

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS
COMERCIAIS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis individuais e consolidados

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Relatório Gerencial 2022

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 2022. 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

O ano de 2022 trouxe para o Shopping da Ilha o maior Valor Geral de Locação (VGL) da história do empreendimento, foram 56,7 Milhões oriundos de 32 contratos, entre eles os contratos das âncoras Amaro, NIKE e o Outback.

O ano de 2022 começou com 92,7% de taxa de ocupação e findou em patamares superiores a 97%. Esta taxa elevada de ocupação, permitiu a retomada das negociações de Cessão de Direito de Uso (CDU) e assim foi alcançado uma receita de 380K no ano de 2022 nesta rubrica.

A performance das lojas ultrapassou 900 milhões de vendas, apresentando um crescimento de 13,7% em relação a 2021, com destaque para o segmento de alimentação que apresentou um crescimento de 29% em relação ao ano anterior quando analisamos as mesmas lojas (Same Store Sales – SSS).

O Shopping teve o maior número de contratos renovados em um ano de toda a sua história (27 contratos). Com a renovação dos contratos foi possível implantar novas cláusulas, garantias e obrigações e isso trouxe para o Empreendimento uma maior segurança jurídica, e conferiu, também, uma maior força no processo de cobrança dos lojistas inadimplentes.

A inadimplência líquida do Shopping atingiu 6,99%, reduzindo mais de 5 pontos percentuais em relação ao ano anterior (12,43% em 2021).

Tanto trabalho resultou em um crescimento de **NOI Caixa** de 18,45% em comparação ao ano anterior, atingindo 57,7 Milhões com margem superior a 97%.

Receita bruta: fechou o ano com R\$ 78 milhões. Isso representa um aumento de 6% no comparativo com o ano de 2021.

NOI COMPETÊNCIA: alcançou R\$ 71 milhões, demonstrando, assim, um aumento de 6% em relação ao ano anterior. A margem NOI COMPETÊNCIA ficou em 91% (90% em 2021).

EBITDA: fechou o ano de 2022 com R\$ 104 milhões, evidenciando um crescimento de 31% em relação a 2021.

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 2022, o Shopping da Ilha possuía 46 colaboradores diretos. Se considerarmos os colaboradores indiretos chegamos então a 3.119 colaboradores em dezembro de 2022.

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.

Durante todo o ano de 2022, ainda com a continuidade da pandemia da COVID-19, a SC2 SDI continuou buscando desenvolver diversas iniciativas para dar apoio aos seus lojistas e a comunidade de forma a reduzir os impactos da pandemia. Entre as iniciativas está a concessão de descontos financeiros, postergação de cobranças, disponibilização do estacionamento para coleta de doações e para a realização de exames.

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

Administração Grupo Sá Cavalcante

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 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, 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 2022, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo nos montantes de R\$ 35.454.923 e R\$ 37.399.347, individual e consolidado, respectivamente. Além disso, a Companhia apresenta: alto índice de alavancagem financeira, prejuízos acumulados no montante de R\$ 323.089.294, custo da dívida (despesas financeiras) no montante de R\$ 158.743.148 (individual e consolidado), prejuízo no exercício no montante de R\$ 71.155.631 (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 contém ressalva em relação a esse 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\$ 55.689.512 e R\$ 68.843.162, 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\$ 901.318.041 (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; e (d) obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel.

Como resultado desses procedimentos que está consistente com a avaliação da Administração, 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 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia 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, 24 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 ES 004955


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 2022 e 2021

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalente de caixa	3	10.720.496	9.262.438	10.720.496	9.262.462	Fornecedores		462.774	661.830	477.745	661.831
Contas a receber de clientes	4	9.324.222	10.168.863	10.024.483	10.344.101	Empréstimos e financiamentos	10	54.857.387	58.392.837	54.857.387	58.392.837
Créditos diversos	5	2.203	216.844	2.203	216.844	Obrigações trabalhistas e tributárias		695.543	1.035.684	1.530.679	1.633.042
Tributos a Recuperar		662.378	508.091	667.046	508.554	Outras contas a pagar		71.645	134.170	1.870.891	250.568
Despesas antecipadas		4.535	5.212	4.535	5.212	Receitas diferidas	11	81.408	209.961	81.408	209.961
		20.713.834	20.161.448	21.418.763	20.337.173			56.168.757	60.434.482	58.818.110	61.148.239
Não circulante						Não circulante					
Cauções e depósitos garantia	6	5.951.061	5.422.259	5.951.061	5.422.259	Empréstimos e financiamentos	10	971.030.036	854.127.539	971.030.036	854.127.539
Partes relacionadas	13.1	175.337	180.971	1.240.645	1.239.780	Obrigações a pagar de partes relacionadas	13.2	652.618	957.744	759.959	659.276
Depósitos judiciais		551.709	504.375	551.709	504.375	Participações de sócios ocultos - SCP		-	-	4.570	21.363
Propriedade para investimento	7	901.318.041	863.477.112	901.318.041	863.477.112	Obrigações tributárias parceladas		-	1.032.420	-	1.032.420
Investimentos	8	1.407.866	2.169.634	-	-	Tributos diferidos	14	218.446.574	213.984.902	218.479.848	213.999.091
Imobilizado	9	65.010	65.065	1.223.009	1.334.608	Perdas em Investimentos	8	2.193.746	-	-	-
		909.469.024	871.819.416	910.284.465	871.978.134	Provisão para contingências	12	4.148.644	14.403.414	4.148.644	14.403.414
								1.196.471.618	1.084.506.018	1.194.423.057	1.084.243.102
						Patrimônio líquido	15				
						Capital Social		10.001	10.001	10.001	10.001
						Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		621.776	-	621.776	-
						Prejuízos acumulados		(323.089.294)	(252.969.638)	(323.089.294)	(252.969.638)
								(322.457.517)	(252.959.637)	(322.457.517)	(252.959.637)
						Não controlador					
								-	-	919.578	(116.398)
								(322.457.517)	(252.959.637)	(321.537.939)	(253.076.035)
Total do ativo		930.182.858	891.980.864	931.703.228	892.315.307	Total do passivo e patrimônio líquido		930.182.858	891.980.864	931.703.228	892.315.307

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 2022 e 2021

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional, líquida	16	55.689.512	52.949.601	68.843.162	63.859.557
Custos shopping	17	(5.643.881)	(3.234.050)	(5.643.881)	(3.234.050)
Custos estacionamento	17	-	-	(1.688.368)	(2.811.357)
Lucro bruto		50.045.631	49.715.551	61.510.913	57.814.151
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas administrativas	17	(5.601.799)	(5.586.875)	(5.601.799)	(6.488.160)
Provisão para perdas esperadas	17	(1.507.079)	(1.649.242)	(2.233.195)	(1.649.242)
Provisão para contingências	12	10.254.770	(4.496.203)	10.254.770	(4.496.203)
Depreciação e amortização	17	(56)	(11.922)	(56)	(11.922)
Ganho em propriedade para investimento	7	32.931.469	29.665.460	32.931.469	29.665.460
Resultado da equivalência patrimonial	8	9.530.268	7.034.248	-	-
Outros resultados operacionais líquido	17	3.424.116	142.283	2.691.815	142.283
Resultado antes do efeito financeiro		99.077.320	74.813.300	99.553.918	74.976.367
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	18	(158.743.148)	(42.913.234)	(158.743.148)	(42.916.023)
Receitas financeiras	18	742.873	346.546	742.874	520.845
		(158.000.275)	(42.566.688)	(158.000.274)	(42.395.178)
(Prejuízo) Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(58.922.955)	32.246.612	(58.446.356)	32.581.189
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	(349.406)	(1.512.575)	(404.281)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	(11.196.700)	(10.106.257)	(11.196.700)	(10.106.257)
		(11.196.700)	(10.455.663)	(12.709.275)	(10.510.538)
(Prejuízo) Lucro líquido do exercício		(70.119.655)	21.790.949	(71.155.631)	22.070.651
(Prejuízo) Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia		(70.119.655)	21.790.949	(70.119.655)	21.790.949
Lucro (prejuízo) atribuível a participação de SCP				(1.035.976)	279.702
(Prejuízo) Lucro líquido por ação em reais		(7.011)	2.179	(7.011)	2.179

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 2022 e 2021****(Valores expressos em Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(70.119.655)	21.790.949	(71.155.631)	22.070.651
Outros resultado abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	(70.119.655)	21.790.949	(71.155.631)	22.070.651
Atribuível aos acionistas controladores	(70.119.655)	21.790.949	(70.119.655)	21.790.949
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(1.035.976)	279.702

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 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais)

	Capital social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Lucros / Prejuízos acumulados	Total dos acionistas controladores	Total dos acionistas não controladores	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.001	-	(274.760.587)	(274.750.586)	163.304	(274.587.282)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	21.790.949	21.790.949	-	21.790.949
Resultado atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	-	(279.702)	(279.702)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	10.001	-	(252.969.638)	(252.959.637)	(116.398)	(253.076.035)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	(70.119.655)	(70.119.655)	-	(70.119.655)
Resultado atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	-	1.035.976	1.035.976
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	621.776	-	621.776	-	621.776
Saldos em 31 de dezembro de 2022	10.001	621.776	(323.089.293)	(322.457.516)	919.578	(321.537.938)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda	(58.922.955)	32.246.612	(58.446.356)	32.581.189
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa e equivalentes				
Depreciação e amortização	56	11.922	56	11.922
Provisão para perdas em crédito de liquidação duvidosa	1.507.079	1.649.242	2.233.195	1.649.242
Resultado de equivalência patrimonial	(9.530.268)	(7.034.248)	-	-
Provisão para contingências	(10.254.770)	4.496.203	(10.254.770)	4.496.203
Participação de sócios ocultos - SCP	-	-	279.702	279.702
(Ganho) / perda em investimentos	2.890.553	-	-	-
(Ganho) / perda em propriedade para investimento	(32.931.469)	(29.665.460)	(32.931.469)	(29.665.460)
Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos e outros	148.124.608	32.632.739	148.014.237	32.632.739
Outras Variações	-	-	-	(559.357)
	40.882.835	1.704.272	48.894.594	8.793.441
Aumento líquido/(redução) nos ativos operacionais				
Contas a receber de clientes	(662.438)	(4.419.427)	(1.913.577)	(4.186.021)
Créditos diversos	214.641	(19.555)	214.641	259.668
Despesas a apropriar	677	227	677	227
Tributos a recuperar	(154.287)	(508.091)	(158.492)	(508.554)
Cauções e depósitos garantias	(528.802)	(160.077)	(528.802)	(160.079)
Depósitos judiciais	(47.334)	130.694	(47.334)	130.694
	(1.177.543)	(4.976.229)	(2.432.887)	(4.464.065)
Aumento líquido/(redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	(199.056)	(566.550)	(184.086)	(566.549)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.372.561)	(2.590.206)	(1.134.783)	(2.160.516)
Outras contas a pagar	(62.527)	(1.051)	1.620.323	115.346
Receita diferida	(128.553)	(151.586)	(128.553)	(151.586)
Obrigações tributárias parceladas	-	-	-	-
	(1.762.697)	(3.309.393)	172.901	(2.763.305)
Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades operacionais	37.942.594	(6.581.350)	46.634.608	1.566.071
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	(6.735.028)	(349.408)	(8.228.518)	(395.976)
Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades operacionais	31.207.566	(6.930.758)	38.406.090	1.170.095
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Alienação/Aquisição de propriedade para investimento	(4.909.460)	(3.678.724)	(4.909.460)	(3.678.724)
Dividendos Recebidos SCP	9.595.229	6.640.985	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	-	-	111.543	(923.921)
Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de investimentos	4.685.769	2.962.261	(4.797.917)	(4.602.645)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(13.853.845)	(20.296.000)	(13.743.473)	(20.296.000)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(20.903.716)	(7.892.332)	(20.903.716)	(7.892.332)
Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades de financiamentos	(34.757.561)	4.444.406	(34.647.189)	4.444.406
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com quotistas				
Integralização de capital/AFAC	621.776	-	621.776	-
Partes relacionadas	(299.492)	327.100	99.818	25.995
Participações de sócios ocultos - SCP	-	-	1.775.456	(262.706)
Distribuição de lucros	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de financiamentos com quotistas	322.284	327.100	2.497.050	(236.711)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.458.058	803.009	1.458.034	775.145
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.262.438	8.459.429	9.262.462	8.487.317
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10.720.496	9.262.438	10.720.496	9.262.462
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.458.058	803.009	1.458.034	775.145

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 2022 e de 2021

(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\$ 5.951.061 em 2021 (em 2021 era R\$ 5.422.259).

Em julho de 2015 foi feita a primeira expansão, momento no qual foram abertas as Casas Bahia, as Lojas Americanas e a Viva Cidadão (centro de atendimento à população – Prefeitura e Estado). Em agosto 2018 foi realizada a segunda expansão, onde foi aberto a Magalu (Magazine Luíza) e esta última expansão em fase de consolidação.

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 11,57%, ou seja, menor que o DI atual e o fluxo de amortização das dívidas é o seguinte:

Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
% de amortização	0,71%	1,65%	1,65%	2,42%	2,82%	4,97%	4,70%	4,97%	41,98%	34,13%

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 24 de março de 2023.

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:

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

- 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.

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 2022 e 2021, apresentadas abaixo:

Empresa	2022	2021
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 Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.3(a) Instrumentos financeiros

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

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

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

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

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

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

2.3(b) Propriedade para investimento

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

2.3(c) Investimentos

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

2.3(d) Imobilizado

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

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

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

2.3(e) Contas a pagar a fornecedores

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

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

2.3(f) Empréstimos e financiamentos

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

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que 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.

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

2.3(g) Debêntures

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

- Circulante: R\$ 45.311.070
- Não Circulante: R\$ 957.020.230

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 2022, nenhum dos itens relacionados em contrato, que pudessem ensejar em liquidação antecipada, foram constatados.

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

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

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

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

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.
- **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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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(I) 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

(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.

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 2022

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) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

- b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

- c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo;

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

2.5 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022.

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

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 261:
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração 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;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

A Companhia não adotou, de forma antecipada, nenhum pronunciamento, interpretação ou alteração emitida que ainda não esteja em vigor. As interpretações e alterações que passaram a vigorar no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não geraram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos - conta movimento	<u>10.720.496</u>	<u>9.262.438</u>	<u>10.720.496</u>	<u>9.262.462</u>
	<u>10.720.496</u>	<u>9.262.438</u>	<u>10.720.496</u>	<u>9.262.462</u>

4 Contas a receber

4.1 Shopping:

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cessão de direito de uso	1.147.691	1.193.909	1.147.691	1.193.909
Aluguéis e Publicidade	21.357.423	21.826.423	22.057.684	22.001.662
Linearização	3.360.816	2.183.160	3.360.816	2.183.160
Total geral de contas a receber	<u>25.865.930</u>	<u>25.203.492</u>	<u>26.566.191</u>	<u>25.378.731</u>
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(16.541.708)	(15.034.629)	(16.541.708)	(15.034.629)
Total	<u>9.324.222</u>	<u>10.168.863</u>	<u>10.024.483</u>	<u>10.344.101</u>
Circulante	9.324.222	10.168.863	10.024.483	10.344.101
Não circulante	-	-	-	-
Total	<u>9.324.222</u>	<u>10.168.863</u>	<u>10.024.483</u>	<u>10.344.101</u>

Do saldo de aluguéis e publicidade a receber consolidado apresentado, R\$ 21.357.423 são referentes ao Shopping da Ilha (R\$ 21.926.423 em 2021), e R\$ 700.261 são referentes à empresa Daniel de La Touche (R\$ 175.239 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 2022 e de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos a vencer até 30 dias	5.004.682	4.885.017	5.067.567	5.060.255
Saldos a vencer entre 31 e 60 dias	5.745	-	5.745	-
Saldos a vencer entre 61 e 90 dias	5.745	-	5.745	-
Saldos a vencer entre 91 e 120 dias	8.745	-	8.745	-
Saldos a vencer entre 121 e 180 dias	17.490	-	17.490	-
Saldos a vencer entre 181 e 360 dias	40.980	-	40.980	-
Saldos a vencer há mais de 360 dias	-	356.520	406.420	356.520
Total a vencer	5.083.387	5.241.537	5.552.692	5.416.775
Saldos vencidos até 30 dias	271.479	430.777	299.363	430.777
Saldos vencidos entre 31 e 60 dias	158.475	415.603	186.363	415.603
Saldos vencidos entre 61 e 90 dias	148.322	372.433	176.207	372.433
Saldos vencidos entre 91 e 120 dias	92.824	193.246	120.708	193.246
Saldos vencidos entre 121 e 180 dias	250.961	432.769	250.966	432.769
Saldos vencidos entre 181 e 360 dias	874.640	2.035.847	923.054	2.035.847
Saldos vencidos há mais de 360 dias	15.625.026	13.898.122	15.696.022	13.898.122
Total Vencido	17.421.727	17.778.796	17.652.683	17.778.796
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(16.541.708)	(15.034.629)	(16.541.708)	(15.034.629)
Linearização	3.360.816	2.183.159	3.360.816	2.183.159
Total geral	9.324.222	10.168.863	10.024.483	10.344.101

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:

	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	15.034.629	13.385.388	15.034.629	13.385.388
Constituição (reversão) - Aluguéis	1.610.423	1.465.984	1.610.423	1.465.984
Constituição (reversão) - Cessão de direitos de uso (CDU)	(103.345)	183.258	(103.345)	183.258
Saldo Final	16.541.708	15.034.629	16.541.708	15.034.629

5 Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento a fornecedores	-	189.099	-	189.099
Adiantamento a funcionários	2.203	2.582	2.203	2.582
Outros créditos diversos	-	25.163	-	25.163
Total	2.203	216.844	2.203	216.844

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

6 Cauções e depósitos em garantia (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui aplicação vinculada ao empréstimo com o BNB, no total de R\$ 5.951.061 (R\$ 422.259 em 2021). A aplicação possui rendimentos equivalentes a 99% do CDI.

7 Propriedades para investimentos

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial em 1º de janeiro	863.477.112	830.132.928
Adições (gastos incorridos no ano)	4.909.460	3.678.724
Ganho decorrente de ajuste ao valor justo	32.931.469	29.665.460
Saldo final em 31 de dezembro	901.318.041	863.477.112

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 2022 e 2021 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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Impacto no valor justo</u>
Inflação anual (%)	3,00	3,20	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de crescimento na perpetuidade (%)	2,20	2,20	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de desconto (%)	11,68	10,32	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 2021 para 2022

<u>Investida</u>	<u>2021</u>	<u>Ganho (perda) de capital</u>	<u>Resultado de equivalência</u>	<u>Distribuição de lucros</u>	<u>Aumento (redução) de participação</u>	<u>2022</u>
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)
	<u>2.169.634</u>	<u>(2.890.553)</u>	<u>9.530.268</u>	<u>(9.595.229)</u>	<u>-</u>	<u>(785.880)</u>
Ativo	2.169.634					1.407.866
Passivo	-					2.193.746

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

De 2020 para 2021

Investida	2020	Ganho (perda) de capital	Resultado de equivalência	Distribuição de lucros	Aumento (redução) de participação	2021
Daniel De la Touche	1.640.486	-	(279.702)	-	-	1.360.785
Moving	135.884	(327.179)	191.295	-	-	-
Parebem	-	263.075	7.122.655	(6.576.881)	-	808.849
	1.776.371	(64.104)	7.034.248	(6.576.881)	-	2.169.634

O resumo das informações contábeis das investidas (**Controladora**), em 2022, 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%	1.693.807	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

O resumo das informações contábeis das investidas (**Controladora**), em 2021 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%	1.571.023	1.365.369	1.360.921	-	679.219	(279.730)
Parebem	96,00%	4.903.930	-	842.551	-	10.230.789	7.419.432
		6.474.953	1.365.369	2.203.472	-	10.910.008	7.139.703

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

9 Imobilizado (Consolidado)

Custo	Consolidado					Total
	Equipamentos de informática	Imóveis e benfeitorias	Equipamentos de Comunicação	Terrenos	Móveis e Utensílios	
Saldo em 31/12/2020	248.602	151.500	6.720	259.167	236.688	902.677
Adições	-	923.921	-	-	-	923.921
Reduções	-	-	-	-	-	-
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
Depreciação	20%	-	20%	-	10%	
Saldo em 31/12/2020	(241.480)	-	(6.720)	-	(231.868)	(480.068)
Depreciações	(7.102)	-	-	-	(4.820)	(11.922)
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)
Saldo Residual 31/12/2020	7.122	151.500	-	259.167	4.820	422.609
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

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		
	2022	2021	2022	2021	
BNB(1) Taxa Fixa	10,00%	-	5.975.315	-	5.975.315
BNB(2) Taxa Fixa	11,18%	23.556.122	25.432.847	23.556.122	25.432.847
Bradesco - Debentures(3) Conforme Nota	-	1.002.331.301	881.112.214	1.002.331.301	881.112.214
Total		1.025.887.423	912.520.376	1.025.887.423	912.520.376
Circulante		54.857.387	58.392.837	54.857.387	58.392.837
Não circulante		971.030.036	854.127.539	971.030.036	854.127.539
Total		1.025.887.423	912.520.376	1.025.887.423	912.520.376

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

Emsprestimos	2021	Captação	Amortização	Juros		2022
				Pagos	Incorridos	
	912.520.376	-	(13.853.845)	(20.903.716)	148.124.608	1.025.887.423

- (1) Financiamento para construção do Shopping da Ilha, concedido pelo BNB - Banco Nacional do Nordeste, que totalizava R\$ 103.783.183. Sobre o saldo devedor, incidem juros de 10% a.a., entretanto, caso o pagamento das obrigações ocorra na data estabelecida por contrato, os juros caem para 8,5% ao ano (Bônus de Adimplência = 15% sobre o pagamento). A taxa efetiva, já com efeito do bônus de adimplência, é 8,5% a.a.
- (2) 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.
- (3) Debêntures simples no valor na data de emissão de R\$ 850.000.000, não conversíveis em ações, em três séries (primeira série no valor de R\$ 250.000.000 - Ativo: SCMR11, segunda série R\$ 50.000.000 e debêntures de terceira série no valor de R\$ 550.000.000), da espécie quirografária. Conforme descrito no item 2.3 acima, em 2022 foi aprovado em Assembleia de Debenturistas a criação da quarta série, a mudança da remuneração das Debentures, a carência para o pagamento de remuneração e amortização da primeira série no período compreendido entre julho de 2022 a dezembro de 2022 e um bônus de adimplência de 85% sobre a quarta série. Assim, o vencimento final da primeira, segunda e terceira série passa a ser o dia 15 de dezembro de 2031 e o vencimento final da quarta série é o dia 15 de dezembro de 2032 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado. Remuneração fixada em 130% do CDI para a primeira série, em 117% do CDI para a segunda e terceira e, TR + 2% para a quarta série, valendo ainda lembrar que a quarta série tem a previsão de um bônus de adimplência de 85%, e hoje todas as estimativas de fluxo de caixa nos leva a concluir que não há a possibilidade que a amortização desta série se dê por um valor sem este bônus de adimplência.

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

Vencimentos	2022		Vencimentos	2021	
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
2023	54.857.387	54.857.387	2022	58.392.837	58.392.837
2024	53.160.752	53.160.752	2023	51.008.671	51.008.671
2025	51.052.401	51.052.401	2024	51.596.689	51.596.689
2026 em diante	866.816.883	866.816.883	2025 em diante	751.522.179	751.522.179
	1.025.887.423	1.025.887.423		912.520.376	912.520.376

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

Descrição	2022	2021
Cessão de direitos de uso	81.408	209.961
Total	81.408	209.961
Circulante	81.408	209.961
Não circulante	-	-
Total	81.408	209.961

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:

	2021	Adições	Baixas	2022
Cíveis	3.124.331	347.078	-	3.471.409
Trabalhista	1.975.816	-	(1.298.582)	677.235
Condomínio	9.303.267	-	(9.303.267)	-
Total	14.403.414	347.078	(10.601.848)	4.148.644

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 2022 e 2021, os valores descritos a seguir:

	Perdas possíveis	
	2022	2021
Cíveis	16.696.523	25.150.810
Trabalhistas	905.978	207.461
Total	17.602.501	25.358.271

Diante de um valor estimado de R\$ 17.602.501 para as ações judiciais movidas em face da Companhia com probabilidade de perda possível, apresentam-se como relevantes os seguintes processos abaixo elencados:

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pessoas jurídicas				
SC2 Participações LTDA	-	-	1.201.131	-
Daniel de La Touche	135.823	142.323	-	-
Walter de Sá Cavalcante Junior	-	-	-	1.201.131
Fundo do Shopping da Ilha	39.514	38.648	39.514	38.649
Total	175.337	180.971	1.240.645	1.239.780

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 2022 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 2022 e de 2021

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

13.2 Obrigações a pagar às partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoas Jurídicas				
Condomínio do Shopping da Ilha Walter de Sá Cavalcante Junior	652.618	335.968	759.959	37.500
	-	621.776	-	621.776
Total	652.618	957.744	759.959	659.276

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 2022 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Companhia visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

14 Tributos diferidos

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

Demonstramos no quadro abaixo a composição das referidas obrigações diferidas:

Descrição	2022	2021
Diferenças temporais		
Contas a receber	-	25.203.492
PIS	-	243.116
COFINS	-	1.092.049
	-	1.335.166
IRPJ	-	4.111.988
CSLL	-	1.302.064
	-	5.414.052
Imposto sobre propriedade para investimento		
Ganho em Propriedade para investimento	642.489.923	609.558.453
IRPJ	160.655.755	152.389.613
CSLL	57.824.093	54.860.261
	218.479.848	207.249.874
Total geral	218.479.848	213.999.091

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. As diferenças temporárias baixadas devem-se a mudança do regime tributário presumido caixa para competência.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

15 Patrimônio líquido

15.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 10.001 (mantendo o mesmo número de 2021), 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 2022, não houve distribuição de lucros.

16 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita de prestação de serviços e aluguéis	59.358.307	55.519.815	57.523.229	56.224.712
Receita de estacionamento	-	-	13.500.221	11.199.540
Linearização	1.177.657	1.871.617	1.177.657	1.871.617
Deduções tributárias	(4.846.452)	(4.441.831)	(3.357.944)	(5.436.312)
Total	55.689.512	52.949.601	68.843.162	63.859.557

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

17 Despesa por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Perdão de dívida	(392.311)	(137.804)	(392.311)	(137.804)
Custo do estacionamento	-	-	(1.688.368)	(2.811.357)
Provisão para perdas esperadas	(1.507.079)	(1.649.242)	(2.233.195)	(1.649.242)
Condomínio e taxa de administração	(4.375.477)	(2.497.541)	(4.375.477)	(2.497.541)
Fundo de promoção	-	-	-	-
Despesa de pessoal	(198.634)	(397.543)	(198.634)	(397.543)
Comissões	(492.037)	(317.509)	(492.037)	(317.509)
Despesas Judiciárias	(564.765)	(447.594)	(564.765)	(447.594)
Depreciação e amortização	(56)	(11.922)	(56)	(11.922)
Pessoas jurídicas	(3.797.019)	(3.459.252)	(3.797.019)	(3.459.252)
Outras Provisões e Despesas	1.998.679	(1.421.398)	1.266.378	(2.322.683)
Total	(9.328.699)	(10.339.806)	(12.475.484)	(14.052.447)
Custo do estacionamento	-	-	(1.688.368)	(2.811.357)
Custo do shopping center	(5.643.881)	(3.234.050)	(5.643.881)	(3.234.049)
Despesas Administrativas	(5.601.799)	(5.586.875)	(5.601.799)	(6.488.160)
Provisão para perdas esperadas	(1.507.079)	(1.649.242)	(2.233.195)	(1.649.242)
Depreciação e amortização	(56)	(11.922)	(56)	(11.922)
Outras receitas e despesas operacionais	3.424.116	142.283	2.691.815	142.283
Total	(9.328.699)	(10.339.806)	(12.475.484)	(14.052.447)

18 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(1.812.938)	(743.156)	(1.812.938)	(743.459)
Juros e multas	(547.846)	(1.379.950)	(547.846)	(1.382.437)
Encargos sobre financiamentos	(148.014.237)	(32.632.739)	(148.014.237)	(32.632.739)
Descontos concedidos	(8.368.127)	(8.157.389)	(8.368.127)	(8.157.389)
Total	(158.743.148)	(42.913.234)	(158.743.148)	(42.916.023)

* 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 2022 e de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Juros recebidos	19.999	91.084	19.999	265.383
Descontos obtidos	48.828	88.816	48.828	88.816
Rendimento de aplicações	674.046	166.646	674.047	166.646
Total	742.873	346.546	742.874	520.845

19 Imposto de renda e contribuição social

Em 2022 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	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(58.922.955)	32.246.612	(58.446.356)	32.581.189
Alíquota	34%	34%	34%	34%
Alíquota nominal	20.033.805	(10.963.848)	19.871.761	(11.077.604)
Adições e exclusões permanentes	(15.190.452)	(29.370.259)	(15.190.452)	(29.370.259)
Resultado de equivalência patrimonial	9.530.268	7.034.248	-	-
Créditos tributários não constituídos	392.311	31.378.566	9.922.578	38.412.814
	14.765.931	(1.921.293)	14.603.887	(2.035.049)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(349.406)	(1.512.575)	(404.281)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.196.700)	(10.106.257)	(11.196.700)	(10.106.257)

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 2022 e de 2021

(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 2022 e 2021, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Dívida	1.025.887.423	912.520.376	1.025.887.423	912.520.376
Caixa e equivalente de caixa e aplicação	(16.671.557)	(14.684.697)	(16.671.557)	(14.684.721)
Dívida líquida	1.009.215.866	897.835.679	1.009.215.866	897.835.655
Ativo circulante	20.713.834	20.161.448	21.418.763	20.337.173
Ativo total	930.182.858	891.980.864	931.703.228	892.315.307
Passivo Circulante	56.168.757	60.434.482	58.818.110	61.148.239
Índice de endividamento geral	102%	102%	110%	102%

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

21 Eventos subsequentes

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (“STF”) MUDA ENTENDIMENTO RELACIONADO COM A COISA JULGADA EM MATÉRIA TRIBUTÁRIA

EM 08 DE FEVEREIRO DE 2023 O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF) JULGOU OS TEMAS 881 – RECURSOS EXTRAORDINÁRIO N° 949.297 E 885 – RECURSO EXTRAORDINÁRIO N° 955.227.

OS MINISTROS QUE PARTICIPARAM DESTES TEMAS CONCLUÍRAM, POR UNANIMIDADE, QUE DECISÕES JUDICIAIS TOMADAS DE FORMA DEFINITIVA A FAVOR DOS CONTRIBUINTES DEVEM SER ANULADAS SE, DEPOIS, O SUPREMO TIVER ENTENDIMENTO DIFERENTE SOBRE O TEMA. OU SEJA, SE ANOS ATRÁS UMA EMPRESA CONSEGUIU AUTORIZAÇÃO DA JUSTIÇA PARA DEIXAR DE RECOLHER ALGUM TRIBUTOS, ESSA PERMISSÃO PERDERÁ A VALIDADE AUTOMATICAMENTE SE, E QUANDO, O STF ENTENDER QUE O PAGAMENTO É DEVIDO.

A ADMINISTRAÇÃO AVALIOU COM OS SEUS ASSESSORES JURÍDICOS INTERNOS OS POSSÍVEIS IMPACTOS DESTA DECISÃO DO STF E CONCLUIU QUE A DECISÃO DO STF NÃO RESULTA, BASEADA EM AVALIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO SUPOSTADA POR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS, E EM CONSONÂNCIA COM O CPC25/IAS37 PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES, CPC 32/IAS 12 TRIBUTOS SOBRE O LUCRO, ICPC 22/IFRIC 23 INCERTEZA SOBRE TRATAMENTO DE TRIBUTOS SOBRE O LUCRO E O CPC24/IAS10 EVENTOS SUBSEQUENTES, EM IMPACTOS SIGNIFICATIVOS EM SUAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE dezembro DE 2022.

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