

**SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS
COMERCIAIS S.A.**

Relatório do auditor independente

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2020

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações financeiras individuais e consolidados

Balancos patrimoniais individuais e consolidado

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidados

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras e individuais

Relatório Gerencial 2020

A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. (“Cia.” ou “SC2 SDI”), proprietária do Shopping da Ilha, anuncia seus resultados do ano 2020. 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 2012, em São Luís, no Maranhão. 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 abrimos a Magalu (Magazine Luíza).

Desempenho operacional

Iniciamos o ano de 2020 imaginando grandes realizações, sucesso e grandes resultados. Porém, em março, o Brasil passou a sofrer os impactos da pandemia de COVID-19 e isto refletiu nos resultados da Cia. conforme demonstrado abaixo:

Vendas totais: alcançou em 2020 R\$ 636 milhões apresentando assim uma queda de 16% em relação ao ano de 2019.

Receita bruta: fechou o ano com R\$ 50.2 milhões. Isso representa uma queda de 7% no comparativo com o ano de 2019. Custo dos serviços prestados: : totalizou o ano com R\$ 4.1 milhões, representando, assim, um aumento de 47% no ano.

NOI: alcançou R\$ 46.2 milhões, demonstrando, assim, uma queda de 9% em relação ao ano anterior. A margem NOI manteve o patamar acima de 90%, ou seja, alcançou 92% (95% em 2019).

EBITDA: fechou o ano de 2020 com R\$ 44.4 milhões, evidenciando uma perda de 29% em relação a 2019. Vale aqui destacar que o ano de 2019 foi impactado positivamente com um ganho de propriedade para investimento de R\$ 14.7 milhões e o ano de 2020 com um ganho de R\$ 1.9 milhão. Se calcularmos o EBITDA ajustado sem o efeito da propriedade para investimento, iremos chegar a R\$ 42.5 milhões em 2020, o que é 11% menor que o obtido em 2019 pela mesma metodologia.

Apesar das dificuldades que o cenário da pandemia da COVID-19 apresentou, conseguimos superar vários desafios e fechar o ano com um impacto financeiro totalmente administrado.

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

Debentures

A Cia. em 2020 emitiu R\$850 milhões em debentures não conversíveis. Essas debentures foram integralizadas integralmente pelo Bradesco com os direitos que detinham junto a controladora da Cia. e suas demais controladas. Assim, a Cia. não obteve aumento de caixa com esta operação e sim o aumento dos direitos a receber de partes relacionadas.

Toda essa operação teve como objetivo a reestruturação das dívidas do seu controlador e de suas coligadas.

Cisão

Em 2020 a Cia. passou por outra cisão – a primeira foi em 2018. O objetivo dessa cisão foi a separação dos direitos a receber – com partes relacionadas –, dos demais direitos e negócios operacionais da Cia., bem como tirar do rol de ativos garantidor das debentures. É preciso destacar que essa cisão também faz parte de toda a reestruturação das dívidas que o controlador e as coligadas passaram no ano de 2020.

Audidores 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 2019, o Shopping da Ilha possuía 106 colaboradores diretos. Em dezembro de 2020, a quantidade de colaboradores eram 78. A rotatividade média de empregados foi de 25% no ano de 2020.

Se considerarmos os colaboradores indiretos chegamos então a 3.542 colaboradores em dezembro de 2020.

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 2020, com o advento da pandemia da COVID-19, a SC2 SDI buscou 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 FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras 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 2020 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 financeiras 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 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita 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. De acordo com o CPC 06 (R1) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. 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 nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas possuem investimentos em shopping centers, registrados na rubrica "Propriedades para Investimentos" ("Propriedades") no montante de R\$ 830.132.928, que estão mensurados pelo seu valor justo.

Consideramos essa área como relevante em nossa auditoria porquanto 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 financeiras. Pequenas mudanças nas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Essa foi considerada

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre 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 de reconhecimento destas receitas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado em 27 de julho de 2020, com modificação sobre “Ausência de recebimento em sua totalidade de confirmações de terceiros” e Ênfases de “Transação com partes relacionadas” e “Excesso de passivos circulantes”.

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras 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 financeiras 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 Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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, 30 de março de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/F - S - ES


Fernando Pereira da Silva Marques
Contador CRC 1 RJ 092490/O-3 - S - ES

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		2020	2019	2020	2019		2020	2019	2020	2019	
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalente de caixa	3	8.459.429	649.382	8.487.317	784.874	Fornecedores	1.228.380	1.973.452	1.228.380	1.973.452	
Contas a receber de clientes	4	7.398.678	7.130.546	7.807.322	7.283.192	Empréstimos e financiamentos	39.050.544	16.470.170	39.050.543	16.470.170	
Créditos diversos	5	197.289	199.924	476.512	463.518	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.605.662	1.384.765	1.763.407	1.714.724	
Despesas antecipadas		5.439	8.860	5.439	8.860	Outras contas a pagar	135.221	77.279	135.221	77.560	
		16.060.835	7.988.712	16.776.590	8.540.444	Receitas diferidas	361.547	369.643	361.547	369.643	
							42.381.354	20.275.309	42.539.098	20.605.549	
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	1.230.802	-	1.230.802	Empréstimos e financiamentos	869.025.426	41.872.707	869.025.426	41.872.707	
Cauções e depósitos garantia	6	5.262.182	16.405.010	5.262.180	16.405.010	Obrigações a pagar de partes relacionadas	706.932	503.560	92.053	86.657	
Partes relacionadas	13.1)	257.259	15.224.208	698.552	15.467.208	Participações de sócios ocultos - SCP	-	-	4.367	70.465	
Depósitos judiciais		635.069	635.069	635.069	635.069	Obrigações tributárias parceladas	3.052.648	-	3.062.572	-	
Propriedade para investimento	7	830.132.928	826.826.253	830.132.928	826.826.253	Tributos diferidos	203.878.647	201.494.698	203.884.529	201.530.672	
Investimentos	8	1.776.371	1.172.134	-	-	Receitas diferidas	-	494.717	-	494.717	
Imobilizado	9	76.942	95.546	422.609	492.654	Provisão para contingências	9.907.211	9.477.337	9.907.211	9.477.337	
Intangível		46	391	46	391		1.086.570.864	253.843.019	1.085.976.158	253.532.555	
		838.140.797	861.589.413	837.151.384	861.057.387	Patrimônio líquido					
						Capital Social	10.001	354.402.819	10.001	354.402.819	
						Reserva de lucros	-	241.056.978	-	241.056.978	
						Prejuízos acumulados	(274.760.587)	-	(274.760.587)	-	
							(274.750.586)	595.459.797	(274.750.586)	595.459.797	
						Não controlador					
							(274.750.586)	595.459.797	(274.587.282)	595.459.727	
Total do ativo		854.201.632	869.578.125	853.927.974	869.597.831	Total do passivo e patrimônio líquido	854.201.632	869.578.125	853.927.974	869.597.831	

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

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional, líquida	16	38.791.348	45.069.178	47.574.718	57.386.139
Custos shopping	17	(3.069.761)	(1.139.049)	(3.069.761)	(1.139.049)
Custos estacionamento	17	-	-	(1.010.609)	(1.626.647)
Lucro bruto		35.721.587	43.930.129	43.494.348	54.620.443
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas administrativas	17	(2.252.197)	(2.159.681)	(2.252.449)	(2.162.775)
Provisão para perdas esperadas	17	(1.865.170)	(455.288)	(1.865.170)	(455.288)
Provisão para perdas esperadas com partes relacionadas	17	(299.778.640)	-	(299.778.640)	-
Provisão para contingências	12	(429.874)	(657.313)	(429.874)	(657.313)
Depreciação e amortização	17	(18.950)	(36.684)	(18.950)	(36.684)
Ganho em propriedade para investimento	9	1.865.292	14.712.551	1.865.292	14712551
Resultado da equivalência patrimonial	7	6.765.562	9.010.545	-	-
Outros resultados operacionais líquido	17	926.582	18.507	948.949	18.507
Resultado antes do efeito financeiro		(259.065.808)	64.362.766	(258.036.494)	66.039.441
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras líquidas	18	(22.206.867)	(13.737.497)	(22.395.101)	(13.996.745)
Receitas financeiras líquidas	18	13.970.178	935.018	13.970.701	936.785
		(8.236.689)	(12.802.479)	(8.424.400)	(13.059.960)
Lucro líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(267.302.497)	51.560.287	(266.460.894)	52.979.481
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	(6.843.890)	(4.123.620)	(7.847.897)	(5.542.744)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	21	(614.199)	(5.002.267)	(615.169)	(5.002.267)
		(7.458.089)	(9.125.887)	(8.463.066)	(10.545.011)
Lucro (Prejuízo) do exercício		(274.760.586)	42.434.400	(274.923.960)	42.434.470
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia		(274.760.586)	42.434.400	(274.760.586)	42.434.400
Lucro (prejuízo) atribuível a participação de SCP				(163.374)	70
Lucro (prejuízo) por ação em reais		-27.473,31	0,12	-27.473,31	0,12

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

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro (prejuízo) do exercício	(274.760.586)	42.434.400	(274.923.960)	42.434.470
Outros resultado abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	(274.760.586)	42.434.400	(274.923.960)	42.434.470
Atribuível aos acionistas controladores	(274.760.586)	42.434.400	(274.760.586)	42.434.400
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(163.374)	70

As notas explicativas da Administração 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 2020 e 2019

(Valores expressos em Reais)

	Reserva de lucros				Total dos acionistas controladores	Total dos acionistas não controladores	Consolidado
	Capital social	Reserva Legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros / Prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2018	354.402.819	-	210.707.876		565.110.695	-	565.110.695
Lucro do exercício	-	-		42.434.400	42.434.400	(70)	42.434.330
Destinação do lucro:							
Reserva legal	-	2.121.720	-		2.121.720	-	2.121.720
Constituição da reserva de lucros a realizar	-	-	42.434.400	(42.434.400)	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	(14.207.018)		(14.207.018)	-	(14.207.018)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	354.402.819	2.121.720	238.935.258	-	595.459.797	(70)	595.459.727
Prejuízo do exercício	-	-	-	(274.760.587)	(274.760.587)	(163.374)	(274.923.961)
Efeitos da cisão parcial	(354.392.818)	(2.121.720)	(238.935.258)	-	(595.449.796)	-	(595.449.796)
Efeito na variação líquida de participação	-	-	-	-	-	326.748	326.748
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.001	-	-	(274.760.587)	(274.750.586)	163.304	(274.587.282)

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

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda	(267.302.497)	51.560.287	(266.460.894)	52.979.481
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa e equivalentes				
Depreciação e amortização	18.950	36.685	18.950	36.684
Provisão para perdas em crédito de liquidação duvidosa	-	455.288	-	455.288
Provisão para perdas esperadas com partes relacionadas	299.778.640	-	299.778.640	-
Resultado de equivalência patrimonial	(6.799.271)	(9.010.544)	-	-
Provisão para contingências	429.874	(371.600)	429.874	(371.600)
Participação de sócios ocultos - SCP	-	-	163.374	(70)
(Ganho) em investimentos	317.679	531	-	-
(Ganho) / perda em propriedade para investimento	(1.865.292)	(14.712.551)	(1.865.292)	(14.712.551)
Outras Variações	(2.121.720)	2.121.720	(2.121.722)	2.121.720
	22.456.363	30.079.817	29.942.930	40.508.953
Aumento líquido/(redução) nos ativos operacionais				
Contas a receber de clientes	962.670	(949.721)	706.672	(972.543)
Créditos diversos	2.635	19.643	(12.994)	(79.780)
Despesas a apropriar	3.421	(5.282)	3.421	(5.282)
Tributos a recuperar	-	-	-	10.501
Cauções e depósitos garantias	11.142.828	(1.120.297)	11.142.830	(1.120.297)
Depósitos judiciais	-	16.220	-	16.220
	12.111.554	(2.039.437)	11.839.929	(2.151.180)
Aumento líquido/(redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	(745.072)	(1.559.811)	(745.072)	(1.559.810)
Obrigações trabalhistas e tributárias	220.897	(1.475.389)	3.274.559	(1.451.986)
Outras contas a pagar	57.942	25.284	57.731	25.495
Receita diferida	(502.813)	45.569	(502.813)	45.569
Obrigações tributárias parceladas	3.052.648	-	-	-
	2.083.602	(2.964.347)	2.084.405	(2.940.733)
Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades operacionais	36.651.519	25.076.033	43.867.264	35.417.039
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	(5.074.140)	(3.655.895)	(6.109.209)	(5.060.207)
Caixa líquido (consumido) gerado proveniente das atividades operacionais	31.577.379	21.420.139	37.758.055	30.356.832
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Alienação de propriedade para investimento	(1.441.383)	(2.158.702)	(1.441.383)	(2.158.702)
Dividendos Recebidos SCP	5.877.356	8.354.695	-	-
Baixa de ativo imobilizado por venda	-	-	51.440	45.646
Aplicações financeiras	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de investimentos	4.435.973	6.195.993	(1.389.943)	(2.113.056)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	850.000.000	-	850.000.000	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(13.274.458)	(13.502.671)	(13.274.458)	(13.502.671)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(2.095.910)	(5.466.061)	(2.095.910)	(5.466.061)
Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	15.103.462	6.651.586	15.103.463	6.651.586
Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de financiamentos	849.733.094	(12.317.145)	849.733.095	(12.317.145)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com quotistas				
Partes relacionadas	(877.936.399)	(1.223.853)	(878.332.666)	(1.827.738)
Participações de sócios ocultos - SCP	-	-	(66.098)	66.650
Distribuição de lucros	-	(14.207.018)	-	(14.207.018)
Caixa líquido consumido proveniente das atividades de financiamentos com quotistas	(877.936.399)	(15.430.871)	(878.398.764)	(15.968.106)
Aumento/Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.810.047	(131.885)	7.702.443	(41.475)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	649.382	781.267	784.874	826.349
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.459.429	649.382	8.487.317	784.874
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.810.047	(131.885)	7.702.443	(41.475)

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(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 (MOVING). A Empresa possui uma conta reserva, garantia contratual do financiamento do Shopping da Ilha, registrada no ativo não circulante, no montante total de R\$ 5.262.181 em 2020 (em 2019 era R\$ 16.405.010).

A SC2 SDI, em setembro de 2020, emitiu debentures no valor total de R\$ 850 milhões, que foram integralizadas com créditos que o Bradesco detinha junto a Controladora e coligadas da Cia. Estas debentures não são convertidas em ação e estão divididas em 3 tranches, sendo uma de R\$ 250 milhões com taxa de juros de 130% do CDI – a ser pago em 118 meses, outra de R\$ 50 milhões com taxa de juros de 130% do CDI – a ser pago no final de 118 meses e a última de R\$ 550 milhões com taxa de juros de TR + 2% – a ser pago no final de 118 meses. Todos estes créditos que foram utilizados para integralizar as debentures foram retirados da Sociedade, através de uma cisão realizada no final do ano de 2020. Tanto a emissão das debentures, quanto a cisão aqui citada, fizeram parte de toda a reestruturação financeira que a controladora e coligadas da Cia. passaram durante o ano de 2020. Essa reestruturação financeira visou a desalavancagem da controladora e das coligadas da SC2 SDI. Em razão desta cisão, a Cia reduziu seu Capital para R\$ 10.001 e apresentou Patrimônio Líquido negativo de R\$ 274.750.586.

Em consonância com OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2021 em seu item 06, a companhia ressalta que não houve ociosidade nas tarefas. Porém, com intuito de atenuar os efeitos da pandemia, a companhia adotou o regime de teletrabalho de acordo com a medida provisória 927/2020 para os funcionários de áreas administrativas. Isso possibilitou que tivesse apenas funcionários necessários para continuidade da operação. Além disso, a companhia adotou medidas de prevenção e apoio a todos funcionários e familiares, fornecendo meios para o atendimento médico e psicológico. O resultado dessas ações fora assertivo, tendo a Cia. apenas casos isolados e todos os funcionários já recuperados.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1 Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são de responsabilidades da Administração 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 administração 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 financeiras individuais e consolidadas pela Administração ocorreu em 30 de março de 2021.

As demonstrações financeiras 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).

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

As demonstrações financeiras 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 financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para a determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem:

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

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

Essas demonstrações financeiras 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 2020 e 2019, apresentadas abaixo:

Empresa	2020	2019
Daniel de la Touche Participações LTDA	99,99%	99,99%
SCP Shopping da Ilha (Moving)	97,00%	97,00%

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 (Moving)	Estacionamento de veículos

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

2.3 Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.3(a) Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os ativos e passivos financeiros são apresentados como circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos.

(i) Ativos financeiros

São mantidos pela Companhia para recebimento dos fluxos de caixas contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável.

(ii) Passivos financeiros

A Companhia classifica todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicada ao CPC. 15. Os custos de transações dos passivos financeiros são considerados no cálculo da taxa efetiva da dívida e amortizados respeitando o prazo do instrumento.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial, quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da companhia ou da contraparte.

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

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

2.3(b) Propriedade para investimento

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

2.3(c) Investimentos

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

2.3(d) Imobilizado

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

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

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

2.3(e) Contas a pagar a fornecedores

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

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

2.3(f) Empréstimos e financiamentos

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

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

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

2.3(g) Debêntures

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

- Circulante: R\$ 14.280.399
- Não Circulante: R\$ 843.050.111

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 2020, nenhum dos itens relacionados em contrato, que pudessem ensejar em liquidação antecipada, foram constatados.

Característica:

As principais características das debêntures privadas não conversíveis em ações são:

- Emissão de Debêntures simples no valor 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. As debêntures terão prazo de vencimento de 6 anos, 2 meses e 15 dias (data de vencimento 15 de junho de 2026), prorrogado automaticamente por mais 36 meses, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado. Remuneração fixada em 130% do CDI para a primeira e segunda série e de TR+2% para a 3ª série

Emitente	Banco Bradesco S.A.
Classificação da emissão	1ª emissão - Ativo: SCMR11
Data da emissão	30/09/2019
Data final da liquidação	15/06/2026
Quantidade	250.000.000
Valor total da emissão	R\$ 250 milhões
Espécie	De garantia flutuante, com privilégio geral sobre os ativos da Emissora
Forma	Não conversíveis em ações, em Três séries, da Espécie Quirografária
Remuneração mensal	130% Taxa DI

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

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 financeiras da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Contudo a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

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

Estimativas e premissas

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

- **Vida útil do ativo imobilizado**
A Administração estima um tempo de 5 a 10 anos para seu imobilizado.
- **Provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa.**
A Administração efetua uma análise individual de seus títulos vencidos há mais de 90 dias, identificando a necessidade de se constituir a provisão para perdas de esperadas de créditos de liquidação duvidosa.
- **Valor justo de instrumentos financeiros**
Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível. Todavia quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

- **Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas são parte de processos judiciais tributários, cíveis, trabalhistas e administrativos. E 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

2.3(k) Imposto de renda e contribuição social

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

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas apurações de impostos 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

2.3(l) Reconhecimento de receita

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

(i) Locação de lojas

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

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1). O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento durante os prazos de vigência dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

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

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

(iii) Estacionamento

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

Para exploração do estacionamento é utilizado o modelo de Sociedade em Conta de Participação “SCP” com a Moving, 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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.4 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pelo primeira vez em 2020

(i) Definição de um negócio (Alteração a IFRS 3):

As alterações a IFRS 3 são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020. A Companhia deve aplicar a definição revisada de um negócio para as aquisições que ocorreram em ou após 1º de janeiro de 2020 para determinar se deveriam ser contabilizadas de acordo com a IFRS 3. Não é permitido reavaliar aquisições ocorridas antes da data de vigência da referida revisão.

(ii) Impactos da COVID-19 nas concessões de aluguel (Alteração a IFRS 16):

A partir de 1º de junho de 2020, a IFRS 16 foi alterada para fornecer um expediente prático para os locatários que contabilizam as concessões de aluguel recebidas como consequência direta da pandemia do COVID-19 e satisfazem todas as seguintes condições:

- a) a alteração nos pagamentos do arrendamento resulta em uma contraprestação revista para o arrendamento que é substancialmente igual ou inferior à contraprestação para o arrendamento imediatamente anterior à alteração;
- b) qualquer redução nos pagamentos de arrendamento afeta apenas os pagamentos originalmente devidos em ou antes de 30 de junho de 2021 (por exemplo, um benefício concedido em um arrendamento cumpriria esta condição se resultasse em pagamentos de arrendamento reduzidos em ou antes de 30 de junho de 2021 e em pagamentos de arrendamento aumentados que se estendessem após 30 de junho de 2021);
- c) não há alteração substancial de outros termos e condições do contrato de arrendamento.

As concessões de aluguel que satisfaçam esses critérios podem ser contabilizadas de acordo com o expediente prático, o que significa que o locatário não avalia se a concessão de aluguel atende à definição de uma modificação de locação.

A contabilização das concessões de aluguel como modificações de arrendamento não gerou resultado na Companhia, reavaliando o passivo de arrendamento para refletir a contraprestação revisada, utilizando uma taxa de desconto revisada, com o efeito da alteração do passivo de arrendamento registrado contra o ativo de direito de uso. Ao aplicar o expediente prático, a Companhia não é obrigada a determinar uma taxa de desconto revisada e o efeito da mudança no passivo de locação se reflete no lucro ou perda no período em que ocorre o evento ou condição que desencadeia a concessão do aluguel.

2.4.1 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020.

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);

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. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção dessa norma.

b) Outras normas

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;
- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 1 - 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. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; e
- Alteração nas normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Reforma da Taxa de Juros de Referência – IBOR “fase 2”) - As alterações são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, e esclarecem aspectos referentes a definição da taxa de juros de referência para aplicação nessas normas.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	0	2.000	0	2.001
Bancos - conta movimento	8.459.429	647.382	8.487.317	782.873
	<u>8.459.429</u>	<u>649.382</u>	<u>8.487.317</u>	<u>784.874</u>

4 Contas a receber

4.1 Shopping:

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cessão de direito de uso	1.184.388	1.714.349	1.184.388	1.714.349
Aluguéis e Publicidade	19.288.134	20.673.009	19.696.778	20.825.655
Linearização	311.543	266.111	311.543	266.111
Total geral de contas a receber	20.784.066	22.653.469	21.192.710	22.806.115
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(13.385.388)	(14.292.121)	(13.385.388)	(14.292.121)
Total	7.398.678	8.361.348	7.807.322	8.513.994
Circulante	7.398.678	7.130.546	7.807.322	7.283.192
Não circulante	0	1.230.802	0	1.230.802
Total	7.398.678	8.361.348	7.807.322	8.513.994

Do saldo de aluguéis e publicidade a receber apresentado, R\$ 19.288.134 são referentes ao Shopping da Ilha (R\$ 20.673.009 em 2019), e R\$ 408.644 são referentes à empresa Daniel de la Touche (R\$ 152.646 em 2019).

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

	2020	2019
Saldos a vencer até 30 dias	5.386.377	4.495.207
Saldos a vencer entre 31 e 60 dias	24.723	226.644
Saldos a vencer entre 61 e 90 dias	24.723	196.978
Saldos a vencer entre 91 e 120 dias	24.723	43.836
Saldos a vencer entre 121 e 180 dias	49.447	133.922
Saldos a vencer entre 181 e 360 dias	121.817	303.957
Saldos a vencer há mais de 360 dias	274.031	1.093.161
Total a vencer	5.905.842	6.493.705
Saldos vencidos até 30 dias	313.915	267.645
Saldos vencidos entre 31 e 60 dias	241.608	282.465
Saldos vencidos entre 61 e 90 dias	27.463	184.711
Saldos vencidos entre 91 e 120 dias	225.609	177.880
Saldos vencidos entre 121 e 180 dias	442.338	315.955
Saldos vencidos entre 181 e 360 dias	1.228.874	1.179.453
Saldos vencidos há mais de 360 dias	12.495.517	13.638.191
Total Vencido	14.975.325	16.046.300
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(13.385.388)	(14.292.121)
Linearização	311.543	266.111
Total geral	7.807.322	8.513.994

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 Administração para os créditos cuja recuperação é considerada remota ou possível.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação na provisão é demonstrada na tabela abaixo:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo Inicial	14.292.121	13.191.914	14.292.121	13.191.914
Constituição (reversão) - Aluguéis	(644.228)	1.000.144	(644.228)	1.000.144
Constituição (reversão) - Cessão de direitos de uso (CDU)	(262.505)	100.063	(262.505)	100.063
Saldo Final	<u>13.385.388</u>	<u>14.292.121</u>	<u>13.385.388</u>	<u>14.292.121</u>

5 Créditos diversos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Adiantamento a fornecedores	189.049	189.049	189.049	189.049
Adiantamento a funcionários	0	6.851	0	6.851
Outros créditos diversos	8.240	4.024	287.463	267.618
Total	<u>197.289</u>	<u>199.924</u>	<u>476.512</u>	<u>463.518</u>

6 Cauções e depósitos em garantia (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui aplicação vinculada ao empréstimo com o BNB, no total de R\$ 5.262.181 (R\$ 16.405.010 em 2019). A aplicação possui rendimentos equivalentes a 99% do CDI. A queda se deve ao fato de que o montante de garantia existente representava mais do que 3x (três vezes) o valor do serviço da dívida junto ao BNB, ou seja, havia um excesso de garantia, e isto levou ao saque aprovado pelo BNB no ano de 2020.

7 Propriedades 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".

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial em 1º de janeiro	826.826.253	809.955.000
Adições (gastos incorridos no ano)	1.441.384	2.158.702
Ganho decorrente de ajuste ao valor justo	1.865.292	14.712.551
Saldo final em 31 de dezembro	<u>830.132.928</u>	<u>826.826.253</u>

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 2020 e 2019 para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades encontram-se descritas a seguir:

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Premissas da avaliação do valor justo

	2020	2019	Impacto no valor justo
Inflação anual (%)	3,46	3,46	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de crescimento na perpetuidade (%)	2,25	2,25	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
CAPEX - manutenção/receita bruta (%)	1,44	1,44	Aumento a premissa, diminui o valor justo
Taxa de desconto (%)	9,32%	9,93%	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 10.

8 Investimentos

8.1 Controladora

O resumo das informações financeiras das investidas (**Controladora**), em 2020, está demonstrado a seguir:

Investida	% Participação	Ativo total	Capital social	Patrimônio líquido	AFAC	Total das receitas	2020
							Lucro Líquido / Prejuízo
Daniel De la Touche	99,99%	1.913.943	1.365.370	1.640.651		590.580	541.616
Moving	97,00%	6.682.214		140.087		8.217.325	6.256.058
		8.596.157	1.365.370	1.780.738	0	8.807.905	6.797.674

O resumo das informações financeiras das investidas (**Controladora**), em 2019 está demonstrada a seguir:

Investida	% Participação	Ativo total	Capital social	Patrimônio líquido	AFAC	Total das receitas	2019
							Lucro Líquido / Prejuízo
Daniel De la Touche	99,99%	1.295.578	1.365.370	1.095.911		777.596	701.131
Moving	97,00%	9.004.473		8.689.109		11.540.394	8.563.259
		10.300.052	1.365.370	9.785.021	0	12.317.990	9.264.390

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

De 2019 para 2020

Investida	2019	Ganho (perda) de capital	Resultado de equivalência	Distribuição de lucros	Aumento (redução) de participação	2020
		Daniel De la Touche	1.098.925		541.561	
Moving	73.209	(317.679)	6.224.001	(5.843.647)	0	135.884
	1.172.134	(317.679)	6.765.562	(5.843.647)	0	1.776.371

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

De 2018 para 2019

Investida	2018	Ganho (perda) de capital	Resultado de equivalência	Distribuição de lucros	Aumento (redução) de participação	2019
Daniel De la Touche	394.742		690.561			1.098.925
Moving	122.075	(531)	8.319.983	(8.354.695)		73.209
	516.816	(531)	9.010.544	(8.354.695)	0	1.172.134

9 Imobilizado (Consolidado)

Custo	Consolidado					
	Equipamento s de informática	Imóveis e benfeitorias	Equipamento s de Comunicaçã	Terrenos	Móveis e Utensílios	Total
Saldo em 31/12/2018	248.602	248.586	6.720	259.167	236.688	999.763
Adições	-	-	-	-	-	-
Reduções	-	45.646	-	-	-	(45.646)
Saldo em 31/12/2019	248.602	202.940	6.720	259.167	236.688	954.117
Adições	-	-	-	-	-	-
Reduções	-	(51.440)	-	-	-	(51.440)
Saldo em 31/12/2020	248.602	151.500	6.720	259.167	236.688	902.677
Depreciação	20%	-	20%	-	10%	
Saldo em 31/12/2018	(225.256)	-	(4.872)	-	(195.126)	(425.254)
Depreciações	(8.431)	-	(784)	-	(26.994)	(36.209)
Saldo em 31/12/2019	(233.687)	-	(5.656)	-	(222.120)	(461.463)
Depreciações	(7.793)	-	(1.064)	-	(9.748)	(18.605)
Saldo em 31/12/2020	(241.480)	-	(6.720)	-	(231.868)	(480.068)
Saldo Residual 31/12/2018	23.346	248.586	1.848	259.167	41.562	574.509
Saldo Residual 31/12/2019	14.915	202.940	1.064	259.167	14.568	492.654
Saldo Residual 31/12/2020	7.122	151.500	-	259.167	4.820	422.609

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Juros	Controladora		Consolidado	
			2020	2019	2020	2019
BNB(1)	Taxa Fixa		11.727.222	22.142.973	11.727.222	22.142.973
BNB(2)	Taxa Fixa		39.018.237	36.199.904	39.018.237	36.199.904
Bradesco - Debentures(3)	Taxa Fixa (CDI)		857.330.510	0	857.330.510	0
Total			908.075.969	58.342.877	908.075.969	58.342.877
Circulante			39.050.544	16.470.170	39.050.543	16.470.170
Não circulante			869.025.426	41.872.707	869.025.426	41.872.707
Total			908.075.970	58.342.877	908.075.969	58.342.877

- (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) Emissão de Debêntures simples no valor 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. As debêntures terão prazo de vencimento de 6 anos, 2 meses e 15 dias (data de vencimento 15 de junho de 2026), prorrogado automaticamente por mais 36 meses, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado. Remuneração fixada em 130% do CDI para a primeira e segunda série e de TR+2% para a 3ª série

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

Vencimentos	2020		2019	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2021	39.050.544	39.050.543	2020	24.956.077
2022	33.755.716	33.755.716	2021	13.412.298
2023	39.077.812	39.077.812	2022	8.450.128
2024 em diante	796.191.898	796.191.898	2023 em diante	11.524.374
	908.075.970	908.075.969		58.342.877
				58.342.877

11 Receitas diferidas (Consolidado)

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cessão de direitos de uso	361.547	864.360
Total	<u>361.547</u>	<u>864.360</u>
Circulante	361.547	369.643
Não circulante	0	494.717
Total	<u>361.547</u>	<u>864.360</u>

12 Provisão 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 e o quadro resumo é o abaixo:

	<u>2019</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>2020</u>
Cíveis	958.501	937.500	(320.341)	1.575.660
Trabalhista	400.000		(187.285)	212.715
Condomínio	8.118.836			8.118.836
Total	<u>9.477.337</u>	<u>937.500</u>	<u>(507.626)</u>	<u>9.907.211</u>

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.

As causas que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os valores descritos a seguir:

	<u>Perdas possíveis</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cíveis	1.001.480	3.250.100
Trabalhistas	<u>1.936.085</u>	<u>500.000</u>
Total	<u>2.937.565</u>	<u>3.750.100</u>

Diante de um valor estimado de R\$ 2.937.565 para as ações judiciais movidas em face da Companhia com probabilidade de perda possível, apresentam-se como relevantes os seguintes processos abaixo elencados:

Cível:

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

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

Trabalhista:

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

13 Direitos a receber e obrigações a pagar com partes relacionadas

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

13.1 Direitos a receber com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Pessoas jurídicas				
SC2 Participações LTDA	4.624	8.976.457	352.238	9.219.457
SPE - Construtora Sa Cavalcante LVI LTDA	22.860	-	22.860	-
SPE - RJ III - ASC	-	-	174.000	-
ESC Participações LTDA	-	-	79000	-
Condomínio do Shopping da Ilha	63.706	6.033.704	63.706	6.033.704
Daniel de La Touche	159.322	-	-	-
Fundo do Shopping da Ilha	6.747	214.046	6.747	214.046
Total	257.259	15.224.208	698.552	15.467.208

Os direitos a receber aqui demonstrados correspondem ao 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 2020 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Companhia visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

13.2 Obrigações a pagar às partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Pessoas Jurídicas				
Daniel de La Touche	682.629	503.560	-	-
SPE SA Cavalcante MA XII	5.303	-	5.303	-
SPE - Construtora Sa Cavalcante LVI LTDA	-	-	4.333	-
Condomínio do Shopping da Ilha	19.000	-	82.417	85.268
Fundo do Shopping da Ilha	-	-	-	1.389
Total	706.932	503.560	92.053	86.657

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

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 2020 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, assim como sobre diferenças temporais em relação a base de tributação.

Demonstramos no quadro abaixo a composição das referidas obrigações diferidas:

Descrição	2020	2019
Diferenças temporais		
Contas a receber	20.784.066	21.885.557
Rendimentos de aplicações	57.640	5.804.010
PIS	242.682	142.256
COFINS	1.090.044	656.567
	1.332.726	798.823
IRPJ	4.108.039	2.709.460
CSLL	1.300.146	1.485.407
	5.408.185	4.194.867
Imposto sobre propriedade para investimento		
Ganho em Propriedade para investimento	579.892.993	578.049.951
IRPJ	144.953.248	144.512.488
CSLL	52.190.369	52.024.496
	197.143.617	196.536.983
Total geral	203.884.529	201.530.672

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 devem-se ao regime tributário pelo Caixa, ou seja, exclusivamente pelo efetivo recebimento dos valores operacionais.

15 Patrimônio líquido

15.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 10.001 (o capital social sofreu uma redução em 2020 de R\$ 354.392.818, resultado da cisão parcial ocorrida no ano), composto por 10.001 de ações, no valor de R\$1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Conforme a ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovada a Cisão Parcial da Sociedade. Com versão e incorporação de Parcela Cindida para sociedade. Aprovado também a redução do capital social da sociedade em decorrência da Cisão Parcial em R\$ 354.382.817.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

15.2 Reserva Legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2020, houve a absorção integral da reserva legal no montante de R\$ 2.121.720, em virtude da cisão parcial.

15.3 Reserva de Lucros

A Reserva de lucros foi afetada pelo efeito da Cisão Parcial, em dezembro de 2020, considerando o resultado da Cisão o valor da reserva é de - R\$ 274.932.891. Consumindo assim o saldo de Lucros a destinar de R\$ 238.935.258 remanescente do exercício de 2019.

15.4 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 2020, não houve distribuição de lucros.

16 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita de prestação de serviços e aluguéis	40.049.381	47.090.249	40.637.017	47.905.859
Receita de estacionamento	0	0	8.995.430	12.633.163
Linearização	45.432	(294.143)	45.432	(294.142)
Deduções tributárias	(1.303.465)	(1.726.928)	(2.103.162)	(2.858.741)
Total	38.791.348	45.069.178	47.574.718	57.386.139

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

17 Despesa por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Perdão de dívida	(328.315)	(213.614)	(328.316)	(213.617)
Custo do estacionamento	-	-	(1.002.564)	(1.626.647)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.865.170)	(455.288)	(1.865.170)	(455.288)
Condomínio	(584.859)	(343.733)	(584.859)	(343.733)
Fundo de promoção	-	-	-	-
Despesa de pessoal	(1.126.179)	(444.225)	(1.126.179)	(444.224)
Comissões	(43.889)	-	(43.889)	-
Despesas Judiciárias	(1.679.872)	(671.395)	(1.679.872)	(673.577)
Impostos, taxas, e emolumentos	(387.242)	(120.558)	(395.537)	(121.468)
Depreciação e amortização	(18.950)	(36.684)	(18.950)	(36.684)
Perda/Ganho na distribuição de dividendos	-	-	-	-
Outras receitas e desp. operacionais	(245.020)	(1.486.698)	(222.654)	(1.486.698)
Provisão para impairment **	(299.779.640)	-	(299.779.640)	-
Total	(306.059.136)	(3.772.195)	(307.047.630)	(5.401.936)
Custo do estacionamento	-	-	(1.010.609)	(1.626.647)
Custo do shopping center	(3.069.761)	(1.139.049)	(3.069.761)	(1.139.049)
Despesas Administrativas	(2.252.197)	(2.159.681)	(2.252.449)	(2.162.775)
Despesas Comerciais	(1.865.170)	(455.288)	(1.865.170)	(455.288)
Depreciação e amortização	(18.950)	(36.684)	(18.950)	(36.684)
Outras receitas e despesas operacionais	926.582	18.507	948.949	18.507
Provisão para impairment **	(299.779.640)	-	(299.779.640)	-
Total	(306.059.136)	(3.772.195)	(307.047.630)	(5.401.936)

Provisão para Impairment **

Esta provisão está fundamentada na recuperabilidade dos créditos detidos com partes relacionadas. Estes créditos tendem a não se realizar pelo valor de face dos mesmos e assim a Cia. entendeu que se faz necessário esta provisão.

Estes créditos originaram da integralização das debentures emitidas em setembro de 2020, as quais foram criadas como parte da reestruturação financeira que a Controladora e Coligadas do Cia. passaram.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(262.894)	(259.049)	(263.393)	(259.964)
Juros e multas	(511.636)	(110.059)	(511.931)	(111.494)
Encargos sobre financiamentos	(12.645.565)	(5.699.857)	(12.645.565)	(5.699.857)
Descontos concedidos	(8.786.771)	(7.668.532)	(8.786.771)	(7.668.532)
Minoritários SCP	-	-	(187.440)	(256.898)
Total	(22.206.867)	(13.737.497)	(22.395.101)	(13.996.745)

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Correção monetária	1.594	361	1.594	361
Juros recebidos	34.970	44.427	35.493	45.627
Descontos obtidos	110	664	110	664
Ganhos financeiros não recebidos	13.837.491	0	13.837.491	0
Rendimento de aplicações	96.013	889.566	96.013	890.134
Total	13.970.178	935.018	13.970.701	936.785

19 Imposto de renda e contribuição social

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:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita operacional bruta	38.791.348	45.069.178	47.574.718	57.386.139
Lucro presumido sobre a receita (32% e 8%)	12.413.231	14.422.137	15.223.910	18.363.564
Receita Financeira	13.970.178	935.018	13.970.701	936.785
Base de Cálculo	26.383.409	15.357.155	29.194.611	19.300.349
Despesa com IR e CS Corrente - Caixa	6.843.890	4.123.620	7.847.897	5.542.744
Diferença entre Competência x Caixa	2.126.469	1.097.813	2.078.271	1.019.375

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

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.

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.

SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019, podem ser assim sumariados:

Descrição	2020	2019
Empréstimos e Financiamentos (Nota 10)	908.075.969	58.342.877
Fornecedores	1.228.380	1.973.452
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(8.487.317)	(784.874)
Dívida Líquida (A)	900.817.032	59.531.455
Patrimônio Líquido (B)	(274.750.586)	595.459.797
Dívida Líquida (A) + Patrimônio Líquido (B)	626.066.446	654.991.252
Quociente de Alavancagem (A/(A+B))	1,44	0,09

21 Cobertura de seguros (Não auditado)

A Companhia e suas controladas mantem seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. As coberturas de seguros vigentes têm o valor segurado de R\$ 220.000.000 referente ao Shopping da Ilha, incluído na apólice de sua controladora, SC2 Participações.

22 Eventos subsequentes

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da companhia ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Seguindo a orientação das autoridades públicas no âmbito das medidas de prevenção da COVID-19, foram implementados protocolos rígidos relativos à sanitização do referido empreendimento. Também seguimos as recomendações das autoridades de saúde com objetivo de preservar e priorizar a saúde e o bem-estar tanto dos nossos clientes e lojistas, além de nossos colaboradores e nossos parceiros. A administração está avaliando os possíveis impactos, se houverem, em sua posição patrimonial e/ou desempenho de suas operações.

* * *

Paulo Roberto Rosa Pereira
Contador
CRC / RJ - 083512/O-3

Leonardo de Sá Cavalcante
Administrador