



SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.

CNPJ 14.768.473/0001-48

Relatório de Auditoria Independente

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE
2024**



RAI - 250515 - 1

São Paulo, 15 de maio de 2025.

Aos

Senhores acionistas e administradores

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.

Camaçari - BA

Ref.: RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE - Exercício Social 2024

CONTEÚDO:

- 1. Relatório dos auditores independentes.**

- 2. Demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**
 - 2.1. Quadro 1 - Balanços patrimoniais.**

 - 2.2. Quadro 2 - Demonstrações dos resultados dos exercícios.**

 - 2.3. Quadro 3 - Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.**

 - 2.4. Quadro 4 - Demonstrações dos fluxos de caixa.**

- 3. Notas explicativas às demonstrações contábeis.**



1. RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos

Senhores acionistas e administradores

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.

Camaçari - BA

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações dos resultados dos exercícios, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.



Somos independentes em relação à entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 sobre essas demonstrações contábeis. Para cada assunto abaixo, incluímos nossa descrição de como a auditoria endereçou o assunto, incluindo comentários sobre os resultados de nossos procedimentos. Cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos desenhados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para endereçar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da entidade.

Reconhecimento de receita

O processo de reconhecimento de receita da entidade envolve controles com o objetivo de assegurar que as receitas de aluguéis e estacionamento tenham sido efetivamente reconhecidas pela entidade dentro do período contábil adequado,



conforme estabelecem os contratos de locações e as práticas contábeis adotadas no Brasil. As receitas auferidas pela entidade e seus critérios de reconhecimento no resultado, encontram-se divulgados nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Como nossa auditoria endereçou o assunto:

Nossos procedimentos de auditoria, para cobrir o risco de erros materiais no reconhecimento da receita, incluíram: (i) teste de controles internos que abrangem a identificação, a separação e o registro das receitas dentro do prazo contábil adequado; (ii) teste documental de amostra representativa de boletos e contratos de locações a fim de corroborar a aderência do relatório que demonstra os faturamentos no período e o seu reconhecimento como receita. O resultado destes nossos procedimentos de auditoria sobre o reconhecimento de receita está consistente com a estimativa da administração para as operações do exercício de 2024; (iii) também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela entidade sobre o reconhecimento das receitas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Despesas operacionais

As principais despesas operacionais da entidade referem-se aos encargos condominiais decorrentes de subsídios concedidos aos locatários e de unidades não locadas e dos ajustes por conta de créditos de difícil liquidação, despesas extraordinárias com a contribuição ao fundo de promoção e despesas com depreciação.

Como nossa auditoria endereçou o assunto:

Nossos procedimentos de auditoria, para cobrir o risco de erros materiais no reconhecimento das despesas, incluíram: validação dos mapas de faturamentos de



encargos condominiais e fundo de promoção, validação das planilhas de cálculo/controlado de imobilizado/depreciação.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela administração da entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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.

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, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 entidade à não mais se manter em continuidade operacional.

- Apresentamos a avaliação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 28 de março de 2024, que não conteve ressalvas.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

Assinado por:

Marco Antonio Hintz

9B30A1EB36A7423

IAUD Auditores Independentes S/S

CRC-SP 2SC002365/O-5 T SP

Marco Antonio Hintz

Sócio-contador

CPF 344.456.929-72

CRC-SP 1SC009358/O-5 T SP

CFC CNAI 2.161

2. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

2.1. Quadro 1 - Balanços patrimoniais.

2.2. Quadro 2 - Demonstrações dos resultados dos exercícios.

2.3. Quadro 3 - Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.

2.4. Quadro 4 - Demonstração dos fluxos de caixa.

QUADRO 1

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
CNPJ Nº 14.768.473/0001-48
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

ATIVO	Nota Explicativa	2024	2023
CIRCULANTE		3.482.594	1.124.673
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.4	101.594	83.257
Contas a receber	3.5	3.375.226	1.021.239
Impostos a Compensar		5.774	5.577
Outros Ativos		-	14.600
NÃO CIRCULANTE		73.722.017	76.845.409
Propriedade p/ Investimento	3.6	110.149.064	110.113.947
Bens em Operação	3.6	794.382	275.124
Imobilizado em Andamento	3.6	128.788	-
Intangível	3.6	93.824	93.824
(-) Depreciação		(37.350.217)	(33.544.250)
(-) Amortização		(93.824)	(93.236)
TOTAL DO ATIVO		77.204.611	77.970.082
PASSIVO	Nota Explicativa	2024	2023
CIRCULANTE		6.894.674	6.778.047
Empréstimos e Financiamentos	3.7	6.444.026	6.479.892
Fornecedores		328.746	51.888
Impostos e Contribuições a Recolher		104.456	92.266
Adiantamento a Clientes		7.446	7.446
Contas a Pagar		10.000	146.556
NÃO CIRCULANTE		25.699.158	25.634.459
Empréstimos e Financiamentos	3.7	18.823.645	25.239.099
Débitos com Partes Relacionadas	3.8	6.875.513	-
Parcelamentos - LP		-	395.360
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.9	44.610.779	45.557.576
Capital Social		130.521.970	130.521.970
(-) Prejuízos Acumulados		(85.911.191)	(84.964.394)
TOTAL DO PASSIVO		77.204.611	77.970.082

QUADRO 2

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
CNPJ Nº 14.768.473/0001-48

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

CONTAS - DESCRIÇÃO	Nota Explicativa	2024	2023
(+) RECEITA BRUTA OPERACIONAL		11.913.016	11.469.268
Receitas Operacionais (Nota 8)	3.10	11.913.016	11.469.268
(-) DEDUÇÃO DA RECEITA BRUTA		(1.101.954)	(1.060.907)
Impostos Incidentes (Nota 8)	3.10	(1.101.954)	(1.060.907)
(=) RECEITA LÍQUIDA		10.811.062	10.408.361
(=) LUCRO BRUTO		10.811.062	10.408.361
(-) DESPESAS OPERACIONAIS (Nota 9)	3.11	(9.477.766)	(10.147.822)
Despesas Administrativas		(5.888.940)	(6.255.962)
Despesas Tributárias		(108.229)	(413.479)
Depreciação e Amortização		(3.480.597)	(3.478.381)
(=) RESULTADO OPERACIONAL		1.333.296	260.539
(-) Despesas Financeiras (Nota 10)	3.12	(2.507.212)	(6.079.579)
(+) Receitas Financeiras (Nota 10)	3.12	28.091	11.758
(+) Outras Receitas		215.345	1.437.068
(-) Outras Despesas		(16.319)	(547)
(=) LUCRO ANTES DA PROV. P/ IRPJ E CSLL		(946.797)	(4.370.761)
(=) RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(946.797)	(4.370.761)
Ações em Circulação no Final do Exercício		1.085.456.586	1.085.456.586
Prejuízo por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)		(0,00087)	(0,00403)

QUADRO 3

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
 CNPJ Nº 14.768.473/0001-48
 DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

DESCRIÇÃO CONTAS	Reservas de Capital			Lucros ou Prejuizos Acumulados	TOTAIS
	Capital Social	Reserva de Capital	Ajuste Patrimonial	Prejuizos Acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	91.789.255	-	-	(80.593.633)	11.195.622
Aumento de Capital Social	38.732.715	-	-	-	38.732.715
Prejuizo Liquido do Exercício	-	-	-	(4.370.761)	(4.370.761)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	130.521.970	-	-	(84.964.394)	45.557.576
Prejuizo Liquido do Exercício	-	-	-	(946.797)	(946.797)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	130.521.970	-	-	(85.911.191)	44.610.779

QUADRO 4

SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
CNPJ Nº 14.768.473/0001-48

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - DFC
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

SALDO INICIAL (CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS)	83.257
mais	
GERAÇÃO INTERNA DE CAIXA	2.859.758
Fluxo da Atividade Principal	2.859.758
Resultado Líquido	(946.797)
Depreciações e Amortizações	3.806.555
(-) Ajustes Períodos Anteriores	3.040
mais	
GERAÇÃO OPERACIONAL DE CAIXA (Variação da NCG)	(2.582.451)
Variação do Ativo Circulante	(2.339.583)
Duplicatas a Receber	(2.353.987)
Impostos a Compensar	(196)
Despesas Antecipadas	14.600
Variação do Ativo Não Circulante	-
Variação do Passivo Circulante	152.493
Fornecedores	276.858
Impostos e Contribuições a Recolher	12.191
Contas a Pagar	(136.556)
Variação do Passivo Não Circulante	(395.360)
Parcelamentos - LP	(395.360)
mais	
GERAÇÃO NÃO OPERACIONAL DE CAIXA	(258.970)
Fluxo das Atividades de Investimento	(683.163)
Aquisições do Imobilizado	
Fluxo das Atividades de Financiamento	424.193
Empréstimos e Financiamentos	(6.451.320)
Adiant. p/ Fut. Aumento de Capital	6.875.513
SALDO FINAL (CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS)	101.594

3. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Referente ao exercício de 2024

3.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SC Camaçari Desenvolvimento S.A. (a “Companhia”) é uma sociedade anônima fechada, com sede em Camaçari - BA, que tem como objetivo: o planejamento econômico, desenvolvimento, administração, gerenciamento e implantação de shopping center e a exploração de estacionamento rotativo em Camaçari.

Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia era controlada pela Camaçari Investimentos e Participações S.A., que detinha 87,05% de suas ações, seguida pelas sociedades EPP - Empreendimentos Imobiliários, Construções e Participações Ltda. (10,08%) e Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda. (2,86%).

A partir de 2 de maio de 2024, houve alteração relevante no quadro societário, com a saída dos controladores anteriores e a entrada de novos acionistas: Versen Dersenvolvedora Ltda. (32,38%), Lumine - Soluções em Shopping Centers Ltda. (32,38%), PDK - Empreendimentos Imobiliários S.A. (32,38%) e Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda. (2,86%), passando a configurar uma estrutura acionária pulverizada e sem um único acionista controlador definido.

A Companhia foi criada em 2011 e iniciou a construção do shopping center em 2013, com inauguração em 26 de novembro de 2015. O empreendimento possui 31.283,18 m² de área construída e 19.832,19 m² de ABL, localizado frontal à Via Parafuso, na área da Reserva Camassarys.

3.2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas tendo como base as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), corroborados pelas Resoluções emitidas e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

3.3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas são demonstradas a seguir:

3.3.1. Principais eventos ocorridos durante o exercício 2024

Durante o exercício de 2024, a Companhia passou por uma relevante reorganização societária, com a saída dos antigos acionistas controladores (Camaçari Investimentos e Participações S.A. e EPP - Empreendimentos Imobiliários) e a entrada de novos investidores estratégicos, resultando na pulverização do controle societário a partir de 2 de maio de 2024.

Além disso, no mesmo período, foi realizada a migração da escrituração contábil da Companhia para novo escritório de contabilidade, com o objetivo de alinhar os processos contábeis e financeiros às melhores práticas de governança corporativa e às novas demandas operacionais.

3.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os recursos disponíveis em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento original de até três meses, com risco insignificante de alteração de valor.

3.3.3. Contas a receber

Os valores a receber de clientes são registrados pelo valor nominal, deduzidos de provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa (PCLD), constituída com base em análise individual dos saldos vencidos e expectativa de recuperação, conforme metodologia aprovada pela administração.

3.3.4. Propriedades para investimentos

Classificadas como ativos destinados à obtenção de receita com aluguel. São mensuradas ao custo histórico, deduzido de depreciação acumulada e perdas por impairment, quando aplicáveis. A Companhia divulga o valor justo dessas propriedades com base em avaliação interna.

3.3.5. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear com base na vida útil econômica estimada dos ativos.

3.3.6. Intangível

Refere-se a softwares utilizados na operação da Companhia, mensurados ao custo de aquisição, amortizados pelo método linear durante a vida útil estimada.

3.3.7. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquidos dos custos de transação, e subsequentemente mensurados ao custo amortizado, com encargos apropriados ao resultado pelo método da taxa efetiva de juros. Custos diretamente atribuíveis à obtenção dos financiamentos são amortizados durante o prazo dos contratos.

3.3.8. Provisões

Constituídas quando há obrigação presente, legal ou não formalizada, em virtude de eventos passados, e for provável a necessidade de saída de recursos para liquidá-la, podendo ser estimada de forma confiável.

3.3.9. Receita operacional

Reconhecida com base no regime de competência, conforme os termos dos contratos firmados com os lojistas. A receita de cessão de direito de uso é apropriada linearmente durante a vigência contratual.

3.3.10. Despesas

As despesas são reconhecidas no resultado conforme o regime de competência.

3.3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de julgamentos, estimativas e premissas contábeis que afetam os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas são baseadas em premissas históricas e outras consideradas razoáveis pela administração.

3.3.12. Instrumentos financeiros

Classificados e mensurados de acordo com os critérios estabelecidos pela norma contábil aplicável, sendo apresentados ao custo amortizado.

3.3.13. Tributos sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no lucro contábil ajustado conforme as adições e exclusões previstas na legislação fiscal vigente.

3.3.14. Novas normas e interpretações contábeis

As alterações contábeis emitidas pelo CPC e ainda não vigentes até a data de encerramento das demonstrações financeiras não tiveram impactos relevantes sobre os saldos apresentados ou divulgações obrigatórias até 31 de dezembro de 2024.

3.4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa representam recursos disponíveis em conta corrente mantidos em instituições financeiras de primeira linha, utilizados para as operações do dia a dia da Companhia. Não há investimentos financeiros classificados como equivalentes de caixa no encerramento de 2024.

A composição do saldo é a seguinte:

<i>Ano</i>	<i>Caixa e Equivalentes de Caixa</i>
2023	R\$ 83.256,70
2024	R\$ 101.594,13

Esses valores correspondem a depósitos bancários disponíveis para uso imediato pela Companhia e não estão sujeitos a restrições para movimentação.

3.5. CONTAS A RECEBER

As contas a receber referem-se a valores de aluguéis e cessão de direitos de uso (CDU) contratados com os lojistas do shopping. Os valores são demonstrados líquidos da provisão para perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa (PCLD).

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo bruto de contas a receber era de R\$ 10.473.844,37, com provisão para perdas no montante de R\$ 7.098.618,41, resultando em um saldo líquido de R\$ 3.375.225,96.

A composição por faixa de vencimento dos valores brutos é apresentada a seguir:

<i>Faixa de vencimento</i>	<i>Valor (R\$)</i>
<i>A vencer</i>	1.517.732,69
<i>Vencidos até 60 dias</i>	315.306,00
<i>Vencidos de 61 a 90 dias</i>	154.312,44
<i>Vencidos de 91 a 180 dias</i>	635.735,82
<i>Vencidos de 181 a 360 dias</i>	1.264.032,67
<i>Vencidos acima de 361 dias</i>	6.586.724,75
Total	10.473.844,37

A metodologia de mensuração da provisão para perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa está fundamentada nos princípios do CPC 48 - Instrumentos Financeiros, que exige que as entidades reconheçam perdas esperadas com base em informações prospectivas e evidências históricas, avaliadas de forma sistemática.

A administração da Companhia adotou abordagem de avaliação individualizada dos saldos em aberto, especialmente para aqueles com maior tempo de vencimento, levando em consideração os seguintes elementos técnicos:

Análise por faixa de atraso: Títulos vencidos há menos de 180 dias não são provisionados por apresentarem elevada taxa histórica de recuperação. Títulos vencidos entre 181 e 720 dias são avaliados com provisão parcial de acordo com a probabilidade de recuperação, variando entre 25% e 80% de acordo com a faixa de atraso.

Provisão integral (100%): Aplicada exclusivamente a títulos vencidos há mais de 720 dias que não apresentem confissão de dívida ou tratativas formais de renegociação em curso, caracterizando elevado risco de irrecuperabilidade.

Confissões de dívida e renegociações: Nos casos em que há documentos formais assinados ou evidência de tratativas comerciais válidas em andamento, o percentual de provisão é ajustado para refletir a expectativa de recuperação realista, mesmo que o atraso seja elevado.

Acompanhamento histórico e segmentado: A política considera a performance anterior dos recebíveis com base no comportamento por cliente, tipo de contrato e medidas extrajudiciais adotadas, inclusive ações de cobrança e suporte jurídico. Essa metodologia visa refletir adequadamente o risco de crédito do contas a receber, assegurando que a provisão registrada represente uma estimativa confiável, consistente com o perfil da carteira e compatível com as exigências regulatórias e de auditoria.

(i) Os valores estão expressos em reais. A metodologia segue os critérios do CPC 48 e as práticas contábeis adotadas pela Companhia para mensuração de risco de crédito.

3.6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO E IMOBILIZADO

Os ativos imobilizados e propriedades para investimento da Companhia são demonstrados ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, conforme as práticas contábeis previstas pelo CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento.

A Companhia adota o método linear para depreciação de seus ativos, considerando as vidas úteis estimadas com base em avaliações técnicas e revisões periódicas realizadas por profissionais habilitados. A base de cálculo, valor residual e depreciação mensal são demonstrados conforme a seguir:

Conta patrimonial	Valor de aquisição (R\$)	Base de depreciação (R\$)	Depreciação acumulada (R\$)	Saldo a depreciar (R\$)
Máquinas e Equipamentos	6.744,00	6.744,00	224,80	6.519,20
Móveis e Utensílios	98.271,00	38.890,18	96.217,45	2.053,55
Equipamentos de Informática	219.063,65	42.210,69	178.507,29	40.555,96
Propriedade para Investimento - Terreno	8.615.319,52	-	-	8.615.319,52
Propriedade para Investimento - Edificação	78.171.377,89	78.171.377,89	25.563.600,56	52.607.777,33
Propriedade para Investimento - Instalações	22.964.262,30	22.964.262,30	8.357.628,10	14.606.634,20
Propriedade para Investimento - Móveis	978.493,48	974.574,18	814.514,18	163.979,30
Propriedade para Investimento - Equipamentos Informática	119.118,13	118.493,41	84.556,37	33.936,76
Outros ativos relevantes (Allowance)	400.000,00	400.000,00	9.804,00	390.196,00
Total geral	116.993.058,30	107.589.225,90	37.444.040,99	43.165.916,08

As adições de ativos no exercício de 2024 estão relacionadas principalmente à modernização de instalações e aquisição de equipamentos para áreas comuns do shopping. Não foram identificadas baixas relevantes durante o exercício.

A Companhia mantém avaliação contínua da recuperabilidade desses ativos, não havendo, até a data de encerramento das demonstrações financeiras, qualquer indicação de perda por impairment.

- (i) Os valores estão expressos em reais.

3.7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A Companhia mantém contrato de financiamento de longo prazo com a Agência de Fomento do Estado da Bahia S.A. - Desenbahia, originalmente contratado em 11 de dezembro de 2013, com o objetivo de apoiar a implantação do empreendimento.

Em 2024, o saldo devedor totalizava R\$ 25.763.564,45, sendo R\$ 6.570.636,48 classificados no passivo circulante e R\$ 19.192.927,97 no passivo não circulante, conforme a expectativa de vencimento contratual. Vinculado a esse empréstimo, há um custo de captação que totaliza R\$ 495.893,90, sendo R\$ 126.610,80 alocados no passivo circulante e R\$ 369.283,10 no passivo não circulante, o que reduz o saldo total do empréstimo apresentado nas demonstrações contábeis.

A composição por prazo de exigibilidade do saldo de empréstimos e financiamentos é demonstrada a seguir:

<i>Ano</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
<i>Curto Prazo (R\$)</i>	6.606.502,95	6.570.636,48
<i>Longo Prazo (R\$)</i>	25.734.992,85	19.192.927,97
<i>Total</i>	32.341.495,80	25.763.564,45

A operação foi originalmente pactuada com encargos de 5,12% a.a., sendo posteriormente renegociada em dois empréstimos, com taxas de 5,12% e 8% a.a.,

conforme aditivos contratuais firmados entre 2019 e 2020. As parcelas de amortização são mensais, com vencimento final previsto para novembro de 2028.

3.8. DÉBITOS DE PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía saldos registrados a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), concedidos por seus acionistas. Esses recursos foram aportados no curso do exercício de 2024 com o objetivo de suporte financeiro à operação e à estrutura de capital da Companhia. A integralização ou conversão futura em capital social dependerá de deliberação em Assembleia Geral.

A composição dos saldos por acionista é apresentada a seguir:

Acionista	AFAC – 2024 (R\$)
<i>Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda.</i>	153.010,00
<i>Lumine – Soluções em Shopping Centers Ltda.</i>	2.238.114,00
<i>Versen Desenvolvedora Ltda.</i>	2.238.114,00
<i>PDK – Empreendimentos Imobiliários S.A.</i>	2.246.275,40
Total	6.875.513,40

Os saldos estão registrados no passivo não circulante e não estão sujeitos a remuneração ou vencimento, em linha com a natureza do instrumento e conforme autorizado pela legislação societária brasileira (Lei 6.404/76).

3.9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia totalizava R\$ 130.521.970,04, composto por 1.085.456.586 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Não houve aumento de capital no exercício de 2024.

Durante o exercício, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$ 946.797,02, elevando o saldo acumulado de prejuízos para R\$ 85.911.190,84 ao final do período.

A movimentação do patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

<i>Descrição</i>	<i>Capital Social (R\$)</i>	<i>Prejuízos Acumulados (R\$)</i>	<i>Total (R\$)</i>
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2023</i>	130.521.970,04	(84.964.393,82)	45.557.576,22
<i>Prejuízo do exercício de 2024</i>	–	(946.797,02)	(946.797,02)
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2024</i>	130.521.970,04	(85.911.190,84)	44.610.779,20

A estrutura acionária sofreu alterações relevantes em 2024, conforme descrito na Nota Explicativa 1.1 - Contexto Operacional, impactando diretamente a composição societária, mas não o valor subscrito do capital. A seguir, apresenta-se a composição acionária atualizada da Companhia em 31 de dezembro de 2024:

<i>Acionista</i>	<i>Quantidade de Ações</i>	<i>Participação (%)</i>
<i>Versen Dersenvolvedora Ltda.</i>	351.453.276	32,38%
<i>Lumine - Soluções em Shopping Centers Ltda.</i>	351.453.276	32,38%
<i>PDK - Empreendimentos Imobiliários S.A.</i>	351.453.275	32,38%
<i>Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda.</i>	31.096.759	2,86%
<i>Total</i>	1.085.456.586	100,00%

(i) Todos os valores estão expressos em reais

3.10. RECEITA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita operacional líquida da Companhia está demonstrada a seguir:

<i>Categoria</i>	<i>2023 (R\$)</i>	<i>2024 (R\$)</i>
<i>Receita bruta de aluguel</i>	11.204.860,63	11.906.599,61
<i>Receita de cessão de direito de uso</i>	264.407,58	6.416,69
<i>(-) Impostos incidentes sobre as receitas</i>	(1.060.907,30)	(1.101.954,08)
<i>Receita líquida de aluguéis e serviços</i>	10.408.360,91	10.811.062,22

A receita de cessão de direito de uso refere-se a valores cobrados dos lojistas pela outorga de uso do espaço locado, contabilizada de forma linear ao longo da vigência contratual, conforme previsto nos respectivos contratos de locação.

Os impostos incidentes sobre a receita compreendem, principalmente, PIS e COFINS apurados conforme a legislação vigente.

3.11. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas administrativas da Companhia referem-se aos gastos incorridos na operação e manutenção do empreendimento, englobando serviços de terceiros, encargos administrativos, tributos, taxas, depreciações, amortizações, entre outros.

A seguir, apresentamos a composição resumida das despesas administrativas dos exercícios de 2023, 2024:

<i>Categoria</i>	<i>2023 (R\$)</i>	<i>2024 (R\$)</i>
<i>Serviços de terceiros e consultorias</i>	445.260,61	612.487,36
<i>Manutenção predial e instalações</i>	246.991,60	377.468,22
<i>Serviços de tecnologia (TI e software)</i>	22.624,79	71.388,27
<i>Honorários advocatícios e auditoria</i>	106.514,99	125.448,48
<i>Comunicação, marketing e corretagem</i>	52.452,67	34.712,36
<i>Fundo de Promoção e apoio ao lojista (FPP)</i>	724.619,44	864.004,46
<i>Tributos e taxas (IPTU, TFF etc.)</i>	413.478,62	229.804,25
<i>Despesas legais, judiciais e cartorárias</i>	210.254,06	124.809,80
<i>Despesas diversas operacionais</i>	897.297,30	458.340,60
<i>Condomínio lojas vagas e taxa de administração</i>	3.274.889,83	2.911.687,67
<i>Perdas com contas a receber (PCLD)</i>	1.492.610,94	403.699,06
<i>Depreciação e amortização</i>	3.478.380,96	3.489.333,46
<i>Total das despesas administrativas</i>	10.147.821,51	9.477.765,80

3.12. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido da Companhia está detalhado a seguir:

<i>Categoria</i>	<i>2023 (R\$)</i>	<i>2024 (R\$)</i>
<i>Outras receitas financeiras</i>	0,01	3.348,63
<i>Receitas financeiras</i>	11.757,70	25.304,67
<i>Descontos concedidos</i>	(3.935.500,79)	(837.947,84)
<i>Juros sobre financiamento</i>	(1.944.629,48)	(1.556.617,77)
<i>Custo de captação</i>	(2.962,42)	(3.797,76)
<i>Juros sobre parcelamento</i>	(458,57)	(790,34)
<i>Outras despesas financeiras</i>	(196.028,13)	(108.619,90)
<i>Despesas financeiras líquidas</i>	(6.067.821,68)	(2.479.120,31)

3.13. COBERTURA DE SEGUROS

As coberturas de seguro nas modalidades responsabilidade civil geral e riscos nomeados operacionais, estão seguradas de acordo com a apólices corporativas da Fator Seguradora S.A., com vigência de 22/11/2023 a 22/11/2024 e 22/11/2024 a 22/11/2025; Tokio Marine Seguradora S.A., com vigência de 22/11/2023 a 22/11/2024 e Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência de 22/11/2024 a 22/11/2025.

Segurado LUMINE SOLUÇÕES EM SHOPPING CENTERS LTDA.
Co-segurado SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.

Seguradora FATOR Seguradora S.A.
Apólice 1005100002103
Vigência 22/11/2023 a 22/11/2024
Risco Responsabilidade civil geral
Limite máximo de responsabilidade R\$ 25.000.000

Seguradora FATOR Seguradora S.A.
Apólice 1005100003457
Vigência 22/11/2024 a 22/11/2025
Risco Responsabilidade civil geral
Limite máximo de responsabilidade R\$ 25.000.000

Segurado LUMINE SOLUÇÕES EM SHOPPING CENTERS LTDA.
Co-segurado SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
Seguradora Tokio Marine Seguradora S.A.
Apólice 00003268
Vigência 22/11/2023 a 22/11/2024
Risco Riscos nomeados e operacionais
Limite máximo de garantia R\$ 295.500.000

Segurado LUMINE SOLUÇÕES EM SHOPPING CENTERS LTDA.
Co-segurado SC CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO S.A.
Seguradora CHUBB Seguros Brasil S.A.
Apólice 17.96.0011114.12
Vigência 22/11/2024 a 22/11/2025
Risco Risco nomeado e operacional
Limite máximo de garantia R\$ 375.000.000

3.14. CONTIGÊNCIAS

Conforme relatório da assessoria jurídica, Deda Sociedade de Advogados, com posição em 31/12/2024, a companhia, possui os seguintes processos em andamento:

Ação de despejo

Processo Nº	Data de distribuição	Tipo de Ação	Tipo de contingência	Probabilidade de perda
8073453-34.2024.8.05.0001	05/06/2024	Despejo por denúncia vazia	Ativa	Remota
8053916-55.2024.8.05.0000	28/08/2024	Agravo de instrumento	Passiva	Possível
8063388-80.2024.8.05.0000	16/10/2024	Agravo de instrumento	Passiva	Possível
8014653-93.2024.8.05.0039	25/11/2024	Despejo por denúncia vazia	Ativa	Remota

Ação exigir contas

Processo Nº	Data de distribuição	Tipo de Ação	Tipo de contingência	Probabilidade de perda
8004950-17.2019.8.05.0039	29/08/2019	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8003910-63.2020.8.05.0039	31/08/2020	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8003532-10.2020.8.05.0039	07/08/2020	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8004717-20.2019.8.05.0039	20/08/2019	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8004263-06.2020.8.05.0039	18/09/2020	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8003909-78.2020.8.05.0039	31/08/2020	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8003530-40.2020.8.05.0039	11/08/2020	Ação exigir contas	Passiva	Possível
8005282-42.2023.8.05.0039	25/03/2024	Ação exigir contas	Passiva	Possível

Ação de execução

Processo Nº	Data de distribuição	Tipo de Ação	Tipo de contingência	Probabilidade de perda
8006258-88.2019.8.05.0039	04/09/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8004696-44.2019.8.05.0039	20/08/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8015662-95.2021.8.05.0039	27/07/2021	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8004626-56.2021.8.05.0039	20/05/2021	Execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8006245-89.2019.8.05.0039	04/09/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8022154-74.2019.8.05.0039	10/11/2019	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8006248-44.2019.8.05.0039	04/09/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8013698-67.2021.8.05.0039	12/07/2021	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8006250-14.2019.8.05.0039	04/09/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8012253-43.2023.8.05.0039	09/11/2023	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8043087-15.2024.8.05.0000	09/07/2024	Agravo de instrumento	Passiva	Passiva
8003001-21.2020.8.05.0039	10/07/2020	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8001381-37.2021.8.05.0039	09/03/2021	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8003267-54.2022.8.05.0001	13/01/2022	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8039736-02.2022.8.05.0001	31/03/2022	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8063186-71.2022.8.05.0001	12/05/2022	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8013440-23.2022.8.05.0039	12/07/2022	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8003229-54.2024.8.05.0039	21/03/2024	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8012577-50.2023.8.05.0001	31/01/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8023741-75.2024.8.05.0001	22/02/2024	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8000948-62.2023.8.05.0039	31/01/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8000957-24.2023.8.05.0039	31/01/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8000938-18.2023.8.05.0039	31/01/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8003057-49.2023.8.05.0039	29/03/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8067325-32.2023.8.05.0001	29/05/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8113685-25.2023.8.05.0001	28/08/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8005011-16.2024.8.05.0001	15/01/2024	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8067919-12.2024.8.05.0001	23/05/2024	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8118941-12.2024.8.05.0001	16/12/2024	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8011060-56.2024.8.05.0039	12/09/2024	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8178067-90.2024.8.05.0001	25/11/2024	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8192629-07.2024.8.05.0001	16/12/2024	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
0502346-02.2018.8.05.0039	03.05.2018	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8007477-39.2019.8.05.0039	13/09/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8000323-33.2020.8.05.0039	28/01/2020	Emabargos à execução	Passiva	Possível
8040530-11.2019.8.05.0039	17/12/2019	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8048469-88.2021.8.05.0001	12/05/2021	Execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8048981-71.2021.8.05.0001	13/05/2021	Execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8133165-23.2022.8.05.0001	31/08/2022	Emabargos à execução	Passiva	Possível
0502278-52.2018.8.05.0039	02/05/2018	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota
8024719-86.2023.8.05.0001	28/02/2023	Ação de execução de título extrajudicial	Ativa	Remota

Ação de recuperação judicial

Processo Nº	Data de distribuição	Tipo de Ação	Tipo de contingência	Probabilidade de perda
0803087-20.2023.8.19.0001	28/02/2023	Recuperação extrajudicial	Ativa	Possível

Ação indenizatória

Processo Nº	Data de distribuição	Tipo de Ação	Tipo de contingência	Probabilidade de perda
0506699-85.2018.8.05.0039	08/11/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Possível
0506504-03.2018.8.05.0039	29/10/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Possível
0506537-90.2018.8.05.0039	31/10/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Possível
0506521-39.2018.8.05.0039	30/10/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Provável
0506567-28.2018.8.05.0039	31/10/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Possível
8004716-35.2019.8.05.0039	20/08/2019	Ação resolução contratual	Passiva	Possível
0003030-13.2020.8.05.0039	12/04/2020	Ação indenizatória	Passiva	Remota
8052798-44.2024.8.05.0000	22/08/2024	Agravo de instrumento	Passiva	Possível
0506498-93.2018.8.05.0039	29/10/2018	Ação resolução contratual	Passiva	Possível

3.15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - Divulgações (IFRS 9 - CPC 48)

Os instrumentos financeiros constantes nos Balanços Patrimoniais estão registrados a valores contábeis os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das políticas contábeis. A administração da entidade não realizou, no exercício correspondente, operações com derivativos ou qualquer outro instrumento que possam sugerir caráter especulativo.

3.16. GERENCIAMENTO DE RISCOS

As operações da entidade estão expostas a riscos inerente à esta atividade, como risco de realização de contas a receber e ocorrência de sinistros. O gerenciamento dos riscos é feito pela Administração no sentido de minimizá-los mediante a adoção de estratégias de controle das posições financeiras, de sistemas de controles internos e com o contínuo processo de aprimoramento de suas operações contábeis.

3.17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram verificados ou relatados, pela administração do empreendimento, até a data de encerramento das demonstrações contábeis, quaisquer movimentações relevantes ou mesmo fora do seu contexto operacional, que possam ser divulgados como eventos subsequentes.