa ou Sociedade ou Cia. ou ainda SC2 SDI), localizada em São Luiz/MA, foi inaugurada em 20 de dezembro de 2011, e tem por objeto social o desenvolvimento e exploração de shopping center, incluindo seu planejamento, construção, implantação, gerenciamento, exploração e administração. A Companhia tem participações na Daniel De La Touche Participações Ltda e na SCP Shopping da Ilha (Parebem). A Empresa possui uma conta reserva, garantia contratual do financiamento do Shopping da Ilha, registrada no ativo não circulante, no montante total de R\$ 1.793.641 em 2024 (em 2023 era R\$ 2.645.128).

A Diretoria da Companhia e suas controladas vem adotando planos e ações para o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia, por meio do fortalecimento da estrutura de capital e a melhoria da sua liquidez para atender a execução do seu plano de negócios, melhorando a sua posição de caixa para dar continuidade em seus investimentos, visando o seu crescimento. Neste sentido, destaca-se que as dívidas da Cia foram renegociadas de forma que o seu fluxo de caixa operacional permita a sua quitação sem que haja a necessidade de aportes dos acionistas ou de um terceiro. Ressaltando ainda que o custo médio ponderando das dívidas da Cia é neste momento de 14,75% com fluxo de amortização das dívidas é o seguinte:

Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
% de amortização	2,8%	3,8%	3,8%	5,2%	4,6%	4,4%	72,1%

## 2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

### 2.1 Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são de responsabilidades da Diretoria e foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que englobam as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), a qual teve alterados os seus dispositivos pelas Leis nos 11.638/07 e 11.941/09, e os pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que têm, entre outras responsabilidades, o direcionamento para convergência contábil com as práticas internacionais de contabilidade (IFRS).

A Diretoria da Companhia afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A autorização para a conclusão dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas pela Diretoria ocorreu em 14 de março de 2025.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos financeiros e as propriedades de investimento (mensurados pelo valor justo). As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Diretoria para a determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem:

- avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente;
- análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos com liquidação duvidosa;
- análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia.

## **2.2 Base de consolidação**

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida, e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, apresentadas abaixo:

<b>Empresa</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Daniel de la Touche Participações LTDA	99,99%	99,99%
SCP Shopping da Ilha (Parebem)	96,00%	96,00%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição. Nessa a data a Companhia obtém controle, e continua a consolidá-las até a data em que o controle deixe de existir. As informações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo são eliminados por completo.

As atividades principais exercidas por estas empresas estão demonstradas na tabela a seguir:

<b>Empresa</b>	<b>Principal Atividade</b>
Daniel de la Touche Participações LTDA	Outras sociedades de participação, exceto holding
SCP Shopping da Ilha (Parebem)	Estacionamento de veículos

## **2.3 Políticas contábeis materiais**

### **Resumo das políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumarizadas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

#### **2.3(a) Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros, adotado pela Empresa em 1º de janeiro de 2018, conforme Deliberação CVM nº 763/16.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

O reconhecimento inicial desses ativos e passivos financeiros são feitos apenas quando a Empresa se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos e são reconhecidos pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, por quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quanto pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo

A Companhia e suas controladas avaliam na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

### **2.3(b) Propriedade para investimento**

As propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou para valorização do capital são registradas como propriedades para investimento, mensuradas pelo método de valor justo. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente, sendo as mudanças no valor justo apresentadas na demonstração do resultado como "Ganho em propriedade para investimento".

### **2.3(c) Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base nas demonstrações contábeis levantadas na mesma data-base das demonstrações contábeis da Companhia.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **2.3(d) Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também pode incluir transferências do patrimônio de quaisquer ganhos/perdas de hedge de fluxo de caixa qualificados como referentes à compra de imobilizado em moeda estrangeira. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com o seu valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

### **2.3(e) Contas a pagar a fornecedores**

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

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

### **2.3(f) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Cia. tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do balanço. De qualquer forma, os valores a pagar nos 12 primeiros meses após a data do balanço são registrados como passivo circulante e os valores que vencem após os 12 primeiros meses são registrados como não circulante.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **2.3(g) Debêntures**

As debêntures estão classificadas nas demonstrações contábeis pelo seu valor original, acrescido da remuneração mensal e deduzido do valor dos custos necessários da transação, conforme novas práticas contábeis adotadas no Brasil, e estão segregadas entre curto e longo prazos, conforme seguem:

- Circulante: R\$ 11.551.405
- Não Circulante: R\$ 1.130.088.788

As debêntures estão sujeitas a vencimento antecipado mediante a ocorrência de eventos específicos, detalhados em contratos, ligados diretamente à insolvência econômica da Companhia e sua controladora, comprovação de atos ilícitos ou inadimplemento de obrigações assumidas. Em 31 de dezembro de 2024, nenhum dos itens relacionados em contrato, que pudessem ensejar em liquidação antecipada, foram constatados.

Em 2022 foi realizada uma reestruturação na emissão das Debêntures mediante a alteração à Escritura de Emissão, por meio do “Terceiro aditamento ao instrumento particular de escritura”. As alterações realizadas em 2022, foram as seguintes:

Em 14 de julho de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas, na qual foi deliberada e aprovada, a prorrogação do prazo para cumprimento da obrigação de pagar a remuneração e a parcela de amortização das debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), prevista para 15 de julho de 2022, na forma da Cláusula 4.5.1 da Escritura de Emissão, pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir desta Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD 14.07.2022”);

Em 11 de agosto de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas, na qual foi deliberada e aprovada, dentre outras medidas, a prorrogação do prazo para cumprimento da obrigação de pagar a remuneração e a parcela de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), prevista para ocorrer em 12 de agosto de 2022, conforme estipulado na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 14 de julho de 2022 para 15 de setembro de 2022;

Em 15 de setembro de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas, na qual foi deliberada e aprovada, dentre outras medidas, a renúncia prévia (*waiver*) ao direito de decretação de vencimento antecipado das Debêntures e autorização ao Agente Fiduciário para não tomar nenhuma atitude referente à decretação de vencimento antecipado das Debêntures, em relação a ausência de pagamento, pela Emissora, (1.a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série prevista para 15 de julho de 2022; (1.b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série prevista para 15 de agosto de 2022; (1.c) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, prevista para ocorrer em 15 de setembro de 2022; e (2.a) da parcela de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), prevista para ocorrer em 15 de julho de 2022; (2.b) da parcela de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, prevista para 15 de agosto de 2022; (2.c) da parcela de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, prevista para 15 de setembro de 2022 (“**AGD 15.09.2022**”). Além disso, em comum acordo, foram feitas as seguintes alterações:

**(A)** a alteração da espécie das Debêntures objeto da Emissão de “espécie quirografária, com garantia real adicional” para “espécie com garantia real para as Debêntures da Primeira, Segunda e Terceira Séries, e espécie quirografária para as Debêntures da Quarta Série”, com o fim de fazer constar que somente as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série se beneficiarão das Garantias Reais constituídas no âmbito da Emissão, na forma da Cláusula 4.12.1, (v) da Escritura de Emissão;

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**(B)** a alteração das características das Debêntures da Terceira Série, tendo em vista que parte das Debêntures da Terceira Série (conforme definidas na Escritura de Emissão) será transferida para a nova quarta série, com o fim de estabelecer o volume de Debêntures da Terceira Série e a exclusão do benefício do Bônus de Adimplência da Terceira Série;

**(C)** a constituição da nova quarta série e a transferência da parte remanescente das Debêntures da Terceira Série para a nova quarta série, com o fim de estabelecer as características da nova Quarta Série, que não se beneficiará das Garantias Reais, incluído o volume de Debêntures da nova quarta série e a inclusão de um Bônus de Adimplência a serem aplicados exclusivamente às Debêntures da Quarta Série;

**(D)** a alteração dos termos e condições da Repactuação Programada;

**(E)** a alteração de determinadas condições de Assembleia Geral de Debenturistas, para prever, dentre outros, a alteração do quórum geral; e

**(F)** readequação do fluxo de pagamentos (datas e valores) das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, bem como o desmembramento das Debêntures da Terceira Série para a criação de uma nova quarta série ("**Renegociação das Debêntures**"), observados os seguintes parâmetros:

**(i) com relação às Debêntures da Primeira Série:** (a) inclusão de prazo de carência para pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série até 15 de dezembro de 2022 (inclusive); (b) adequação do valor da parcela de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série entre 15 de janeiro de 2023 (inclusive) e 15 de dezembro de 2023 (inclusive) para que seja (b.1) de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); ou (b.2) a totalidade da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida em referido período, caso o montante da Remuneração das Debêntures da Primeira Série seja inferior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo certo que os juros remanescentes acima do montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), e eventualmente não pagos, durante o período aqui mencionado serão automaticamente incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e diluídos no fluxo de pagamento. Caso, em algum dos meses entre 15 de janeiro de 2023 (inclusive) e 15 de dezembro de 2023 (inclusive), a Emissora não realize o pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no respectivo mês, referida ausência de pagamento não acarretará um Evento de Inadimplemento, durante este período, sendo certo que sempre deverá ser observado o pagamento mínimo de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou da totalidade da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida em referido período, caso o montante da Remuneração das Debêntures da Primeira Série seja inferior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais); (c) inclusão de prazo de carência para pagamento do Valor Nominal Unitário da Primeira Série até 15 de dezembro de 2023 (inclusive); (d) ajuste da periodicidade de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário da Primeira Série, a partir de 15 de janeiro de 2024, para mensal, sendo certo que o pagamento de principal será realizado de acordo com o seguinte cronograma: 3,5% em 2024; 3,5% em 2025; 9% em 2026; 10,5% em 2027; 18,5% em 2028; 17,5% em 2029; 18,5% em 2030 e 19% em 2031; e (e) alteração da data de vencimento das Debêntures da Primeira Série para 15 de dezembro de 2031 e, conseqüentemente, alteração do prazo para pagamento das Debêntures da Primeira Série;

**(ii) com relação às Debêntures da Segunda Série:** (a) alteração da Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série para 15 de dezembro de 2031 e, conseqüentemente, alteração do prazo para pagamento das Debêntures da Segunda Série; e (b) alteração da taxa de Remuneração das Debêntures da Segunda Série para 117% (cento e dezessete por cento) da Taxa DI (conforme definido na Escritura de Emissão);

**(iii) com relação às Debêntures da Terceira Série:** (a) alteração da quantidade de Debêntures alocadas para a terceira série, em decorrência da criação de nova série; (b) alteração do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, em decorrência da criação da nova série; (c) alteração da Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série para 15 de dezembro de 2031 e, conseqüentemente, alteração do prazo para pagamento das Debêntures da Terceira Série; (d) alteração da taxa de Remuneração das Debêntures da Terceira Série para 117% (cento e dezessete por cento) da Taxa DI ; e (e) exclusão do Bônus de Adimplência previsto na Cláusula 4.5.4 da Escritura de Emissão;

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**(iv) inclusão das Debêntures da Quarta Série:** criação da nova série denominada “Quarta Série” em decorrência da alocação de Debêntures da Terceira Série para a Quarta Série, da espécie quirografária, que não se beneficiará das Garantias Reais, a qual conterà as seguintes características principais (a) atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série pela variação da Taxa Referencial TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil a partir de 26 de agosto de 2022; (b) Remuneração das Debêntures de Quarta Série equivalente a 2% (dois por cento) ao ano; (c) pagamento da Remuneração das Debêntures da Quarta Série e do saldo do Valor Nominal Unitário da Quarta Série, em uma única parcela em 15 de dezembro de 2032, subordinado ao pagamento das parcelas de remuneração e do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, sendo certo que a Remuneração das Debêntures da Quarta Série é aplicável a partir de 26 de agosto de 2022; (d) desconto (Bônus de Adimplência) correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Saldo do Valor Nominal das Debêntures da Quarta Série em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Quarta Série devida na Data de Pagamento da Remuneração da Quarta Série sendo certo que, caso seja aplicável o bônus de adimplência, a Emissora será responsável pelo pagamento de 15% (quinze por cento) do Saldo do Valor Nominal das Debêntures da Quarta Série em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Quarta Série devida na Data de Pagamento da Remuneração da Quarta;

O Banco Bradesco S.A. (“Bradesco”) era o titular original das debêntures da 4ª série, emitidas no âmbito do “Terceiro Aditamento ao Instrumento particular de escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em quatro séries, sendo as debêntures da primeira, segunda e terceira séries da espécie com garantia real e as debêntures da quarta série da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. (“Devedora”). (“Debêntures 4ª Série”) e (“Escritura de Emissão”); As Debêntures 4ª Série foram adquiridas do Bradesco por CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (“Cupertino”), sendo objeto de um “Termo de Cessão” celebrado em 13/04/2023, em que o Bradesco transferiu à Cupertino a titularidade das Debêntures 4ª série em caráter irrevogável e irretroatável; Por meio do Termo de Cessão de Crédito Bradesco, a Cupertino se tornou legítimo titular dos créditos das Debêntures 4ª Série, livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravames, limitações, restrições, garantias reais ou fidejussórias, bem como todos os direitos acessórios aos créditos, inclusive juros remuneratórios, encargos moratórios, correção monetária, e toda e qualquer garantia, real, pessoal ou fiduciária, ainda existentes, que garanta, total ou parcialmente, o seu pagamento (em conjunto, “Créditos”); Cupertino, Cedeu os Créditos decorrentes das Debêntures 4ª Série no âmbito da Escritura de Emissão, a Walter de Sá Cavalcante Junior (Parte Relacionada), passando a ser o titular e beneficiário dos Créditos ora cedidos, suas garantias, obrigações, direitos, interesses e documentos a eles relativos, podendo deles dispor da forma, no tempo e a quem lhe seja conveniente, cabendo ao Cessionário o integral ônus pelo recebimento dos Créditos, todos os valores relacionados aos Créditos, inclusive principal, juros e encargos, devidos a partir da Cessão. O vencimento final da quarta série é o dia 15 de dezembro de 2032 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, taxa TR + 2% para a quarta série, valendo ainda lembrar que a quarta série tem a previsão de um bônus de adimplência de 85%, e hoje todas as estimativas de fluxo de caixa nos leva a concluir que não há a possibilidade que a amortização desta série se dê por um valor sem este bônus de adimplência.

### **2.3(h) Ativos e passivos não circulantes**

Compreendem os bens e direitos realizáveis e deveres e obrigações vencíveis após doze meses subsequentes a data base das referidas demonstrações contábeis, acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, se aplicável, até a data do balanço.

### **2.3(i) Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Quando a Companhia e suas controladas esperam 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.

### **2.3(j) Julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas requer que a Diretoria 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 contábeis individuais e consolidadas. Contudo a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Itens sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperação pelas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

#### **Estimativas e premissas**

As principais premissas relativas a julgamentos nas estimativas futuras, são discutidas a seguir:

- **Vida útil do ativo imobilizado**  
A Diretoria estima um tempo de 5 a 10 anos para seu imobilizado.
- **Provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa.**  
A Diretoria efetua uma análise individual de seus títulos vencidos há mais de 180 dias, identificando a necessidade de se constituir a provisão para perdas de esperadas de créditos de liquidação duvidosa.
- **Valor justo de instrumentos financeiros**  
Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível. Todavia quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.
- **Provisão para contingências**  
A Companhia e suas controladas são parte de processos judiciais tributários, cíveis, trabalhistas e administrativos. Assim, reconhecem provisão para causas tributárias, cíveis, trabalhistas e administrativas, para as quais é provável a probabilidade de perda e uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui 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 de consultores jurídicos, quando aplicável. 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. O saldo total das provisões para contingências é registrado no passivo não circulante, uma vez que não é possível estimar o prazo de liquidação.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

- **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 contábeis individuais e consolidadas 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. A Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

### **2.3(k) Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Cia. nas apurações dos tributos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

### **2.3(l) Reconhecimento de receita**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**(i) Locação de lojas**

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam aluguel que corresponde ao maior valor entre o valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e o montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R2). O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento durante os prazos de vigência dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

**(ii) Cessão de Direitos de Uso (“CDU”)**

A receita de cessão de direitos é proveniente dos contratos de cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) dos shoppings e são contabilizados como receitas diferidas. O resultado com cessão de direitos é reconhecido de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do momento de liberação da loja ao locatário do Shopping.

**(iii) Estacionamento**

Refere-se à receita com a exploração de estacionamento do shopping. Essa receita é apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para exploração do estacionamento é utilizado o modelo de Sociedade em Conta de Participação “SCP” com a Parebem na qual a SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais Ltda. consta como sócia participante do negócio. Para fins de contabilização adotamos o CPC 36 (R3), pois a SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais Ltda. detém o poder para direcionar as políticas financeiras e operacionais da entidade de forma a obter os benefícios de suas atividades, poder para definir a continuidade do sócio ostensivo no negócio e do próprio negócio em si.

**2.3(m) Reconhecimento das despesas**

As despesas com propaganda, marketing e promoções, bem como todas as demais gastos são reconhecidos ao resultado do exercício como despesas de venda, quando efetivamente ocorridas, tendo como base a competência contábil.

**2.3(n) Capitalização de encargos financeiros:**

Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos são capitalizados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida.

**2.4 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024**

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

**a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis**

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a covenants, tais covenants afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o covenant existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

**b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento**

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e leaseback (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e leaseback, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)**

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação. As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**2.5 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024.**

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras. A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

**3 Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Recursos em banco e em caixa	3.022	803	3.022	803
Aplicações financeiras	9.828.415	9.765.575	9.828.415	9.765.575
	<b>9.831.437</b>	<b>9.766.378</b>	<b>9.831.437</b>	<b>9.766.378</b>

**Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de curto prazo do Grupo. As aplicações financeiras apresentam liquidez diária (com rendimento entre 90% e 100% do CDI), podendo ser resgatadas a qualquer momento, sem perdas para a Companhia, independente do ano de vencimento dos títulos, motivo pelo qual são classificados no caixa e equivalentes de caixa.**

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**4 Contas a receber**

**4.1 Shopping:**

O saldo de contas a receber da **Controladora** e **Consolidado** estão demonstrados no quadro abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cessão de direito de uso	1.037.439	1.040.060	1.037.439	1.040.060
Aluguéis e Publicidade	32.254.450	28.044.302	34.071.954	28.759.339
Linearização	2.652.339	1.923.950	2.652.339	1.923.950
<b>Total geral de contas a receber</b>	<b>35.944.228</b>	<b>31.008.312</b>	<b>37.761.732</b>	<b>31.723.349</b>
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(22.415.869)	(21.502.919)	(22.419.919)	(21.502.919)
<b>Total</b>	<b>13.528.359</b>	<b>9.505.393</b>	<b>15.341.813</b>	<b>10.220.430</b>

Do saldo de aluguéis e publicidade a receber consolidado apresentado, R\$ 30.436.946 são referentes ao Shopping da Ilha (R\$ 27.329.265 em 2023), e R\$ 1.817.504 são referentes às controladas da Companhia (R\$ 715.037 em 2023).

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O *aging* referente ao saldo de contas a receber **Consolidado** está demonstrado no quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldos a vencer até 30 dias	6.958.833	5.975.285	8.776.337	6.038.170
Saldos a vencer entre 31 e 60 dias	381.394	2.815	381.394	2.815
Saldos a vencer entre 61 e 90 dias	148.455	1.667	148.455	1.667
Saldos a vencer entre 91 e 120 dias	127.091	1.667	127.091	1.667
Saldos a vencer entre 121 e 180 dias	204.106	-	204.106	-
Saldos a vencer entre 181 e 360 dias	655.103	28.423	655.103	28.423
Saldos a vencer há mais de 360 dias	867.651	23.397	867.651	429.818
<b>Total a vencer</b>	<b>9.342.633</b>	<b>6.033.254</b>	<b>11.160.137</b>	<b>6.502.560</b>
Saldos vencidos até 30 dias	438.377	248.157	438.377	276.041
Saldos vencidos entre 31 e 60 dias	326.858	180.135	326.858	208.023
Saldos vencidos entre 61 e 90 dias	123.409	193.057	123.409	220.941
Saldos vencidos entre 91 e 120 dias	249.388	253.023	249.388	280.907
Saldos vencidos entre 121 e 180 dias	395.354	775.070	395.354	775.075
Saldos vencidos entre 181 e 360 dias	853.996	1.219.821	853.996	1.268.235
Saldos vencidos há mais de 360 dias	21.561.874	20.181.845	21.561.874	20.267.617
<b>Total Vencido</b>	<b>23.949.256</b>	<b>23.051.108</b>	<b>23.949.256</b>	<b>23.296.839</b>
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(22.415.869)	(21.502.919)	(22.419.919)	(21.502.919)
Linearização	2.652.339	1.923.950	2.652.339	1.923.950
<b>Total geral</b>	<b>13.528.359</b>	<b>9.505.393</b>	<b>15.341.813</b>	<b>10.220.430</b>

#### 4.2 Perda Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

A perda estimada para créditos de liquidação duvidosa (PECLD) foi constituída de acordo com os ditames existentes nas políticas corporativas da Companhia e foram baseadas no histórico de perdas e na perspectiva de recebimento futuro.

A provisão constituída é considerada suficiente pela Diretoria para os créditos cuja recuperação é considerada remota ou possível.

A movimentação na provisão é demonstrada na tabela abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(21.502.919)</b>	<b>(16.541.708)</b>	<b>(21.502.919)</b>	<b>(16.541.708)</b>
Constituição (reversão) - Aluguéis	48.305	(4.985.314)	44.255	(4.985.314)
Constituição (reversão) - Cessão de direitos de uso (CDU)	(961.255)	24.103	(961.255)	24.103
<b>Saldo Final</b>	<b>(22.415.869)</b>	<b>(21.502.919)</b>	<b>(22.419.919)</b>	<b>(21.502.919)</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**5 Créditos diversos**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos a fornecedores	254.647	2.464	2.938.365	2.464
Adiantamentos a funcionários	-	2.203	1.213	2.203
<b>Total</b>	<b>254.647</b>	<b>4.667</b>	<b>2.939.578</b>	<b>4.667</b>

**6 Cauções e depósitos em garantia (Consolidado)**

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui aplicação vinculada ao empréstimo com o BNB, no total de R\$ 1.793.641 (R\$ 2.645.128 em 2023). A aplicação possui rendimentos equivalentes a 99% do CDI.

**7 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimentos mantidas para auferir aluguel e/ou para valorização do capital são mensuradas pelo método de valor justo. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente, sendo as mudanças no valor justo apresentadas na demonstração do resultado como "Ganho em propriedade para investimento".

	Consolidado	
	2024	2023
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>1.130.763.140</b>	<b>901.318.041</b>
Adições (gastos incorridos no ano)	3.695.814	5.250.997
Ganho decorrente de ajuste ao valor justo	112.185.046	224.194.102
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>1.246.644.000</b>	<b>1.130.763.140</b>

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado e grau de avanço do empreendimento. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

As premissas utilizadas em 2024 e 2023 para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades encontram-se descritas a seguir:

**Premissas da avaliação do valor justo**

	2024	2023	Impacto no valor justo
Inflação anual (%)	3,62%	3,50%	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de crescimento na perpetuidade (%)	2,00%	2,00%	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de desconto (%)	10,27%	10,96%	Aumento a premissa, diminui o valor justo

A Companhia mantém as taxas de descontos utilizando o mesmo critério de avaliação histórica de investimentos.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos e financiamentos estão descritas na Nota Explicativa nº 10.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

## 8 Investimentos

### 8.1 Controladora

A movimentação do investimento na **Controladora** está demonstrada a seguir:

#### De 2023 para 2024

<b>Investida</b>	<b>2023</b>	<b>Resultado de equivalência</b>	<b>Distribuição de lucros</b>	<b>2024</b>
Daniel de La Touche	1.383.246	407.747	(573.093)	1.217.900
Parebem	(1.818.373)	12.158.801	(12.158.801)	(1.818.373)
	<b>(435.127)</b>	<b>12.566.548</b>	<b>(12.731.894)</b>	<b>(600.473)</b>
Ativo	1.383.246			1.217.900
Passivo	(1.818.373)			(1.818.373)

#### De 2022 para 2023

<b>Investida</b>	<b>2022</b>	<b>Ganho/perda de capital</b>	<b>Resultado de equivalência</b>	<b>Distribuição de lucros</b>	<b>2023</b>
Daniel de La Touche	1.407.866	1	775.679	(800.300)	1.383.246
Parebem	(2.193.746)	461.650	11.087.177	(11.173.454)	(1.818.373)
	<b>(785.880)</b>	<b>461.651</b>	<b>11.862.856</b>	<b>(11.973.754)</b>	<b>(435.127)</b>
Ativo	1.407.866				1.383.246
Passivo	(2.193.746)				(1.818.373)

Os ganhos ou perdas de capital referem-se aos efeitos das distribuições desproporcionais de dividendos nas investidas e são registrados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais.

O resumo das informações contábeis das investidas (**Controladora**), em 2024, está demonstrado a seguir:

<b>Investida</b>	<b>% Participação</b>	<b>Ativo total</b>	<b>Capital social</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Total das receitas</b>	<b>2024 Lucro Líquido / Prejuízo</b>
Daniel de La Touche	<b>99,99%</b>	1.517.592	1.365.370	1.218.022	434.553	407.580
Parebem	<b>96,00%</b>	4.836.009	-	(1.894.139)	17.172.593	12.665.418
		<b>6.353.601</b>	<b>1.365.370</b>	<b>(676.117)</b>	<b>17.607.146</b>	<b>13.072.998</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O resumo das informações contábeis das investidas (**Controladora**), em 2023 está demonstrada a seguir:

Investida	% Participação	Ativo total	Capital social	Patrimônio líquido	Total das receitas	2023
						Lucro Líquido / Prejuízo
Daniel de La Touche	99,99%	1.686.560	1.365.369	946.408	804.581	775.757
Parebem	96,00%	3.360.946	-	(1.894.139)	14.624.951	11.549.143
		<b>5.047.506</b>	<b>1.365.369</b>	<b>(947.731)</b>	<b>15.429.532</b>	<b>12.324.900</b>

## 9 Imobilizado

	Consolidado					
	Equip. de informática	Imóveis e benfeitorias	Equip. de Comunicação	Terrenos	Móveis e Utensílios	Total
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>248.602</b>	<b>963.832</b>	<b>6.720</b>	<b>259.167</b>	<b>236.688</b>	<b>1.715.009</b>
Adições	-	-	-	-	243.892	243.892
Reduções	-	(244.507)	-	-	-	(244.507)
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>248.602</b>	<b>719.325</b>	<b>6.720</b>	<b>259.167</b>	<b>480.580</b>	<b>1.714.394</b>
Adições	6.650	-	-	-	7.779	14.429
Reduções	-	(277.925)	-	-	-	(277.925)
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>255.252</b>	<b>441.400</b>	<b>6.720</b>	<b>259.167</b>	<b>488.359</b>	<b>1.450.898</b>
<b>Depreciação</b>	<b>20%</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>	<b>-</b>	<b>10%</b>	
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>(248.602)</b>	<b>-</b>	<b>(6.720)</b>	<b>-</b>	<b>(236.678)</b>	<b>(492.000)</b>
Depreciações	-	-	-	-	(10.757)	(10.757)
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>(248.602)</b>	<b>-</b>	<b>(6.720)</b>	<b>-</b>	<b>(247.435)</b>	<b>(502.757)</b>
Depreciações	(915)	-	-	-	(24.456)	(25.371)
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>(249.517)</b>	<b>-</b>	<b>(6.720)</b>	<b>-</b>	<b>(271.891)</b>	<b>(528.128)</b>
<b>Saldo Residual 31/12/2022</b>	<b>-</b>	<b>963.832</b>	<b>-</b>	<b>259.167</b>	<b>10</b>	<b>1.223.009</b>
<b>Saldo Residual 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>719.325</b>	<b>-</b>	<b>259.167</b>	<b>233.145</b>	<b>1.211.637</b>
<b>Saldo Residual 31/12/2024</b>	<b>5.735</b>	<b>441.400</b>	<b>-</b>	<b>259.167</b>	<b>216.468</b>	<b>922.770</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)**

A Companhia avalia periodicamente os bens do imobilizado com a finalidade de identificar evidências que levem a perdas de valores não recuperáveis desses ativos, ou ainda, quando eventos ou alterações significativas indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Se identificável que o valor contábil do ativo excede o valor recuperável, esta perda é reconhecida no resultado do período. Até o momento não há indicativos da existência de redução do valor recuperável dos ativos da Companhia.

**10 Empréstimos e financiamentos**

	Indexador	Taxa	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
BNB (1)	Taxa Fixa	11,18%	7.827.885	15.655.769	7.827.885	15.655.769
Bradesco Debêntures (2)	Conforme Nota	-	766.743.780	719.625.686	766.743.780	719.625.686
WSCJR Debêntures (3)	Taxa Fixa	2%+TR	374.896.413	362.453.786	374.896.413	362.453.786
<b>Total</b>			<b>1.149.468.078</b>	<b>1.097.735.241</b>	<b>1.149.468.078</b>	<b>1.097.735.241</b>
Circulante			19.379.290	54.380.013	19.379.290	54.380.013
Não circulante			1.130.088.788	1.043.355.228	1.130.088.788	1.043.355.228
<b>Total</b>			<b>1.149.468.078</b>	<b>1.097.735.241</b>	<b>1.149.468.078</b>	<b>1.097.735.241</b>

  

	2023	Amortização	Juros		2024
			Pagos	Incorridos	
<b>Empréstimos</b>	<b>1.097.735.241</b>	(17.235.550)	(38.935.622)	107.904.009	<b>1.149.468.078</b>

- (1) Financiamento para expansão do Shopping da Ilha, concedido pelo BNB - Banco Nacional do Nordeste, que totalizava R\$ 48.305.469. Sobre o saldo devedor, incidem juros de 11,18% a.a., entretanto, caso o pagamento das obrigações ocorra na data estabelecida por contrato, os juros caem para 9,5% ao ano (Bônus de Adimplência = 15% sobre o pagamento). A taxa efetiva, já com efeito do bônus de adimplência, é 9,5% a.a.
- (2) Debêntures simples no valor na data de emissão de R\$ 850.000.000, não conversíveis em ações, em três séries (primeira série no valor de R\$ 250.000.000 - Ativo: SCMR11, segunda série R\$ 50.000.000 e debêntures de terceira série no valor de R\$ 550.000.000), da espécie quirografária. Conforme descrito no item 2.3 acima, em 2022 foi aprovado em Assembleia de Debenturistas a criação da quarta série, a mudança da remuneração das Debentures, a carência para o pagamento de remuneração e amortização da primeira série no período compreendido entre julho de 2022 a dezembro de 2022 e um bônus de adimplência de 85% sobre a quarta série. Assim, o vencimento final da primeira, segunda e terceira série passa a ser o dia 15 de dezembro de 2031 e o vencimento final da quarta série é o dia 15 de dezembro de 2032 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado. Remuneração fixada em 130% do CDI para a primeira série, em 117% do CDI para a segunda e terceira e, TR + 2% para a quarta série, valendo ainda lembrar que a quarta série tem a previsão de um bônus de adimplência de 85%, e hoje todas as estimativas de fluxo de caixa nos leva a concluir que não há a possibilidade que a amortização desta série se dê por um valor sem este bônus de adimplência.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (3) As Debêntures 4<sup>o</sup> série: O Banco Bradesco S.A. ("Bradesco") era o titular original das debêntures da 4<sup>a</sup> série, emitidas no âmbito do "Terceiro Aditamento ao Instrumento particular de escritura da 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em quatro séries, sendo as debêntures da primeira, segunda e terceira séries da espécie com garantia real e as debêntures da quarta série da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. ("Devedora)". ("Debêntures 4<sup>a</sup> Série") e ("Escritura de Emissão"); As Debêntures 4<sup>a</sup> Série foram adquiridas do Bradesco por CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ("Cupertino"), sendo objeto de um "Termo de Cessão" celebrado em 13/04/2023, em que o Bradesco transferiu à Cupertino a titularidade das Debêntures 4<sup>a</sup> série em caráter irrevogável e irretroatável; Por meio do Termo de Cessão de Crédito Bradesco, a Cupertino se tornou legítimo titular dos créditos das Debêntures 4<sup>a</sup> Série, livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravames, limitações, restrições, garantias reais ou fidejussórias, bem como todos os direitos acessórios aos créditos, inclusive juros remuneratórios, encargos moratórios, correção monetária, e toda e qualquer garantia, real, pessoal ou fiduciária, ainda existentes, que garanta, total ou parcialmente, o seu pagamento (em conjunto, "Créditos"); Cupertino, Cedeu os Créditos decorrentes das Debêntures 4<sup>a</sup> Série no âmbito da Escritura de Emissão, a Walter de Sa Cavalcante Junior (Parte Relacionada), passando a ser o titular e beneficiário dos Créditos ora cedidos, suas garantias, obrigações, direitos, interesses e documentos a eles relativos, podendo deles dispor da forma, no tempo e a quem lhe seja conveniente, cabendo ao Cessionário o integral ônus pelo recebimento dos Créditos, todos os valores relacionados aos Créditos, inclusive principal, juros e encargos, devidos a partir da Cessão. O vencimento final da quarta série é o dia 15 de dezembro de 2032 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, taxa TR + 2% para a quarta série, valendo ainda lembrar que a quarta série tem a previsão de um bônus de adimplência de 85%, e hoje todas as estimativas de fluxo de caixa nos leva a concluir que não há a possibilidade que a amortização desta série se dê por um valor sem este bônus de adimplência.

Os empréstimos e financiamentos possuem, na data de encerramento destas demonstrações contábeis, os seguintes vencimentos:

Vencimentos	2024		2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2024	-	-	54.380.013	54.380.013
2025	19.379.290	19.379.290	51.052.401	51.052.401
2026	25.525.560	25.525.560	49.341.481	49.341.481
2027 em diante	1.104.563.228	1.104.563.228	942.961.346	942.961.346
	<b>1.149.468.078</b>	<b>1.149.468.078</b>	<b>1.097.735.241</b>	<b>1.097.735.241</b>

## 11 Receitas diferidas (Consolidado)

São constituídas pelos valores a realizar das receitas de cessão de direito de uso (CDU) das lojas do Shopping, líquido de todos os valores referentes aos contratos de lojas distratadas e de todas as provisões esperadas para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), calculadas sobre os títulos a receber dos mesmos lojistas.

As realizações destas receitas acontecem de acordo com o tempo de contrato de cada lojista.

Descrição	2024	2023
Cessão de direitos de uso	294.941	330.805
<b>Total</b>	<b>294.941</b>	<b>330.805</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**12 Provisões para contingências (Controladora e consolidado)**

As controladas são parte integrante de processos de naturezas fiscal, trabalhista e cível. Com base na análise individual destes processos, tendo como suporte a opinião dos assessores legais da Companhia, foram provisionadas as causas que apresentam status de perda provável no quadro resumo abaixo:

	<u>2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>2024</u>
Cíveis	3.397.396	2.378.360	-	5.775.756
Trabalhista	1.023.916	-	(746.104)	277.812
<b>Total</b>	<b><u>4.421.312</u></b>	<b><u>2.378.360</u></b>	<b><u>(746.104)</u></b>	<b><u>6.053.568</u></b>

As causas que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores descritos a seguir:

	<u>Perdas possíveis</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cíveis	1.579.199	2.278.534
Trabalhistas	981.042	911.005
<b>Total</b>	<b><u>2.560.240</u></b>	<b><u>3.189.539</u></b>

Diante de um valor estimado de R\$ 2.560.240 para as ações judiciais movidas em face da Companhia com probabilidade de perda possível, apresentam-se como relevantes os seguintes processos abaixo elencados:

**Cível:**

Trata-se de causas que envolvem problemas usuais e peculiares de shopping centers, pedidos de rescisão contratual cumulados com indenização e revisão de cláusulas contratuais.

**Trabalhista:**

Nos termos da legislação trabalhista brasileira (artigo 455 da CLT e inciso IV da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho), a Companhia e suas controladas são subsidiariamente responsáveis (responsabilidade indireta) pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas prestadoras de serviço (subempreiteiros) contratadas (responsabilidade direta e principal). A Companhia tem por princípio determinar aos subempreiteiros o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, inclusive na apresentação dos respectivos comprovantes de recolhimentos.

**13 Direitos a receber e obrigações a pagar com partes relacionadas**

Os direitos a receber e as obrigações a pagar com partes relacionadas derivam de movimentações contábeis entre as entidades do grupo econômico e/ou pessoas físicas relacionadas para fins de assistência financeira momentânea das sociedades, derivado da estrutura de “caixa único” adotado pelo grupo econômico a qual a sociedade pertence.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**13.1 Direitos a receber com partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Pessoas jurídicas</b>				
SC2 Adm. Shopping Centers e Estac. Ltda.	971.658	-	2.172.789	1.201.131
SPE - Construtora Sá Cavalcante LVII	361	-	361	-
SPE - MA X	235.233	235.233	235.233	235.233
ESC Empreendimentos Imobiliários Sá Cavalcante Empreendimentos Ltda.	3.900.430	3.850.330	3.900.430	3.850.330
Daniel de La Touche	2.045	-	2.045	-
Parebem	175.529	157.383	-	-
Fundo do Shopping da Ilha	237.043	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.665.429</b>	<b>4.382.973</b>	<b>6.453.988</b>	<b>5.426.721</b>
Circulante	237.043	-	-	-
Não circulante	5.428.386	4.382.973	6.453.988	5.426.721
	<b>5.665.429</b>	<b>4.382.973</b>	<b>6.453.988</b>	<b>5.426.721</b>

Os direitos a receber aqui demonstrados correspondem à conta corrente entre as empresas de mesmo grupo econômico e não preveem a incidência de juros, como consequência estão registrados por seus valores nominais. Os saldos não têm previsão de exigibilidade a curto prazo. A Companhia não realiza transação que envolva compra e venda que afetam o resultado do exercício.

Todas as inclusões durante o ano de 2024 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Companhia visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

**13.2 Obrigações a pagar às partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Pessoas Jurídicas</b>				
Condomínio do Shopping da Ilha	1.391.040	820.055	1.261.338	927.396
<b>Total</b>	<b>1.391.040</b>	<b>820.055</b>	<b>1.261.338</b>	<b>927.396</b>

Os passivos a pagar não preveem a incidência de juros e estão registrados por seus valores nominais. Os saldos não têm previsão de exigibilidade a curto prazo. A Companhia não realiza transação que envolva compra e venda que afetam o resultado do exercício.

Todas as inclusões durante o ano de 2024 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Companhia visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

**14 Tributos diferidos**

A Companhia constituiu tributo diferido passivo sobre a diferença entre o custo e o valor justo das propriedades para investimento.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Demonstramos no quadro abaixo a composição das referidas obrigações diferidas:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Imposto sobre propriedade para investimento</b>		
Propriedade para investimento	1.246.644.000	1.130.763.140
Custo acumulado com benfeitorias nos shoppings	(267.774.930)	(259.169.656)
<b>Base de cálculo</b>	<b>978.869.070</b>	<b>871.593.484</b>
IRPJ	244.717.269	217.898.371
CSLL	88.098.216	78.443.413
	<b>332.815.485</b>	<b>296.341.784</b>
<b>Total geral</b>	<b>332.815.485</b>	<b>296.341.784</b>

O imposto de renda e a contribuição social derivados do ajuste de propriedade para investimentos só se tornarão exigíveis no caso de ocorrer a realização do efetivo ganho de capital.

## 15 Patrimônio líquido

### 15.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 10.001 (mantendo o mesmo número de 2023), composto por 10.001 de ações, no valor de R\$1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

### 15.2 Distribuição de dividendos

Poderão ser levantados balancetes semestrais ou em períodos menores, visando a distribuição de lucros intermediários ou intercalares, mediante deliberação dos sócios representando a maioria do capital da Companhia.

## 16 Receita líquida

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2022</b>
Receita de prestação de serviços e aluguéis	66.188.393	66.567.346	66.639.410	67.402.352
Receita de estacionamento	302.734	-	17.475.327	16.009.810
Linearização	728.390	(1.436.867)	728.390	(1.436.867)
Deduções tributárias	(6.217.815)	(5.142.230)	(6.234.279)	(6.557.565)
<b>Total</b>	<b>61.001.702</b>	<b>59.988.249</b>	<b>78.608.848</b>	<b>75.417.730</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**17 Despesa por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo do estacionamento	-	-	(2.487.423)	(1.341.159)
Provisão para perdas esperadas	(912.950)	(4.961.211)	(912.950)	(5.939.423)
Condomínio e taxa de administração	(4.153.365)	(3.771.024)	(4.153.365)	(3.771.024)
Fundo de promoção	(148.597)	(134.050)	(148.597)	-
Despesa de pessoal	(378.520)	(325.646)	(378.520)	(325.646)
Despesas judiciais	(2.911.890)	(450.097)	(2.911.890)	(450.097)
Provisões para contingências	(1.632.257)	(272.668)	(1.632.257)	(272.668)
Depreciação e amortização	(26.379)	(10.757)	(26.379)	(10.757)
Serviços de terceiros	(1.813.431)	(4.253.125)	(1.813.431)	(4.253.125)
Ganho em propriedade para investimento	112.185.046	224.194.102	112.185.046	224.194.102
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	351.356	4.530.357	358.580	4.950.948
<b>Total</b>	<b>100.559.013</b>	<b>214.545.881</b>	<b>98.078.814</b>	<b>212.781.151</b>
Custo de aluguéis e serviços	(4.312.099)	(4.255.851)	(4.312.099)	(4.255.851)
Custos do estacionamento	-	-	(2.487.423)	(1.341.159)
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(7.742.158)	(6.449.252)	(7.739.567)	(5.481.320)
Outras receitas e despesas operacionais	112.613.270	225.250.984	112.617.903	223.859.481
<b>Total</b>	<b>100.559.013</b>	<b>214.545.881</b>	<b>98.078.814</b>	<b>212.781.151</b>

**18 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Correção monetária	3.487	-	3.487	-
Multas e juros recebidos	412.647	53.100	413.301	53.100
Descontos obtidos	16	980	16	980
Rendimento de aplicação financeira	1.099.634	1.450.554	1.172.297	1.450.605
<b>Total</b>	<b>1.515.784</b>	<b>1.504.634</b>	<b>1.589.101</b>	<b>1.504.685</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas bancárias	(1.779.607)	(1.845.676)	(1.793.938)	(1.845.676)
Juros e multas	(10.066)	(182)	(66.854)	(182)
Encargos sobre financiamentos	(107.904.009)	(118.605.617)	(107.904.009)	(118.605.617)
Descontos concedidos	(5.246)	(8.370.608)	(5.246)	(8.370.608)
<b>Total</b>	<b>(109.698.928)</b>	<b>(128.822.083)</b>	<b>(109.770.047)</b>	<b>(128.822.083)</b>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(108.183.144)</b>	<b>(127.317.449)</b>	<b>(108.180.946)</b>	<b>(127.317.398)</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1) Descontos Concedidos: referente a acordos realizados com lojistas nos quais, ocorrendo o cumprimento das cláusulas pré-determinadas, os mesmos sofrem abatimentos em futuras parcelas. A redução ocorrida no exercício é em virtude da mudança de prática no faturamento do desconto.

## 19 Imposto de renda e contribuição social

Em 2024 o regime tributário foi a permanência no Lucro real, a conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais nominais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social registrada no resultado está demonstrada abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	65.944.119	159.079.537	68.506.716	160.881.483
Alíquota	34%	34%	34%	34%
<b>Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL</b>	<b>22.421.000</b>	<b>54.087.043</b>	<b>(23.292.283)</b>	<b>(54.699.704)</b>
<b>Efeito da alíquota nominal sobre:</b>				
Adições e exclusões permanentes	-	-	(2.055.939)	(1.784.723)
Ganho sobre propriedade de investimento	(36.473.700)	(77.895.211)	(36.473.700)	(77.895.211)
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(36.473.700)</b>	<b>(77.895.211)</b>	<b>(38.529.639)</b>	<b>(79.679.934)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(2.055.939)	(1.784.723)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(36.473.700)	(77.895.211)	(36.473.700)	(77.895.211)
<i>Alíquota efetiva</i>	<i>(55%)</i>	<i>(49%)</i>	<i>(56%)</i>	<i>(50%)</i>

Devido ao fato de a Companhia não apresentar lucros tributáveis futuros, não está sendo reconhecido nas demonstrações contábeis os efeitos tributários diferidos ativos sobre prejuízos fiscais e bases negativas em atendimento ao requerido pelo pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o lucro.

## 20 Instrumentos Financeiros

### a. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado relacionados à flutuação das taxas de juros e de crédito. A Companhia dispõe de políticas e procedimentos para administrar essas situações e pode utilizar instrumentos de proteção para diminuir os impactos destes riscos.

Tais políticas e procedimentos incluem o monitoramento dos níveis de exposição a cada risco de mercado, além de estabelecer limites para a respectiva tomada de decisão. Todas as operações de instrumentos de proteção efetuadas pela Companhia têm como propósito a proteção de suas dívidas e investimentos.

A companhia usa seu julgamento para escolher o melhor mecanismo e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**b. Política de gestão de riscos financeiros**

**Risco de crédito**

A Companhia pode incorrer em perdas por conta de eventuais problemas financeiros de seus clientes, que os levem a não honrar seus compromissos. Esse risco é administrado com recebimento dos aluguéis “Against documents”, evitando, dessa forma, a concentração de aluguéis em determinados consumidores e em clientes específicos. O risco do saldo a receber de cliente é devidamente monitorado e quando necessário, efetua-se o registro de Perda Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD).

**Risco de liquidez**

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pelo corpo diretivo da Companhia.

**c. Gestão de Capital**

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

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir o nível de endividamento, por exemplo.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e 2023, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Dívida	1.149.468.078	1.097.735.241	1.149.468.078	1.097.735.241
Caixa e equivalente de caixa e aplicação	(9.831.437)	(9.766.378)	(9.831.437)	(9.766.378)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.139.636.641</b>	<b>1.087.968.863</b>	<b>1.139.636.641</b>	<b>1.087.968.863</b>
Ativo circulante	24.476.135	20.224.892	28.580.614	20.942.483
Ativo total	1.280.794.330	1.160.827.293	1.285.517.459	1.162.118.878
Passivo circulante	20.429.848	55.343.732	27.176.696	57.377.296
<b>Índice de endividamento geral</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>89%</b>	<b>94%</b>

**SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
**(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**21 Eventos subsequentes**

Adicionalmente, não ocorreram, até a presente data, outros eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis da Companhia.

\* \* \*

**Jean Vitor Morais**  
Contador  
CRC / ES - 014598/O-5

**Leonardo de Sá Cavalcante**  
Administrador