

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS
COMERCIAIS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis individuais e consolidados

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Demonstrações individuais e consolidadas resultado abrangente

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Relatório Gerencial 2023

Com muito orgulho, a SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. (“Cia.” ou “SC2 SDI”), proprietária do **Shopping da Ilha (“Shopping” ou “Empreendimento”)**, anuncia seus resultados do ano 2023. Todas as informações financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais, com base em números consolidados, de acordo com a legislação societária brasileira e alinhadas com os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. é uma empresa de exploração de shopping center que inclui: (i) a administração; (ii) a comercialização de espaços; e (iii) o planejamento e desenvolvimento. O Shopping da Ilha foi inaugurado em dezembro de 2011, em São Luís, no Maranhão e já passou pela expansão do empreendimento, com a abertura de todo o L4.

Desempenho operacional

2023 foi mais um ano de sucesso para o Shopping da Ilha, o que reforça a sua posição como o maior shopping do Maranhão. Pelo Shopping da Ilha mais de 11 milhões de pessoas passaram por seus corredores, mais de dez vezes a população da capital, São Luís.

Como um centro gerador de grandes experiências e entretenimento, o shopping se destacou pela realização de eventos e campanhas bem-sucedidos, incluindo shows de artistas renomados como Roberto Carlos, Wesley Safadão, Banda NX Zero e Tardezinha do Thiaguinho, juntamente com campanhas promocionais como o Ilha Festival, BTS Day, Arraial do Mundo Bitá e a corrida Track&Field. Ações como as citadas anteriormente fortaleceram a imagem, reputação e posicionamento do empreendimento e foram grandes potencializadoras dos resultados que veremos a seguir.

Em fluxo de pessoas e veículos tivemos desempenho notável, com um aumento de 14% e 10%, respectivamente, em relação ao ano anterior. Estes indicadores são reflexo do constante crescimento na popularidade do shopping entre os consumidores e a eficácia das estratégias de marketing.

As vendas das marcas em operação ultrapassaram R\$ 1.054MM (um bilhão e cinquenta e quatro milhões de reais), recorde histórico do empreendimento e que representa um aumento de 17% em relação ao ano anterior. O Same Store Sales (SSS) fechou em +7%, indicando um aumento consistente no faturamento das lojas existentes. Esses números refletem a preferência dos consumidores no shopping e a assertividade na composição de mix do empreendimento.

Com uma taxa de ocupação de 96,43%, o Shopping da Ilha demonstrou sua capacidade em manter operações de alta qualidade, com as inaugurações de Outback, Calvin Klein, Life Vivara, Shoulder, Casa Bauducco e muitas outras. Além disso, sua atratividade também é destaque com a assinatura de 21 novos contratos, como o restaurante Camarada Camarão e diversas outras marcas que irão compor o piso de Expansão no L4, entre elas o Adrenalina Park, Laboratório Cedro, Zeiss, Alergo Center e Vintage Barbearia, evidenciando a confiança dos empreendedores no potencial do shopping.

A inadimplência líquida de aluguel apresentou uma melhoria significativa, fechando em 6,06%, menor que o percentual do ano anterior, demonstrando uma gestão eficaz no recebimento das receitas. Em dezembro, o shopping atingiu a terceira menor inadimplência mês na linha de aluguel fechando com 3,75% (a menor desde a pandemia).

Apesar de estarmos com o índice de reajuste negativo ao longo do ano, crescemos 12% na linha de aluguel em relação ao ano anterior. Destaque também na linha de mall que cresceu 24% em comparação a 2022. O resultado reflete uma gestão eficiente e uma sólida geração de receita, mesmo após um período pandêmico.

Com isso, o Shopping da Ilha registrou um crescimento no NOI (Visão Caixa) de 14,6% em comparação ao ano anterior, atingindo a marca de R\$ 66,1 MM (sessenta e seis milhões e cem mil reais), com EBITDA Ajustado em R\$ 64,0MM, 14% acima de 2022.

Em resumo, o ano de 2023 foi marcado por um crescimento impressionante, com conquistas recordes e significativas para o Shopping da Ilha. Com uma base sólida estabelecida, o empreendimento está bem-posicionado para continuar prosperando e oferecendo experiências excepcionais aos seus clientes e parceiros comerciais no futuro.

As informações não-contábeis não foram examinadas pelos auditores independentes.

Auditores independentes

A Companhia não contratou nenhum outro serviço junto aos seus atuais auditores (BDO) e nem junto às partes relacionadas a eles.

Recursos Humanos

Em dezembro 2023 o Shopping da Ilha possuía 60 colaboradores diretos. Se considerarmos os colaboradores indiretos chegamos então a 2.957 colaboradores em dezembro de 2023.

Responsabilidade Social

A Companhia trabalha em prol da responsabilidade social e isso está demonstrado na ética que conduz os seus negócios, na gestão de pessoas, na igualdade de gênero, na gestão de resíduos e no uso eficiente de recursos. A valorização das pessoas é um dos principais compromissos da SC2 SDI e é perceptível no relacionamento com os seus funcionários, prestadores de serviços, lojistas e toda a comunidade que orbita entorno do seu shopping.

Por fim, agradecemos aos nossos colaboradores e todos os clientes, lojistas e parceiros que confiam na companhia e acompanham nossa trajetória.

Administração da SC2 Participações Ltda.

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 2023 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 2023, 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo nos montantes de R\$ 35.118.840 e R\$ 36.434.813, individual e consolidado, respectivamente. Além disso, a Companhia apresenta: alto índice de alavancagem financeira, prejuízos acumulados no montante de R\$ 241.904.968, custo da dívida (despesas financeiras) no montante de R\$ 128.822.083 (individual e consolidado). Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas de continuarem operando. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas no pressuposto de sua continuidade operacional, e portanto, não inclui nenhum ajuste que possa surgir do resultado dessa incerteza. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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\$ 59.988.249 e R\$ 75.417.730, 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\$ 1.130.763.140 (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, 26 de março de 2024.



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


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 2023 e 2022

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

| Ativo | Nota | Controladora | | Consolidado | | Passivo e patrimônio líquido | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | | | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e Equivalente de caixa | 3 | 9.766.378 | 10.720.496 | 9.766.378 | 10.720.496 | Fornecedores | | 280.403 | 462.774 | 316.903 | 477.745 |
| Contas a receber de clientes | 4 | 9.505.393 | 9.324.222 | 10.220.430 | 10.024.483 | Empréstimos e financiamentos | 10 | 54.380.013 | 54.857.387 | 54.380.013 | 54.857.387 |
| Créditos diversos | 5 | 4.667 | 2.203 | 4.667 | 2.203 | Obrigações trabalhistas e tributárias | | 298.306 | 695.543 | 1.341.279 | 1.530.679 |
| Tributos a Recuperar | | 948.454 | 662.378 | 951.008 | 667.046 | Outras contas a pagar | | 54.205 | 71.645 | 1.008.296 | 1.870.891 |
| Despesas antecipadas | | - | 4.535 | - | 4.535 | Receitas diferidas | 11 | 330.805 | 81.408 | 330.805 | 81.408 |
| | | 20.224.892 | 20.713.834 | 20.942.483 | 21.418.763 | | | 55.343.732 | 56.168.757 | 57.377.296 | 58.818.110 |
| Não circulante | | | | | | Não circulante | | | | | |
| Cauções e depósitos garantia | 6 | 2.645.128 | 5.951.061 | 2.645.128 | 5.951.061 | Empréstimos e financiamentos | 10 | 680.901.442 | 971.030.036 | 680.901.442 | 971.030.036 |
| Partes relacionadas | 13.1 | 4.382.973 | 175.337 | 5.426.721 | 1.240.645 | Debêntures com partes relacionadas | 10.1 | 362.453.786 | - | 362.453.786 | - |
| Depósitos judiciais | | 1.129.769 | 551.709 | 1.129.769 | 551.709 | Obrigações a pagar de partes relacionadas | 13.2 | 820.055 | 652.618 | 927.396 | 759.959 |
| Propriedade para investimento | 7 | 1.130.763.140 | 901.318.041 | 1.130.763.140 | 901.318.041 | Participações de sócios ocultos - SCP | | - | - | - | 4.570 |
| Investimentos | 8 | 1.383.246 | 1.407.866 | - | - | Tributos diferidos | 14 | 296.341.784 | 218.446.574 | 296.374.036 | 218.479.848 |
| Imobilizado | 9 | 298.145 | 65.010 | 1.211.637 | 1.223.009 | Perdas em Investimentos | 8 | 1.818.373 | 2.193.746 | - | - |
| | | 1.140.602.401 | 909.469.024 | 1.141.176.395 | 910.284.465 | Provisão para contingências | 12 | 4.421.312 | 4.148.644 | 4.421.312 | 4.148.644 |
| | | | | | | | | 1.346.756.752 | 1.196.471.618 | 1.345.077.972 | 1.194.423.057 |
| | | | | | | Patrimônio líquido | 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 | | (241.904.968) | (323.089.294) | (241.904.968) | (323.089.294) |
| | | | | | | | | (241.273.191) | (322.457.517) | (241.273.191) | (322.457.517) |
| | | | | | | Não controlador | | | | 936.801 | 919.578 |
| | | | | | | | | (241.273.191) | (322.457.517) | (240.336.390) | (321.537.939) |
| Total do ativo | | 1.160.827.293 | 930.182.858 | 1.162.118.878 | 931.703.228 | Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.160.827.293 | 930.182.858 | 1.162.118.878 | 931.703.228 |

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

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Receita operacional, líquida | 16 | 59.988.249 | 55.689.512 | 75.417.730 | 68.843.162 |
| Custos shopping | 17 | (4.255.851) | (5.643.881) | (4.255.851) | (5.643.881) |
| Custos estacionamento | 17 | - | - | (1.341.159) | (1.688.368) |
| Lucro bruto | | 55.732.398 | 50.045.631 | 69.820.720 | 61.510.913 |
| Receitas/(despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas administrativas | 17 | (6.438.495) | (5.601.799) | (5.470.563) | (5.601.799) |
| Provisão para perdas esperadas | 17 | (4.961.211) | (1.507.079) | (5.939.423) | (2.233.195) |
| Provisão para contingências | 12 | (272.668) | 10.254.770 | (272.668) | 10.254.770 |
| Depreciação e amortização | 17 | (10.757) | (56) | (10.757) | (56) |
| Ganho em propriedade para investimento | 7 | 224.194.102 | 32.931.469 | 224.194.102 | 32.931.469 |
| Resultado da equivalência patrimonial | 8 | 11.862.856 | 9.530.268 | - | - |
| Outros resultados operacionais líquido | 17 | 6.290.761 | 3.424.116 | 5.877.470 | 2.691.815 |
| Resultado antes do efeito financeiro | | 286.396.986 | 99.077.320 | 288.198.881 | 99.553.918 |
| Resultado financeiro, líquido | | | | | |
| Despesas financeiras | 18 | (128.822.083) | (158.743.148) | (128.822.083) | (158.743.148) |
| Receitas financeiras | 18 | 1.504.634 | 742.873 | 1.504.685 | 742.874 |
| | | (127.317.449) | (158.000.275) | (127.317.398) | (158.000.274) |
| Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | | 159.079.537 | (58.922.955) | 160.881.483 | (58.446.356) |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes | 19 | - | - | (1.784.723) | (1.512.575) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 19 | (77.895.211) | (11.196.700) | (77.895.211) | (11.196.700) |
| | | (77.895.211) | (11.196.700) | (79.679.934) | (12.709.275) |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | | 81.184.326 | (70.119.655) | 81.201.549 | (71.155.631) |
| Lucro (Prejuízo) líquido atribuível aos acionistas da Companhia | | 81.184.326 | (70.119.655) | 81.184.326 | (70.119.655) |
| Lucro (prejuízo) atribuível a participação de SCP | | - | - | 17.223 | (1.035.976) |
| Lucro (Prejuízo) líquido por ação em reais | | 8.118 | (7.011) | 8.118 | (7.011) |

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 2023 e 2022****(Valores expressos em Reais)**

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | 81.184.326 | (70.119.655) | 81.201.549 | (71.155.631) |
| Outros resultado abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente | 81.184.326 | (70.119.655) | 81.201.549 | (71.155.631) |
| Atribuível aos acionistas controladores | 81.184.326 | (70.119.655) | 81.184.326 | (70.119.655) |
| Atribuível aos acionistas não controladores | - | - | 17.223 | (1.035.976) |

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 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

| | <u>Capital social</u> | <u>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital</u> | <u>Lucros / Prejuízos acumulados</u> | <u>Total dos acionistas controladores</u> | <u>Total dos acionistas não controladores</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|-----------------------|--|--|---|---|----------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 10.001 | - | (252.969.639) | (252.959.638) | (116.398) | (253.076.036) |
| Prejuízo líquido do exercício | - | - | (70.119.655) | (70.119.655) | - | (70.119.655) |
| Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | - | 621.776 | - | 621.776 | - | 621.776 |
| Resultado atribuído aos acionistas não controladores | - | - | - | - | 1.035.976 | 1.035.976 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 10.001 | 621.776 | (323.089.294) | (322.457.517) | 919.578 | (321.537.939) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | 81.184.326 | 81.184.326 | - | 81.184.326 |
| Resultado atribuído aos acionistas não controladores | - | - | - | - | 17.223 | 17.223 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 10.001 | 621.776 | (241.904.968) | (241.273.191) | 936.801 | (240.336.390) |

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 2023 e 2022
(Valores expressos em Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2023 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda | 159.079.537 | (58.922.955) | 160.881.483 | (58.446.356) |
| Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa e equivalentes | | | | |
| Depreciação e amortização | 10.757 | 56 | 10.757 | 56 |
| Provisão para perdas em crédito de liquidação duvidosa | 4.961.211 | 1.507.079 | 5.939.423 | 2.233.195 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (11.862.856) | (9.530.268) | - | - |
| Provisão para contingências | 272.668 | (10.254.770) | 272.668 | (10.254.770) |
| Participação de sócios ocultos - SCP | - | - | (1.035.976) | 279.702 |
| (Ganho) / perda em investimentos | (461.650) | 2.890.553 | - | - |
| (Ganho) / perda em propriedade para investimento | (224.194.102) | (32.931.469) | (224.194.102) | (32.931.469) |
| Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos e outros | 118.605.617 | 148.124.608 | 118.605.617 | 148.014.237 |
| | 46.411.181 | 40.882.835 | 60.479.870 | 48.894.594 |
| Aumento líquido/(redução) nos ativos operacionais | | | | |
| Contas a receber de clientes | (5.142.381) | (662.438) | (6.135.370) | (1.913.577) |
| Créditos diversos | (2.464) | 214.641 | (2.464) | 214.641 |
| Despesas a apropriar | 4.535 | 677 | 4.535 | 677 |
| Tributos a recuperar | (286.076) | (154.287) | (283.962) | (158.492) |
| Cauções e depósitos garantias | 3.305.933 | (528.802) | 3.305.933 | (528.802) |
| Depósitos judiciais | (578.060) | (47.334) | (578.060) | (47.334) |
| | (2.698.513) | (1.177.543) | (3.689.388) | (2.432.887) |
| Aumento líquido/(redução) nos passivos operacionais | | | | |
| Fornecedores | (182.371) | (199.056) | (160.842) | (184.086) |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | (397.237) | (1.372.561) | (189.400) | (1.134.783) |
| Outras contas a pagar | (17.442) | (62.527) | (862.595) | 1.620.323 |
| Receita diferida | 249.397 | (128.553) | 249.397 | (128.553) |
| Obrigações tributárias parceladas | - | - | - | - |
| | (347.653) | (1.762.697) | (963.440) | 172.901 |
| Caixa líquido gerado proveniente das atividades operacionais | 43.365.016 | 37.942.594 | 55.827.042 | 46.634.608 |
| Pagamentos de imposto de renda e contribuição social | - | (6.735.028) | (1.785.746) | (8.228.518) |
| Caixa líquido gerado proveniente das atividades operacionais | 43.365.016 | 31.207.566 | 54.041.296 | 38.406.090 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Alienação/Aquisição de propriedade para investimento | (5.250.997) | (4.909.460) | (5.250.997) | (4.909.460) |
| Dividendos Recebidos SCP | 11.973.754 | 9.595.229 | - | - |
| Aquisição de ativo imobilizado | (243.892) | - | 615 | 111.543 |
| Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de investimentos | 6.478.865 | 4.685.769 | (5.250.382) | (4.797.917) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Pagamento de empréstimos e financiamentos | (8.247.076) | (13.853.845) | (8.247.076) | (13.743.473) |
| Juros pagos de empréstimos e financiamentos | (38.510.723) | (20.903.716) | (38.510.723) | (20.903.716) |
| Caixa líquido (consumido) proveniente das atividades de financiamentos | (46.757.799) | (34.757.561) | (46.757.799) | (34.647.189) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com quotistas | | | | |
| Integralização de capital/AFAC | - | 621.776 | - | 621.776 |
| Partes relacionadas | (4.040.199) | (299.492) | (4.018.639) | 99.818 |
| Participações de sócios ocultos - SCP | - | - | 1.031.407 | 1.775.456 |
| Distribuição de lucros | - | - | - | - |
| Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades de financiamentos com quotistas | (4.040.199) | 322.284 | (2.987.232) | 2.497.050 |
| (Redução) Aumento líquida(o) de caixa e equivalentes de caixa | (954.118) | 1.458.058 | (954.118) | 1.458.034 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 10.720.496 | 9.262.438 | 10.720.496 | 9.262.462 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 9.766.378 | 10.720.496 | 9.766.378 | 10.720.496 |
| (Redução) Aumento líquida(o) de caixa e equivalentes de caixa | (954.118) | 1.458.058 | (954.118) | 1.458.034 |

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 2023 e de 2022

(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 20/12/2011, 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. A Empresa possui uma conta reserva, garantia contratual do financiamento do Shopping da Ilha, registrada no ativo não circulante, no montante total de R\$ 2.645.128 em 2023 (em 2022 era R\$ 5.951.061).

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 10,12% com fluxo de amortização das dívidas é o seguinte:

| Ano | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| % de amortização | 3,3% | 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 26 de março de 2024.

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 2023 e de 2022

(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 2023 e 2022, apresentadas abaixo:

| Empresa | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| 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:

| Empresa | Principal Atividade |
|--|---|
| 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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".

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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 o Grupo 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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\$ 45.310.990
- Não Circulante: R\$ 1.036.768.482

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 2023, 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:

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(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;

(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);

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(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;

(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 irretratável; 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 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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 90 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- **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.

- **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 pelo Grupo 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

(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 (R1). 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 os demais gastos são reconhecidos ao resultado do exercício como despesas de venda, quando efetivamente ocorridas, tendo como base a competência contábil.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 2023

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) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações contábeis.

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro;

i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Companhia.

ii.Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo Pillar Two

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (Organisation for Economic Co-operation and Development - OCDE) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2022, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do Pillar Two.

As partes interessadas levantaram preocupações junto do IASB sobre as potenciais implicações na contabilização do imposto sobre o rendimento, especialmente na contabilização de impostos diferidos, decorrentes das regras do modelo do Pillar Two.

O IASB emitiu as Emendas finais à Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo Pillar Two, em resposta às preocupações das partes interessadas em 23 de maio de 2023.

As alterações introduzem uma exceção obrigatória para as entidades do reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos fiscais diferidos relacionados com as regras do modelo Pillar Two. A exceção entra em vigor imediata e retrospectivamente. As alterações também preveem requisitos de divulgação adicionais no que diz respeito à exposição de uma entidade ao imposto sobre o rendimento do Pillar Two.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das Pillar Two Model Rules da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

d) Alteração na norma IAS 8/ CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis da Companhia.

2.5 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023.

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 norma IFRS 16/CPC 06 (R2) - acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 - esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- c) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 – esclarece que apenas *covenants* a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- d) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1) – esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB.

3 Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Bancos - conta movimento | 9.766.378 | 10.720.496 | 9.766.378 | 10.720.496 |
| | <u>9.766.378</u> | <u>10.720.496</u> | <u>9.766.378</u> | <u>10.720.496</u> |

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 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Cessão de direito de uso | 1.040.060 | 1.147.691 | 1.040.060 | 1.147.691 |
| Aluguéis e Publicidade | 28.044.302 | 21.357.423 | 28.759.339 | 22.057.684 |
| Linearização | 1.923.950 | 3.360.816 | 1.923.950 | 3.360.816 |
| Total geral de contas a receber | <u>31.008.312</u> | <u>25.865.930</u> | <u>31.723.349</u> | <u>26.566.191</u> |
| (-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa | (21.502.919) | (16.541.708) | (21.502.919) | (16.541.708) |
| Total | <u>9.505.393</u> | <u>9.324.222</u> | <u>10.220.430</u> | <u>10.024.483</u> |
| Circulante | 9.505.393 | 9.324.222 | 10.220.430 | 10.024.483 |
| Não circulante | - | - | - | - |
| Total | <u>9.505.393</u> | <u>9.324.222</u> | <u>10.220.430</u> | <u>10.024.483</u> |

Do saldo de aluguéis e publicidade a receber consolidado apresentado, R\$ 28.044.302 são referentes ao Shopping da Ilha (R\$ 21.357.423 em 2023), e R\$ 715.037 são referentes à empresa Daniel de La Touche (R\$ 700.261 em 2021).

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Saldos a vencer até 30 dias | 5.975.285 | 5.004.682 | 6.038.170 | 5.067.567 |
| Saldos a vencer entre 31 e 60 dias | 2.815 | 5.745 | 2.815 | 5.745 |
| Saldos a vencer entre 61 e 90 dias | 1.667 | 5.745 | 1.667 | 5.745 |
| Saldos a vencer entre 91 e 120 dias | 1.667 | 8.745 | 1.667 | 8.745 |
| Saldos a vencer entre 121 e 180 dias | - | 17.490 | - | 17.490 |
| Saldos a vencer entre 181 e 360 dias | 28.423 | 40.980 | 28.423 | 40.980 |
| Saldos a vencer há mais de 360 dias | 23.398 | - | 429.818 | 406.420 |
| Total a vencer | 6.033.254 | 5.083.387 | 6.502.560 | 5.552.692 |
| Saldos vencidos até 30 dias | 248.157 | 271.479 | 276.041 | 299.363 |
| Saldos vencidos entre 31 e 60 dias | 180.135 | 158.475 | 208.023 | 186.363 |
| Saldos vencidos entre 61 e 90 dias | 193.057 | 148.322 | 220.941 | 176.207 |
| Saldos vencidos entre 91 e 120 dias | 253.023 | 92.824 | 280.907 | 120.708 |
| Saldos vencidos entre 121 e 180 dias | 775.070 | 250.961 | 775.075 | 250.966 |
| Saldos vencidos entre 181 e 360 dias | 1.219.821 | 874.640 | 1.268.235 | 923.054 |
| Saldos vencidos há mais de 360 dias | 20.181.846 | 15.625.026 | 20.267.618 | 15.696.022 |
| Total Vencido | 23.051.108 | 17.421.727 | 23.296.839 | 17.652.683 |
| (-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa | (21.502.919) | (16.541.708) | (21.502.919) | (16.541.708) |
| Linearização | 1.923.950 | 3.360.816 | 1.923.950 | 3.360.816 |
| Total geral | 9.505.393 | 9.324.222 | 10.220.430 | 10.024.483 |

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:

| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo Inicial | 16.541.708 | 15.034.629 | 16.541.708 | 15.034.629 |
| Constituição (reversão) - Aluguéis | 4.985.314 | 1.610.423 | 4.985.314 | 1.610.423 |
| Constituição (reversão) - Cessão de direitos de uso (CDU) | (24.102) | (103.345) | (24.102) | (103.345) |
| Saldo Final | 21.502.919 | 16.541.708 | 21.502.919 | 16.541.708 |

5 Créditos diversos

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Adiantamento a fornecedores | 2.464 | - | 2.464 | - |
| Adiantamento a funcionários | 2.203 | 2.203 | 2.203 | 2.203 |
| Total | 4.667 | 2.203 | 4.667 | 2.203 |

6 Cauções e depósitos em garantia (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui aplicação vinculada ao empréstimo com o BNB, no total de R\$ 2.645.128 (R\$ 5.951.061 em 2022). A aplicação possui rendimentos equivalentes a 99% do CDI.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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".

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|----------------------|--------------------|
| Saldo inicial em 1º de janeiro | 901.318.041 | 863.477.112 |
| Adições (gastos incorridos no ano) | 5.250.997 | 4.909.460 |
| Ganho decorrente de ajuste ao valor justo | 224.194.102 | 32.931.469 |
| Saldo final em 31 de dezembro | 1.130.763.140 | 901.318.041 |

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 2023 e 2022 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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>Impacto no valor justo</u> |
|---|-------------|-------------|---|
| Inflação anual (%) | 3,50 | 3,00 | Aumento a premissa, aumenta o valor justo |
| Taxa de crescimento na perpetuidade (%) | 2,00 | 2,20 | Aumento a premissa, aumenta o valor justo |
| Taxa de desconto (%) | 10,96 | 11,68 | 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.

8 Investimentos

8.1 Controladora

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

De 2022 para 2023

| <u>Investida</u> | <u>2022</u> | <u>Ganho (perda) de capital</u> | <u>Resultado de equivalência</u> | <u>Distribuição de lucros</u> | <u>Aumento (redução) de participação</u> | <u>2023</u> |
|---------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|------------------|
| Daniel De la Touche | 1.407.866 | - | 775.679 | (800.300) | - | 1.383.246 |
| Parebem | (2.193.746) | 461.651 | 11.087.177 | (11.173.454) | - | (1.818.373) |
| | (785.880) | 461.651 | 11.862.856 | (11.973.754) | - | (435.127) |
| 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

De 2021 para 2022

| Investida | 2021 | Ganho (perda) de capital | Resultado de equivalência | Distribuição de lucros | Aumento (redução) de participação | 2022 |
|---------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Daniel De la Touche | 1.360.785 | - | 741.324 | (694.243) | - | 1.407.866 |
| Parebem | 808.849 | (2.890.553) | 8.788.944 | (8.900.986) | - | (2.193.746) |
| | 2.169.634 | (2.890.553) | 9.530.268 | (9.595.229) | - | (785.880) |
| Ativo | 2.169.634 | | | | | 1.407.866 |
| Passivo | - | | | | | 2.193.746 |

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

| Investida | % Participação | Ativo total | Capital social | Patrimônio líquido | AFAC | Total das receitas | 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 |
| | | 5.047.505 | 1.365.369 | (947.731) | - | 15.429.532 | 12.324.900 |

O resumo das informações contábeis das investidas (**Controladora**), em 2022 está demonstrada a seguir:

| Investida | % Participação | Ativo total | Capital social | Patrimônio líquido | AFAC | Total das receitas | Lucro Líquido / Prejuízo |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|------|--------------------|--------------------------|
| Daniel De la Touche | 99,99% | 1.693.807 | 1.365.369 | 1.408.077 | - | 852.005 | 741.398 |
| Parebem | 96,00% | 2.962.319 | - | (2.285.153) | - | 12.332.452 | 9.155.149 |
| | | 4.656.127 | 1.365.369 | (877.076) | - | 13.184.456 | 9.896.548 |

9 Imobilizado (Consolidado)

| | Consolidado | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | Equipamentos de informática | Imóveis e benfeitorias | Equipamentos de Comunicação | Terrenos | Móveis e Utensílios | Total |
| Saldo em 31/12/2021 | 248.602 | 1.075.421 | 6.720 | 259.167 | 236.688 | 1.826.598 |
| Adições | - | - | - | - | - | - |
| Reduções | - | (111.589) | - | - | - | (111.589) |
| Saldo em 31/12/2022 | 248.602 | 963.832 | 6.720 | 259.167 | 236.688 | 1.715.009 |
| Adições | - | - | - | - | 243.892 | 243.892 |
| Reduções | - | (244.507) | - | - | - | (244.507) |
| Saldo em 31/12/2023 | 248.602 | 719.325 | 6.720 | 259.167 | 480.580 | 1.714.394 |
| Depreciação | 20% | - | 20% | - | 10% | |
| Saldo em 31/12/2021 | (248.582) | - | (6.720) | - | (236.688) | (491.990) |
| Depreciações | (20) | - | - | - | 10 | (10) |
| Saldo em 31/12/2022 | (248.602) | - | (6.720) | - | (236.678) | (492.000) |
| Depreciações | - | - | - | - | (10.757) | (10.757) |
| Saldo em 31/12/2023 | (248.602) | - | (6.720) | - | (236.678) | (502.757) |
| Saldo Residual 31/12/2021 | 20 | 1.075.421 | - | 259.167 | - | 1.334.608 |
| Saldo Residual 31/12/2022 | - | 963.832 | - | 259.167 | 10 | 1.223.009 |
| Saldo Residual 31/12/2023 | - | 719.325 | - | 259.167 | 243.902 | 1.211.637 |

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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 | | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|---------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| BNB (1) | Taxa Fixa | 11,18% | 15.655.769 | 23.556.122 | 15.655.769 | 23.556.122 |
| Bradesco - Debêntures (2) | Conforme Nota | - | 719.625.686 | 1.002.331.301 | 719.625.686 | 1.002.331.301 |
| WSCJR - Debêntures (3) | Taxa Fixa | 2%+TR | 362.453.786 | - | 362.453.786 | - |
| Total | | | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 |
| Circulante | | | 54.380.013 | 54.857.387 | 54.380.013 | 54.857.387 |
| Não circulante | | | 1.043.355.228 | 971.030.036 | 1.043.355.228 | 971.030.036 |
| Total | | | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 |

| | 2022 | Captação | Amortização | Juros | | 2023 |
|--|----------------------|----------|-------------|--------------|-------------|----------------------|
| | | | | Pagos | Incorridos | |
| | 1.025.887.423 | - | (8.247.076) | (38.510.723) | 118.605.617 | 1.097.735.241 |

- (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 quirografia. 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 2023 e de 2022

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

- (3) As Debêntures 4^o série: O Banco Bradesco S.A. (“Bradesco”) era o titular original das debêntures da 4^a série, emitidas no âmbito do “Terceiro Aditamento ao Instrumento particular de escritura da 1^a (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^a Série”) e (“Escritura de Emissão”); As Debêntures 4^a 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^a 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^a 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^a 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 | 2023 | | Vencimentos | 2022 | |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| | Controladora | Consolidado | | Controladora | Consolidado |
| 2024 | 54.380.013 | 54.380.013 | 2023 | 54.857.387 | 54.857.387 |
| 2025 | 51.052.401 | 51.052.401 | 2024 | 53.160.752 | 53.160.752 |
| 2026 | 49.341.481 | 49.341.481 | 2025 | 51.052.401 | 51.052.401 |
| 2027 em diante | 942.961.346 | 942.961.346 | 2026 em diante | 866.816.883 | 866.816.883 |
| | 1.097.735.241 | 1.097.735.241 | | 1.025.887.423 | 1.025.887.423 |

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 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

| Descrição | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Cessão de direitos de uso | 330.805 | 81.408 |
| Total | 330.805 | 81.408 |
| Circulante | 330.805 | 81.408 |
| Não circulante | - | - |
| Total | 330.805 | 81.408 |

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:

| | 2022 | Adições | Baixas | 2023 |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Cíveis | 3.471.409 | - | (74.013) | 3.397.396 |
| Trabalhista | 677.235 | 346.681 | - | 1.023.916 |
| Total | 4.148.644 | 346.681 | (74.013) | 4.421.312 |

A provisão aqui apresentada como Condomínio representa os valores em aberto dos lojistas do shopping da Ilha junto ao respectivo condomínio, e isto deriva da possível responsabilização do proprietário em arcar com estes valores em aberto em caso dos locatários (lojistas), não arcarem com as suas responsabilidades, provisão revertida neste ano.

As causas que apresentam chance de perdas consideradas "possíveis" montavam em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores descritos a seguir:

| | Perdas possíveis | |
|--------------|-------------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Cíveis | 2.278.534 | 16.696.523 |
| Trabalhistas | 911.005 | 905.978 |
| Total | 3.189.539 | 17.602.501 |

Diante de um valor estimado de R\$ 3.189.549 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. A Principal variação de 2021 para 2022 se concentra em uma ação civil pública, objetivando a declaração de nulidade do licenciamento ambiental de empreendimento comercial e residencial "Shopping da Ilha" e condenação da SC2 Maranhão (SDI) ao pagamento de indenização, por danos supostamente causados ao meio ambiente e à comunidade Vila Cristalina.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

13.1 Direitos a receber com partes relacionadas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Pessoas jurídicas | | | | |
| SC2 Participações LTDA | - | - | 1.201.131 | 1.201.131 |
| SPE - MA X | 235.233 | - | 235.233 | - |
| ESC Participações LTDA | 3.850.330 | - | 3.850.330 | - |
| Daniel de La Touche | 157.383 | 135.823 | - | - |
| Fundo do Shopping da Ilha | 140.027 | 39.514 | 140.027 | 39.514 |
| Total | 4.382.973 | 175.337 | 5.426.721 | 1.240.645 |

Os direitos a receber aqui demonstrados correspondem à conta corrente entre as empresas do grupo 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 2023 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 | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Pessoas Jurídicas | | | | |
| Condomínio do Shopping da Ilha | 820.055 | 652.618 | 927.396 | 759.959 |
| Total | 820.055 | 652.618 | 927.396 | 759.959 |

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 2023 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Companhia visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

14 Tributos diferidos

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

Demonstramos no quadro abaixo a composição das referidas obrigações diferidas:

Imposto sobre propriedade para investimento

| | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ganho em Propriedade para investimento | 871.593.484 | 642.489.923 |
| IRPJ | 217.898.371 | 160.655.755 |
| CSLL | 78.443.414 | 57.824.093 |
| | <u>296.341.784</u> | <u>218.479.848</u> |
| Total geral | <u>296.341.784</u> | <u>218.479.848</u> |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 296.341.784 | 218.479.848 |

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 2023 é de R\$ 10.001 (mantendo o mesmo número de 2022), 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 lucros

Os lucros poderão ser distribuídos para cada sócio sem que seja respeitada a proporcionalidade da participação na Companhia enquanto era uma limitada (LTDA). A partir da mudança para sociedade anônima (S/A) essa distribuição desproporcional deixou de ser feita.

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.

No exercício de 2023, não houve distribuição de lucros.

16 Receita líquida

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Receita de prestação de serviços e aluguéis | 66.567.346 | 59.358.307 | 67.402.352 | 57.523.229 |
| Receita de estacionamento | - | - | 16.009.810 | 13.500.221 |
| Linearização | (1.436.867) | 1.177.657 | (1.436.867) | 1.177.657 |
| Deduções tributárias | (5.142.230) | (4.846.452) | (6.557.566) | (3.357.944) |
| Total | <u>59.988.249</u> | <u>55.689.512</u> | <u>75.417.730</u> | <u>68.843.162</u> |

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

17 Despesa por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Perdão de dívida | - | (392.311) | - | (392.311) |
| Custo do estacionamento | - | - | (1.341.159) | (1.688.368) |
| Provisão para perdas esperadas | (4.961.211) | (1.507.079) | (5.939.423) | (2.233.195) |
| Condomínio e taxa de administração | (3.771.024) | (4.375.477) | (3.771.024) | (4.375.477) |
| Fundo de promoção | (134.050) | - | - | - |
| Despesa de pessoal | (325.646) | (198.634) | (325.646) | (198.634) |
| Comissões | - | (492.037) | - | (492.037) |
| Despesas Judiciárias | (450.097) | (564.765) | (450.097) | (564.765) |
| Depreciação e amortização | (10.757) | (56) | (10.757) | (56) |
| Pessoas jurídicas | (4.253.125) | (3.797.019) | (4.253.125) | (3.797.019) |
| Outras Provisões e Despesas | 4.530.357 | 1.998.679 | 4.950.948 | 1.266.378 |
| Total | (9.375.553) | (9.328.699) | (11.140.283) | (12.475.484) |
| | | | | |
| Custo do estacionamento | - | - | (1.341.159) | (1.688.368) |
| Custo do shopping center | (4.255.851) | (5.643.881) | (4.255.851) | (5.643.881) |
| Despesas Administrativas | (6.438.495) | (5.601.799) | (5.470.563) | (5.601.799) |
| Provisão para perdas esperadas | (4.961.211) | (1.507.079) | (5.939.423) | (2.233.195) |
| Depreciação e amortização | (10.757) | (56) | (10.757) | (56) |
| Outras receitas e despesas operacionais | 6.290.761 | 3.424.116 | 5.877.470 | 2.691.815 |
| Total | (9.375.553) | (9.328.699) | (11.140.283) | (12.475.484) |

18 Resultado financeiro

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas bancárias | (665.480) | (1.812.938) | (665.480) | (1.812.938) |
| Juros e multas | (182) | (547.846) | (182) | (547.846) |
| Encargos sobre financiamentos | (119.785.813) | (148.014.237) | (119.785.813) | (148.014.237) |
| Descontos concedidos | (8.370.608) | (8.368.127) | (8.370.608) | (8.368.127) |
| Total | (128.822.083) | (158.743.148) | (128.822.083) | (158.743.148) |

* Descontos Concedidos: referente a acordos realizados com lojistas nos quais, ocorrendo o cumprimento das cláusulas pré-determinadas, os mesmos sofrem abatimentos em futuras parcelas.

* Encargos sobre financiamentos: Devido a renegociação das debêntures no ano de 2022 e consequente alteração nas taxas, se fez necessário a re-contabilização dos juros sobre o saldo devedor da dívida.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Juros recebidos | 53.100 | 19.999 | 53.100 | 19.999 |
| Descontos obtidos | 980 | 48.828 | 980 | 48.828 |
| Rendimento de aplicações | 1.450.554 | 674.046 | 1.450.554 | 674.047 |
| Total | 1.504.634 | 742.873 | 1.504.634 | 742.874 |

19 Imposto de renda e contribuição social

Em 2023 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 | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 159.079.537 | (58.922.955) | 160.881.483 | (58.446.356) |
| Alíquota | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Alíquota nominal | 54.087.043 | 20.033.805 | (54.699.704) | 19.871.761 |
| Adições e exclusões permanentes | (224.194.102) | (15.190.452) | (224.194.102) | (15.190.452) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 11.862.856 | 9.530.268 | - | - |
| Créditos tributários não constituídos | 392.311 | 392.311 | 12.255.167 | 9.922.579 |
| | (157.851.892) | 14.765.932 | (266.638.639) | 14.603.888 |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | - | - | (1.784.723) | (1.512.575) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (77.895.211) | (11.196.700) | (77.895.211) | (11.196.700) |

Devido ao fato da 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 2023 e de 2022

(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 2023 e 2022, podem ser assim sumariados:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Dívida | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 | 1.097.735.241 | 1.025.887.423 |
| Caixa e equivalente de caixa e aplicação | (12.411.506) | (16.671.557) | (12.411.506) | (16.671.557) |
| Dívida líquida | 1.110.146.747 | 1.042.558.980 | 1.110.146.747 | 1.042.558.980 |
| Ativo circulante | 20.224.892 | 20.713.834 | 20.942.483 | 21.418.763 |
| Ativo total | 1.160.827.293 | 930.182.858 | 1.162.118.878 | 931.703.228 |
| Passivo Circulante | 55.343.732 | 56.168.757 | 57.377.296 | 58.818.110 |
| Índice de endividamento geral | 95% | 110% | 94% | 110% |

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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.

* * *

Paulo Roberto Rosa Pereira

Contador

CRC / RJ - 083512/O-3

Leonardo de Sá Cavalcante

Administrador