

SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A. ("SDI")

CNPJ Nº 09.853.566/0001-97

Relatório Gerencial 2022

A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. ("a SC2 SDI"), proprietária do Shopping da Ilha (a Ilha) em São Luís, anunciou que em 2022, todas as informações financeiras e operacionais emitidas pelo Comitê de Informações Contábeis (CIC) da SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. é uma empresa de exploração de shopping center que inclui: (i) a administração, (ii) a comercialização e (iii) a administração de um shopping center em São Luís, Maranhão, Brasil. O presente relatório gerencial contém informações sobre o desempenho operacional, financeiro e econômico da SC2 SDI em 2022, bem como informações sobre a situação financeira e operacional da empresa em 31 de dezembro de 2022, bem como informações sobre a situação financeira e operacional da empresa em 31 de dezembro de 2021.

Table with 4 columns: Balances patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais exceto quando indicado de outra forma), Balances patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais exceto quando indicado de outra forma), and columns for 2021 and 2022. Rows include Circulante, Não circulante, and Total do ativo.

Table with 4 columns: Passivo e patrimônio líquido, Circulante, Não circulante, and Total do passivo e patrimônio líquido. Rows include Capital social, Reservas, Provisões, and Total.

Table with 4 columns: Demonstrações das mutações do patrimônio líquido, Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento, and Total.

Table with 4 columns: Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (continued), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Fluxo de caixa das atividades operacionais (continued), Fluxo de caixa das atividades de investimento (continued), Fluxo de caixa das atividades de financiamento (continued), and Total.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: A SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. ("a SC2 SDI") é uma empresa de exploração de shopping center que inclui: (i) a administração, (ii) a comercialização e (iii) a administração de um shopping center em São Luís, Maranhão, Brasil. A SC2 SDI é uma empresa de exploração de shopping center que inclui: (i) a administração, (ii) a comercialização e (iii) a administração de um shopping center em São Luís, Maranhão, Brasil.

2. Base de consolidação: A Companhia consolida todas as demonstrações contábeis individuais e consolidadas sob o controle da Companhia. A consolidação é realizada com base no método de custo histórico, com ajustes necessários para garantir a homogeneidade das demonstrações contábeis consolidadas. A Companhia consolida todas as demonstrações contábeis individuais e consolidadas sob o controle da Companhia.

3. Propriedade para investimento: As propriedades mantidas para serem alugadas ou para a venda são classificadas como propriedades para investimento. As propriedades mantidas para serem alugadas ou para a venda são classificadas como propriedades para investimento. As propriedades mantidas para serem alugadas ou para a venda são classificadas como propriedades para investimento.

4. Instrumentos financeiros: A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

5. Instrumentos financeiros (continued): A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

Table with 4 columns: Demonstrações do resultado abrangente, Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Resultado operacional, Custos suportados, Lucro líquido, and Total.

Table with 4 columns: Demonstrações do resultado abrangente (continued), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Resultado operacional (continued), Custos suportados (continued), Lucro líquido (continued), and Total.

Table with 4 columns: Demonstrações do resultado abrangente (continued), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Resultado operacional (continued), Custos suportados (continued), Lucro líquido (continued), and Total.

Table with 4 columns: Demonstrações do resultado abrangente (continued), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais), Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais), and columns for 2021 and 2022. Rows include Resultado operacional (continued), Custos suportados (continued), Lucro líquido (continued), and Total.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Instrumentos financeiros: A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

7. Instrumentos financeiros (continued): A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

8. Instrumentos financeiros (continued): A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

9. Instrumentos financeiros (continued): A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico. A Companhia reconhece os instrumentos financeiros em seu balanço patrimonial com base no método de custo histórico.

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Aos Diretores e Acionistas da **SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.** Vitória - ES. **Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A. ("Companhia")**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **SC2 Maranhão Locação de Centros Comerciais S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). **Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nessas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional:** Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo nos montantes de R\$ 35.454.923 e R\$ 37.399.347, individual e consolidado, respectivamente. Além disso, a Companhia apresenta: alto índice de alavancagem financeira, prejuízos acumulados no montante de R\$ 323.089.294, custo da dívida (despesas financeiras) no montante de R\$ 158.743.148 (individual e consolidado), prejuízo no exercício no montante de R\$ 71.155.631 (consolidado). Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas de continuarem operando. Conforme mencionado na nota explicativa nº 11 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria da Companhia e suas controladas vem adotando planos e ações para o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia, por meio do fortalecimento da estrutura de capital e a melhoria da sua liquidez para atender a execução do seu plano de negócios, melhorando a sua posição de caixa para dar continuidade em seus investimentos, visando o seu crescimento. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas no pressuposto de sua continuidade operacional, e portanto, não inclui nenhum ajuste que possa surgir do resultado dessa incerteza. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direito de uso	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 16 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia possui registrado na Rubrica "Receita operacional líquida" o montante de R\$ 55.689.512 e R\$ 68.843.162, individual e consolidado, respectivamente, oriundos de receitas auferidas de aluguel e cessão de direito de uso. Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. As receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, consideramos o assunto como significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos; (b) recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; e (d) obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel.
	Como resultado desses procedimentos que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios adotados pela Diretoria da Companhia para o reconhecimento de receita de aluguel e com cessão de direito de uso, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas, como sendo razoáveis no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Propriedades para investimentos	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia possui registrado na Rubrica "Propriedade para investimentos" o montante de R\$ 901.318.041 (individual e consolidado), que estão sendo mensurados pelo seu valor justo. A avaliação desses ativos é uma das principais áreas de julgamento da Companhia, o que inclui desde o método de avaliação, até a estimativa das premissas operacionais e financeiras utilizadas nesse cálculo. A estimativa de geração dos fluxos de caixa por essas propriedades considera o uso contínuo dos ativos em sua condição atual, descontados a valor presente utilizando uma taxa de retorno livre de risco. Nesse processo de mensuração, a Companhia utiliza fontes externas e internas disponíveis na data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Em virtude de potenciais impactos na mensuração do valor justo desses ativos, e que quaisquer mudanças nas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, consideramos o assunto como significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a Avaliação a governança em torno desse processo, incluindo a aprovação dos instrumentos utilizados nesse cálculo, a confirmação das qualificações e experiência dos especialistas internos envolvidos e a avaliação do escopo utilizado no processo. Adicionalmente, nossa equipe de especialistas em avaliação de ativos realizou, em base de testes, a revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes, de forma a avaliar a adequação dos valores apurados. Também avaliamos as divulgações feitas à luz das normas contábeis relevantes. Como resultado dos testes, observamos que os valores justos apurados dessas propriedades estão razoáveis em relação às políticas contábeis adotadas pela Companhia e consistentes com a documentação analisada e informações divulgadas, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor: A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Diretoria e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração como requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação Vitória, 24 de março de 2023.

BDO

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 ES 004955

Cristiano Mendes de Oliveira
Contador CRC 1 RJ 078157/0-2 - S - ES

c04 e 05 pdf

Código do documento 57812208-3321-45c6-9663-e3f1581d9237



Assinaturas



EMPRESA PACOTILHA S.A.:06271258000109
Certificado Digital
maramaldothay@gmail.com
Assinou

Eventos do documento

28 Mar 2023, 18:05:05

Documento 57812208-3321-45c6-9663-e3f1581d9237 **criado** por PEDRO BATISTA FREIRE (01604662-4bfc-4e7f-8e0c-b9c747f0418b). Email:priscillamarques@oimparcial.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-28T18:05:05-03:00

28 Mar 2023, 18:10:12

Assinaturas **iniciadas** por PEDRO BATISTA FREIRE (01604662-4bfc-4e7f-8e0c-b9c747f0418b). Email:priscillamarques@oimparcial.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-28T18:10:12-03:00

28 Mar 2023, 18:14:01

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EMPRESA PACOTILHA S.A.:06271258000109 **Assinou**
Email: maramaldothay@gmail.com. IP: 177.40.230.229 (177.40.230.229.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 9092).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=EMPRESA PACOTILHA S.A.:06271258000109. - DATE_ATOM: 2023-03-28T18:14:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256):abce5158899245c969693cb6d4d2837fb9de381d82f4cb9d1fecf4160e425a86

(SHA512):86a73e5f8ad40dad16bea3a0d3a5e41ccabfcf2414358a857ba88827d97452c17142d25e72e678b72bbf3f241a842cd40aab5310f835ac8be9ecf1d874d30644

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign