

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	51
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	53
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	54
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>57.737</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	629
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>629</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	3.090.712	3.024.015
1.01	Ativo Circulante	560.832	202.897
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143.474	5.605
1.01.02	Aplicações Financeiras	53.452	164.835
1.01.03	Contas a Receber	27.821	32.457
1.01.03.01	Clientes	7.092	14.535
1.01.03.01.02	Contas a Receber	7.092	14.535
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.729	17.922
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	10.637	7.329
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	10.092	10.593
1.01.04	Estoques	336.085	0
1.01.04.01	Imóveis Destinados à venda	336.085	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.529.880	2.821.118
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.808	51.311
1.02.01.04	Contas a Receber	21.703	19.347
1.02.01.04.01	Clientes	20.126	18.201
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.577	1.146
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.417	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.417	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	69.152	29.237
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	69.152	29.237
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.536	2.727
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.536	2.727
1.02.02	Investimentos	2.385.873	2.755.308
1.02.02.01	Participações Societárias	1.590.794	1.573.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.590.794	1.573.182
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	795.079	1.182.126
1.02.03	Imobilizado	12.730	13.038
1.02.04	Intangível	1.469	1.461
1.02.04.01	Intangíveis	1.469	1.461

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	3.090.712	3.024.015
2.01	Passivo Circulante	172.180	130.447
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	141.788	116.775
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	141.788	116.775
2.01.05	Outras Obrigações	23.783	5.185
2.01.05.02	Outros	23.783	5.185
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	853	2.064
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.560	2.450
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	19.370	671
2.01.06	Provisões	6.609	8.487
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.609	8.487
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.609	8.487
2.02	Passivo Não Circulante	1.392.712	1.416.493
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.351.473	1.416.493
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.351.473	1.416.493
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.351.473	1.416.493
2.02.02	Outras Obrigações	3.962	0
2.02.02.02	Outros	3.962	0
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	3.962	0
2.02.04	Provisões	37.277	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	37.277	0
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	37.277	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.525.820	1.477.075
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.636	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-77.640	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	45.004	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	484.544	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.241	349.224
2.03.04.10	Lucros Acumulados	49.598	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14.214	119.942	18.004	53.226
3.01.01	Receita de Locação	14.214	48.442	18.004	53.226
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	71.500	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.026	-80.055	-5.604	-16.779
3.02.02	Custo das Locações	-5.026	-15.805	-5.604	-16.779
3.02.03	Custo dos Imóveis Vendidos	0	-64.250	0	0
3.03	Resultado Bruto	9.188	39.887	12.400	36.447
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	15.655	145.239	5.766	3.584
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.822	-9.307	-1.794	-5.969
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.323	-22.999	-10.716	-28.029
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4	13	6	15
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.796	177.532	18.270	37.567
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.843	185.126	18.166	40.031
3.06	Resultado Financeiro	-38.154	-144.933	-39.330	-109.054
3.06.01	Receitas Financeiras	6.135	19.322	4.478	9.995
3.06.02	Despesas Financeiras	-44.289	-164.255	-43.808	-119.049
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-13.311	40.193	-21.164	-69.023
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	9.405	0	0
3.08.01	Corrente	0	-26.012	0	0
3.08.02	Diferido	0	35.417	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.311	49.598	-21.164	-69.023
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-13.311	49.598	-21.164	-69.023
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,23308	0,86849	-0,37118	-1,21054
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,2272	0,84493	-0,36147	-1,17824

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-13.311	49.598	-21.164	-69.023
4.03	Resultado Abrangente do Período	-13.311	49.598	-21.164	-69.023

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-65.614	-79.585
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	19.325	19.378
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) do Período	49.598	-69.023
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	15.979	16.779
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-177.532	-37.567
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.303	2.009
6.01.01.06	Dividendos Prescritos	17	18
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	145.054	107.162
6.01.01.08	Atualização de depósitos judiciais	393	0
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-7.903	0
6.01.01.11	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-35.417	0
6.01.01.12	Atualização de provisão para riscos tributários	43.854	0
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	55	0
6.01.01.14	Ganho na Alienação de Investimentos	-7.250	0
6.01.01.15	Ajuste referente a receita linear	-3.249	0
6.01.01.16	Pagamento parcelas Refiz	-6.577	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-84.939	-98.963
6.01.02.01	Contas a Receber	8.712	9.138
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.308	-1.786
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	70	-2.751
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	18.306	227
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-1.878	-7.782
6.01.02.07	Depositos Judiciais	-809	-2.649
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.211	-973
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	5.074	1.969
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-109.895	-94.356
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	281.822	-208.062
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	69.857	51.032
6.02.02	Aplicações Financeiras	119.286	-155.402
6.02.03	Recebimento obtido na realiação de imóveis destinados a venda e venda de investimento	71.500	0
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	85.419	24.355
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-28.968	-73.015
6.02.06	Partes Relacionadas	-252	324
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-35.020	-55.356
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-78.339	322.756
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-85.571	-82.189
6.03.02	Venda de Ações Próprias	0	8.489
6.03.03	Encargos por antecipação de ações	-3.173	0
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	0	-8.184
6.03.05	Captação de empréstimos	10.405	404.640
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	137.869	35.109
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.605	14.994

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143.474	50.103



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-870	17	0	0	-853
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.303	0	0	0	2.303
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	17	0	0	17
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.598	0	49.598
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.598	0	49.598
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.636	434.946	49.598	0	1.525.820

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.498	18	0	0	10.516
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Dividendos prescritos	0	0	18	0	0	18
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.009	0	0	0	2.009
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-69.023	0	-69.023
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.023	0	-69.023
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.018	529.976	-69.023	0	1.503.847

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	124.205	57.840
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.705	57.840
7.01.02	Outras Receitas	71.500	0
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	71.500	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-76.946	-9.930
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.696	-9.930
7.02.04	Outros	-64.250	0
7.02.04.01	Custos dos imóveis vendidos	-64.250	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	47.259	47.910
7.04	Retenções	-15.979	-16.779
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.979	-16.779
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.280	31.131
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	196.867	47.577
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	177.532	37.567
7.06.02	Receitas Financeiras	19.322	9.995
7.06.03	Outros	13	15
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	228.147	78.708
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	228.147	78.708
7.08.01	Pessoal	19.606	24.023
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-5.312	4.659
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	164.255	119.049
7.08.03.01	Juros	145.054	107.162
7.08.03.03	Outras	19.201	11.887
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	49.598	-69.023
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	49.598	-69.023

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	3.501.217	3.519.439
1.01	Ativo Circulante	1.220.842	596.495
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	169.309	18.439
1.01.02	Aplicações Financeiras	112.339	178.794
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	112.339	178.794
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	112.339	178.794
1.01.03	Contas a Receber	939.194	399.262
1.01.03.01	Clientes	159.239	59.566
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	370	2.607
1.01.03.01.02	Contas a Receber	158.869	56.959
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	779.955	339.696
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	15.265	11.715
1.01.03.02.02	Imóveis Destinados à venda	739.614	300.809
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	25.076	27.172
1.02	Ativo Não Circulante	2.280.375	2.922.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.783	78.367
1.02.01.04	Contas a Receber	85.147	70.346
1.02.01.04.01	Clientes	80.147	65.346
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.417	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.219	8.021
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.745	3.726
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.474	4.295
1.02.02	Investimentos	2.110.632	2.802.232
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.110.632	2.802.232
1.02.03	Imobilizado	29.237	31.286
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.237	31.286
1.02.04	Intangível	10.723	11.059

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	3.501.217	3.519.439
2.01	Passivo Circulante	263.769	233.240
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.424	17.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.424	17.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.981	13.125
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	6.443	4.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	183.223	163.093
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	183.223	163.093
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	183.223	163.093
2.01.05	Outras Obrigações	53.364	41.774
2.01.05.02	Outros	53.364	41.774
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	22.651	19.278
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	25.473	16.403
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	5.240	6.093
2.01.06	Provisões	8.758	10.718
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.758	10.718
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.758	10.718
2.02	Passivo Não Circulante	1.704.536	1.798.904
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.648.661	1.781.968
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.648.661	1.781.968
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.648.661	1.781.968
2.02.02	Outras Obrigações	14.940	14.746
2.02.02.02	Outros	14.940	14.746
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	14.940	9.886
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	0	4.860
2.02.03	Tributos Diferidos	3.290	2.051
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.290	2.051
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	3.290	2.051
2.02.04	Provisões	37.645	139
2.02.04.02	Outras Provisões	37.645	139
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	37.645	139
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.532.912	1.487.295
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.636	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-77.640	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	45.004	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	484.544	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.241	349.224
2.03.04.10	Lucros Acumulados	49.598	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.092	10.220

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	88.275	614.408	79.235	211.620
3.01.01	Receita de Locação	61.927	182.100	70.885	203.116
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	26.348	432.308	8.350	8.504
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.933	-310.945	-20.512	-51.359
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-18.687	-271.850	-4.945	-5.077
3.02.02	Custo de Locação	-12.246	-39.095	-15.567	-46.282
3.03	Resultado Bruto	57.342	303.463	58.723	160.261
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.530	-72.414	-23.198	-65.882
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.691	-39.079	-8.751	-28.612
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.233	-34.207	-12.833	-35.837
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	872	-1.614	-1.433
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	394	0	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.812	231.049	35.525	94.379
3.06	Resultado Financeiro	-41.487	-174.749	-51.660	-150.863
3.06.01	Receitas Financeiras	13.777	30.079	7.876	14.770
3.06.02	Despesas Financeiras	-55.264	-204.828	-59.536	-165.633
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.675	56.300	-16.135	-56.484
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.044	-7.938	-5.756	-14.565
3.08.01	Corrente	-10.044	-39.666	-5.730	-14.611
3.08.02	Diferido	1.000	31.728	-26	46
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.719	48.362	-21.891	-71.049
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-13.719	48.362	-21.891	-71.049
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-13.311	49.598	-21.164	-69.023
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	408	-1.236	-727	-2.026
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,23308	0,86849	-0,37118	-1,21054

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,2272	0,84493	-0,36147	-1,17824

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-13.719	48.362	-21.891	-71.049
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-13.719	48.362	-21.891	-71.049
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-13.311	49.598	-21.164	-69.023
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-408	-1.236	-727	-2.026



**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.933	-36.386
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	133.875	129.786
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	48.362	-71.049
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	909	-670
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	37.163	46.282
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	17	18
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	2.303	2.009
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	179.311	141.269
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos e imóveis destinados a venda	-175.807	0
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	35.075	14.611
6.01.01.09	Perda com contas a receber	33	0
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	0	-3.130
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-11.012	0
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-31.728	-46
6.01.01.15	Atualizações financeiras	-4.107	432
6.01.01.17	Atualizações de provisão para riscos tributários	44.083	60
6.01.01.18	Ajuste referente a receita linear	4.042	0
6.01.01.20	Ajuste a valor presente	5.231	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-137.808	-166.172
6.01.02.01	Contas a Receber	26.807	5.226
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	2.237	28
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.550	-2.756
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.917	-3.405
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-1.960	-9.334
6.01.02.06	Provisão para imposto de renda e contribuição social	2.435	333
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	1.913	-828
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	8.427	8.420
6.01.02.09	Contas a Pagar por compra de Imóveis	0	-4.960
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-1.019	-3.050
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-2.050	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	13.177	1.529
6.01.02.13	Pagamento parcelas Refiz	-6.577	0
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-16	-54
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-38.654	-15.162
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-138.461	-142.159
6.01.02.17	Impostos diferidos	-2.434	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	312.003	-248.706
6.02.01	Aplicações Financeiras	77.467	-155.152
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-51.783	-99.072
6.02.05	Pagamentos das obrigações por compra de imóveis	-5.713	0
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	293.924	4.677
6.02.07	Aumento de capital terceiros	0	841
6.02.08	Dividendos pagos e não controladores	-1.892	0

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-157.200	318.446
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-164.432	-399.985
6.03.03	Venda de Ações Próprias	0	8.489
6.03.05	Capitação de empréstimos	10.405	718.126
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	0	-8.184
6.03.07	Encargos por antecipação de ações	-3.173	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	150.870	33.354
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.439	22.068
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	169.309	55.422

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-870	17	0	0	-853	-1.892	-2.745
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.303	0	0	0	2.303	0	2.303
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173	0	-3.173
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	17	0	0	17	0	17
5.04.11	Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.892	-1.892
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.598	0	49.598	-1.236	48.362
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.598	0	49.598	-1.236	48.362
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.636	434.946	49.598	0	1.525.820	7.092	1.532.912

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.498	18	0	0	10.516	0	10.516
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368	0	16.368
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.009	0	0	0	2.009	0	2.009
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	18	0	0	18	0	18
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-69.023	0	-69.023	-3.130	-72.153
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.023	0	-69.023	-2.026	-71.049
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-1.104	-1.104
5.05.02.06	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.104	-1.104
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.018	529.976	-69.023	0	1.503.847	11.259	1.515.106

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	637.651	224.372
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	195.225	215.862
7.01.02	Outras Receitas	442.426	8.510
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	447.657	8.510
7.01.02.02	AVP Receita de venda de imóveis	-5.231	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-320.391	-40.058
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.541	-34.981
7.02.04	Outros	-271.850	-5.077
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-271.850	-5.077
7.03	Valor Adicionado Bruto	317.260	184.314
7.04	Retenções	-37.163	-46.282
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-37.163	-46.282
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	280.097	138.032
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.951	13.337
7.06.02	Receitas Financeiras	30.079	14.770
7.06.03	Outros	872	-1.433
7.06.03.01	Outras Receitas	872	-1.433
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	311.048	151.369
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	311.048	151.369
7.08.01	Pessoal	26.638	29.394
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.638	29.394
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.220	27.391
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	204.828	165.633
7.08.03.01	Juros	179.311	141.269
7.08.03.03	Outras	25.517	24.364
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.362	-71.049
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	49.598	-69.023
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.236	-2.026

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2023 da São Carlos foi marcado pela redução da alavancagem financeira causada pela execução bem-sucedida de desmobilizações de imóveis ao longo do ano. As negociações de vendas de ativos no trimestre somaram R\$ 21,6 milhões e no acumulado do ano R\$ 528,4 milhões. Todas as negociações executadas estão em linha com o NAV (*Net Asset Value*). As vendas realizadas contribuíram para uma redução da dívida líquida em 27,0% na comparação com o 3T22. A alavancagem da companhia, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, atingiu 26,6%, uma queda de 5,8 p.p. em relação ao 3T22.

Adicionalmente, no trimestre anunciamos a assinatura do Compromisso de Compra e Venda para alienação da totalidade dos edifícios Centro Empresarial Botafogo, Morumbi Office Tower, Corporate Plaza e Alameda Santos por R\$ 865,0 milhões, totalizando 58.875 m<sup>2</sup> de ABL. A Taxa Interna de Retorno (TIR) real após impostos projetada para a transação é de 27,3% ao ano. A venda desses ativos consolidados demonstra a capacidade da São Carlos de executar o ciclo completo de valor adicionado, gerando um elevado retorno para os acionistas. A efetivação desta operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

A receita com locações da companhia alcançou R\$ 64,3 milhões no 3T23. O EBITDA recorrente atingiu R\$ 43,1 milhões com margem de 69,6%. Na mesma base de ativos, o crescimento do EBITDA em 12 meses foi de 4,0%, em linha com a inflação acumulada no período. A vacância do portfólio ficou estável em relação ao 2T23, em 22,9%.

Em Office, continuamos a expandir as unidades de escritórios flexíveis – *Flex Office*, cuja ocupação alcançou 13,2 mil m<sup>2</sup> de ABL no trimestre, um crescimento de 20,7% versus o 2T23 e mais que o dobro em relação ao 3T22.

Na Best Center, os novos contratos totalizaram 4,9 mil m<sup>2</sup> e a vacância do portfólio da Best Center reduziu 0,9 p.p. versus o 2T23. No trimestre, realizamos as desmobilizações de 2 lojas de rua e 1 terreno, totalizando R\$ 21,6 milhões com cap rate médio de 6,9%.

Na SC Living, continuamos a reduzir a taxa de vacância no edifício GO850, encerrando o trimestre com uma ocupação de 73,2% (aumento de 3,2 p.p. em relação ao 3T22). Os projetos de conversão de prédios corporativos em empreendimentos residenciais no Centro do Rio de Janeiro seguem em desenvolvimento, o que inclui a possibilidade de parcerias com incorporadores.

As nossas prioridades permanecem o combate a vacância, a reciclagem seletiva de ativos e a redução da alavancagem financeira. Nosso sucesso continuará ligado à disciplina na alocação de capital e à expertise do nosso time, que são os diferenciais da São Carlos para gerar valor superior aos nossos acionistas.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### SÃO CARLOS EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS  
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de conveniência e edifícios residenciais, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de Governança Corporativa da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em que é listada sob a sigla "SCAR3". O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

- a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers.
- b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.
- c) Locação de bens imóveis.
- d) Exploração de estacionamento rotativo.
- e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
- f) Participação no capital de outras companhias.

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono, multiusuários, residenciais e flex office principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de gestão de espaços corporativos.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 09 de novembro de 2023.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são preparadas de acordo com o IAS 34 - "*Interim Financial Reporting*", emitida pelo "*International Accounting Standards Board - IASB*", NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A Diretoria afirma que todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

gestão.

## b) Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022"), publicadas no dia 08 de março de 2023, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

## c) Sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas, relacionadas na nota explicativa nº7.

## d) Impactos do Coronavírus (COVID-19) nos negócios e continuidade da Companhia

Em 5 de maio de 2023, a Organização Mundial da Saúde (OMS), declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo dos nove meses de 2023.

**3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e aplicações financeiras como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Caixa	13	12	34	33
Bancos	-	60	7.771	2.028
Equivalentes de caixa (i)				
Fundos de investimento e CDB	143.461	5.533	161.504	16.378
	<u>143.474</u>	<u>5.605</u>	<u>169.309</u>	<u>18.439</u>

(i) Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor.

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 101,53% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (102,35% da CDI em 2022).

**4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	53.452	164.835	112.339	178.794

O saldo é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos que possuem liquidez de curto prazo, os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos cujo resgate antes do vencimento



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 98,58% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Contas a receber	6.566	15.299	30.382	42.360
Cientes receita linear	20.707	17.437	59.745	63.674
Provisão para perda de créditos esperada	(55)	-	(4.542)	(3.663)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	-	-	156.087	17.123
Ajuste a valor presente (i)	-	-	(5.231)	-
Taxas condominiais e outras	-	-	2.575	2.811
<b>Total</b>	<b>27.218</b>	<b>32.736</b>	<b>239.016</b>	<b>122.305</b>
Circulante	7.092	14.535	158.869	56.959
Não circulante(ii)	20.126	18.201	80.147	65.346

- (i) O aumento do saldo em 30 de setembro de 2023 deve-se a recebíveis pelas vendas do Edifício Jd. Europa, situado na Avenida 9 de julho em São Paulo – SP, pelo valor de R\$150.000, cujo saldo em aberto em 30 de setembro de 2023 é de R\$88.333, venda do Edifício Itaim Center, situado na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha em São Paulo – SP pelo valor de R\$ 90.000, cujo saldo em aberto é de 35.473, venda da loja Pernambucana situado na cidade Bebedouro/SP pelo valor de R\$ 9.852, cujo saldo em aberto é de R\$ 5.747, venda da loja Pernambucanas situado na cidade Araraquara/SP pelo valor de R\$ 15.648, cujo saldo em aberto é de R\$ 9.128, venda da loja Pernambucanas situado na cidade São José dos Pinhais/PR pelo valor de R\$ 17.000, cujo saldo em aberto é de R\$ 4.166. A Companhia considerou para o ajuste a valor presente uma taxa de desconto de 8,25% em 30 de setembro de 2023. Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.
- (ii) Em 30 de setembro de 2023, do saldo de R\$ 80.147 do não circulante, R\$ 29.398 é composto por recebíveis da venda de imóveis (em 2022 o saldo era majoritariamente no circulante) e o saldo remanescente corresponde à linearização de receita.

**Contas a receber**

Historicamente, o percentual de perda de crédito esperada da Companhia aproxima-se de 0,60% em relação as contas a receber. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados.

A Companhia e suas controladas aplicam as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 30 de setembro de 2023. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

Para a análise de perdas de créditos esperadas também são observadas negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos, condições das negociações e garantias. As negociações firmadas, cujo pagamento esteja em dia, constam no montante global do *aging list* e não é constituída uma provisão para perdas, em atenção à essência sobre a forma. A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos das contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Vencidas:				
31 a 60 dias (i)	-	-	192	797
61 a 90 dias	-	-	164	295
91 a 120 dias	-	-	38	108
121 a 180 dias	56	-	325	323
Há mais de 180 dias	50	-	4.863	4.375
	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>5.582</b>	<b>5.898</b>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A vencer	27.167	32.736	237.976	120.070
Total das contas a receber	<u>27.273</u>	<u>32.736</u>	<u>243.558</u>	<u>125.968</u>

(i) Na composição das contas a receber vencidas a mais de 30 dias também estão inseridos os saldos renegociados e com parcelamento.

Movimentação da provisão para perda de créditos esperada:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Saldo inicial	-	-	(3.663)	(2.409)
Constituição da provisão	(152)	-	(1.970)	(2.092)
Reversão da provisão	97	-	1.091	830
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	8
Saldo final	<u>(55)</u>	<u>-</u>	<u>(4.542)</u>	<u>(3.663)</u>

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Imposto de renda a recuperar	5.574	2.244	7.046	3.493
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	4.318	4.376	5.156	4.671
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	54	38	85	172
PIS e COFINS a recuperar	555	542	2.755	3.163
Outros	136	129	223	216
Total	<u>10.637</u>	<u>7.329</u>	<u>15.265</u>	<u>11.715</u>

## Notas Explicativas

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

## 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

Controladas			Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro líquido (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2022	Movimentação				Dividendos Distribuídos e JSCP	Saldo em 30.09.2023
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda. (i)	69.179	5.740	47.946	63.438	99,99	28.981	58.570	-	-	-	28.981	(24.113)	63.438
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	282	189	440	93	99,99	(216)	311	-	-	-	(216)	-	95
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	322.295	34.328	169.760	287.966	99,99	118.207	275.201	-	(90.000)	-	118.207	(15.442)	287.966
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.653	2.245	20.843	22.408	60,00	4.065	13.957	-	-	-	2.439	(2.951)	13.445
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.001	5.997	58.764	63.004	99,99	191	65.813	-	-	-	191	(3.000)	63.004
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	153.032	10.554	114.251	142.478	99,99	27.527	134.723	-	-	-	27.527	(19.771)	142.479
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	78.872	3.847	82.855	75.025	99,99	(2.424)	77.449	-	-	-	(2.424)	-	75.025
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	52.242	5.942	57.793	46.300	99,99	(27)	46.328	-	-	-	(27)	-	46.301
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	198.944	3.240	190.118	195.704	99,99	855	196.849	-	-	-	855	(2.000)	195.704
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.340	421	52.992	57.918	99,99	3.303	57.480	-	-	-	3.303	(2.865)	57.918
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.565	759	35.263	14.806	100,00	(673)	15.479	-	-	-	(673)	-	14.806
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	654.469	97.712	642.945	556.757	99,80	4.900	550.031	-	-	137	4.890	-	555.058
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.162	1.603	66.968	69.559	99,99	(102)	69.663	-	-	-	(102)	-	69.561
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	22	1	(17)	99,60	(17)	(1)	-	-	-	(17)	-	(18)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	14.962	8.950	22.594	6.012	99,99	(5.402)	11.329	-	-	85	(5.402)	-	6.012
Total							<u>1.573.182</u>	<u>-</u>	<u>(90.000)</u>	<u>222</u>	<u>177.532</u>	<u>(70.142)</u>	<u>1.590.794</u>

Controladas			Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro líquido (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2021	Movimentação				Dividendos Distribuídos e JSCP	Saldo em 31.12.22
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	66.051	7.481	47.946	58.570	99,99	9.613	66.137	-	(12.000)	-	9.613	(5.180)	58.570
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	477	167	440	310	99,99	(89)	25	375	-	-	(89)	-	311
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	310.552	35.350	259.760	275.202	99,99	20.442	286.413	-	-	-	20.442	(31.654)	275.201
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.760	1.499	20.843	23.261	60,00	5.418	14.475	-	-	-	3.251	(3.769)	13.957
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.302	5.489	58.764	65.813	99,99	5.427	69.323	517	-	-	5.427	(9.454)	65.813
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.972	8.250	114.251	134.722	99,99	31.771	137.431	-	-	-	31.771	(34.479)	134.723
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.953	2.504	82.855	77.449	99,99	(3.423)	79.048	1.824	-	-	(3.423)	-	77.449
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	51.303	4.976	57.793	46.327	99,99	(7.973)	52.847	1.454	-	-	(7.973)	-	46.328
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	200.643	3.794	190.118	196.849	99,99	467	194.398	1.984	-	-	467	-	196.849
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.674	1.193	52.992	57.481	99,99	4.124	55.320	36	-	-	4.124	(2.000)	57.480
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	15.554	75	35.263	15.479	100,00	(2.193)	16.940	732	-	-	(2.193)	-	15.479
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	650.583	98.944	642.945	551.639	99,80	(360)	518.766	42.090	(10.000)	(466)	(359)	-	550.031
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.257	596	66.968	69.661	99,99	(1.044)	70.288	1.919	-	-	(1.044)	(1.500)	69.663
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.139	1.810	22.594	11.329	99,99	(8.614)	7.772	11.949	-	222	(8.614)	-	11.329
Total							<u>1.569.182</u>	<u>62.880</u>	<u>(22.000)</u>	<u>(244)</u>	<u>51.400</u>	<u>(88.036)</u>	<u>1.573.182</u>

(i) O aumento no lucro líquido do período é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$ 21.050.

(ii) O aumento no lucro líquido do período é, substancialmente, decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Jd. Europa e o Edifício Itaim Center (vide Notas 15 e 17) no valor de R\$ 227.000.

(iii) O lucro líquido do período é substancialmente decorrente de receitas de locações.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS**

As transações referem-se a financiamentos, contratos de varejo e outras despesas entre partes relacionadas, como demonstrado a seguir:

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
253 Participações Ltda.	3.033	6.511
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	21.904	3.290
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	901	500
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4.038	3.219
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	5.219	2.695
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.355	2.194
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.454	4.487
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	2.566	3.015
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	-	729
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	696	6
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	11.838	458
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.582	561
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	22	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	8.544	1.572
Total	<u>69.152</u>	<u>29.237</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 69.152 (R\$ 29.237 em 31 de dezembro de 2022), referem-se a redução de capital, dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$ 5.000 (R\$ 5.000 em 31 de dezembro de 2022), refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. com prazo de 5 anos para vencimento.

**Transações com partes relacionadas:**

As movimentações com partes relacionadas apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa estão líquidas das parcelas a serem pagas/recebidas nos próximos anos, conforme segue:

**Controladas 2023**

	<u>Dividendos</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2022	10.992	16.568	1.677	-	29.237
Atos societários	70.142	90.000	-	-	160.142
Adições	-	-	35.020	29	35.049
Pagamentos	(69.857)	(85.419)	-	-	(155.276)
Saldo em 30.09.2023	<u>11.277</u>	<u>21.149</u>	<u>36.697</u>	<u>29</u>	<u>69.152</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2022

	<u>Dividendos</u>	<u>JSCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2021	4.926	833	23.579	4.517	-	33.855
Atos societários	62.282	-	22.000	-	-	84.282
Adições	-	-	-	55.356	3	55.359
Aumento de capital social	-	-	-	(375)	-	(375)
Pagamentos	(50.624)	(408)	(24.355)	-	-	(75.387)
Saldo em 30.09.2022	<u>16.584</u>	<u>425</u>	<u>21.224</u>	<u>59.498</u>	<u>3</u>	<u>97.734</u>

Remuneração da Administração

Em 28 de abril de 2023, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$ 14.593, dos quais R\$ 1.122 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$ 13.471 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os trimestres findos em 30 de setembro de 2023 e 2022:

	Controladora					
	30.09.2023			30.09.2022		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	945	-	945	1.576	1.269	2.845
Diretores estatutários	<u>3.216</u>	<u>2.886</u>	<u>6.102</u>	<u>3.231</u>	<u>3.226</u>	<u>6.457</u>
Total	<u>4.161</u>	<u>2.886</u>	<u>7.047</u>	<u>4.807</u>	<u>4.495</u>	<u>9.302</u>

  

	Consolidado					
	30.09.2023			30.09.2022		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.285	-	1.285	1.576	1.269	2.845
Diretores estatutários	<u>5.451</u>	<u>2.886</u>	<u>8.337</u>	<u>3.502</u>	<u>3.226</u>	<u>6.728</u>
Total	<u>6.736</u>	<u>2.886</u>	<u>9.622</u>	<u>5.078</u>	<u>4.495</u>	<u>9.573</u>

A remuneração dos diretores e principais executivos é determinada pelo Conselho de Administração, com base no desempenho individual e nas tendências do mercado.

## 9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora			
	30.09.2023			31.12.2022
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>
Terrenos		181.774	-	181.774
Edificações	De 1,67 a 3,41	550.540	(89.848)	460.692
Instalações	10,00	172.764	(31.360)	141.404
Imobilizado em andamento		11.209	-	11.209
Total		<u>916.287</u>	<u>(121.208)</u>	<u>795.079</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado				
	30.09.2023			31.12.2022	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos		647.915	-	647.915	856.459
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.239.662	(216.979)	1.022.683	1.450.940
Instalações e benfeitorias	10,00	470.216	(94.735)	375.481	422.177
Imobilizado em andamento		64.553	-	64.553	72.656
<b>Total</b>		<b>2.422.346</b>	<b>(311.714)</b>	<b>2.110.632</b>	<b>2.802.232</b>

As movimentações para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.09.2022
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	30.991	-	(46.373)	818.507
Instalações	166.286	4.441	-	10.225	180.952
Imobilizado em andamento	593	15.880	-	-	16.473
	1.237.645	68.592	-	(5.707)	1.300.530
Depreciação acumulada	(106.438)	(15.864)	-	-	(122.302)
<b>Saldo</b>	<b>1.131.207</b>	<b>52.728</b>	<b>-</b>	<b>(5.707)</b>	<b>1.178.228</b>

	Consolidado				
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.09.2022
Terrenos	879.586	17.280	(1.501)	32.297	927.662
Edificações	1.913.519	32.101	(3.646)	(92.886)	1.849.088
Instalações	565.956	4.721	-	(26.393)	544.284
Imobilizado em andamento	48.497	40.184	-	(19.020)	69.661
	3.407.558	94.286	(5.147)	(106.002)	3.390.695
Depreciação acumulada	(354.512)	(42.331)	70	12.436	(384.337)
<b>Saldo</b>	<b>3.053.046</b>	<b>51.955</b>	<b>(5.077)</b>	<b>(93.566)</b>	<b>3.006.358</b>

(i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$54.000.

(ii) Em 11 de maio de 2022, a subsidiária Campark Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Conjunto Comercial 31 em Jaguariúna, pelo valor de R\$160.

Em 08 de julho de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$8.300.

(iii) As principais transferências referem-se à conclusão de construções em andamento reclassificadas para propriedade de investimento, compreendendo o Edifício Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Centro Administrativo Santo Amaro, Edifício Olympia Residence, Best Center Itaiçi e Best Center Cotia.

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				30.09.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	(21.000)	(81.824)	181.774
Edificações	818.928	-	(52.329)	(216.059)	550.540
Instalações	180.975	533	(10)	(8.734)	172.764
Imobilizado em andamento	25.220	23.549	(500)	(37.060)	11.209
	<u>1.309.721</u>	<u>24.082</u>	<u>(73.839)</u>	<u>(343.677)</u>	<u>916.287</u>
Depreciação acumulada	<u>(127.595)</u>	<u>(14.520)</u>	<u>9.589</u>	<u>11.318</u>	<u>(121.208)</u>
Saldo	<u>1.182.126</u>	<u>9.562</u>	<u>(64.250)</u>	<u>(332.359)</u>	<u>795.079</u>

  

	Consolidado				30.09.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	856.459	-	(57.346)	(140.808)	658.305
Edificações	1.733.132	666	(126.127)	(378.399)	1.229.272
Instalações	516.847	1.272	(696)	(47.207)	470.216
Imobilizado em andamento	72.656	43.901	(1.343)	(50.662)	64.552
	<u>3.179.094</u>	<u>45.839</u>	<u>(185.512)</u>	<u>(617.076)</u>	<u>2.422.345</u>
Depreciação acumulada	<u>(376.862)</u>	<u>(34.846)</u>	<u>14.510</u>	<u>85.485</u>	<u>(311.713)</u>
Saldo	<u>2.802.232</u>	<u>10.993</u>	<u>(171.002)</u>	<u>(531.590)</u>	<u>2.110.632</u>

(i) Em 10 de janeiro de 2023, a subsidiária A.C.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, 1852/1854 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$ 2.400.

Em 24 de janeiro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cornélio Procópio/PR, pelo valor de venda R\$ 5.100.

Em 06 de março de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de venda R\$ 8.100.

Em 26 de abril de 2023, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel João Brícola, localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 71.500.

Em 27 de abril de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Rondonópolis/MT, pelo valor de venda R\$ 5.900.

Em 23 de maio de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cascavel/PR, pelo valor de venda R\$ 13.100.

Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Guarulhos/SP, pelo valor de venda R\$ 12.400.

Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Gonzaga/SP, pelo valor de venda R\$ 13.100.

Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araraquara/SP, pelo valor de venda R\$ 15.648.

Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bebedouro/SP, pelo valor de venda R\$ 9.852.

Em 02 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Ubatuba/SP, pelo valor de venda R\$ 13.400.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 05 de junho de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.600.

Em 25 de julho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José dos Pinhais/PR, pelo valor de venda R\$ 17.000.

Em 15 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente/SP, pelo valor de venda R\$ 3.100.

Em 26 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.000.

- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda, compreendendo o Edifício Dow Brasil, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto, Edifício Morumbi Office Tower e Edifício Alameda Santos 2477.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	24.082	68.592	45.839	94.286
Imobilizado	4.461	3.903	5.479	4.266
Intangível	425	520	465	520
Total das adições	28.968	73.015	51.783	99.072

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(14.520)	(15.864)	(34.846)	(42.331)
Imobilizado	(1.051)	(573)	(1.578)	(1.838)
Intangível	(234)	(342)	(2.671)	(2.113)
Total	(15.805)	(16.779)	(39.095)	(46.282)

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas por valor de custo histórico, deduzido das depreciações e eventuais perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$ 5.500.000 em setembro de 2022, após as vendas o valor justo das propriedades da Companhia é de R\$ 4.944.000 em setembro de 2023, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções.

Os principais dados utilizados na avaliação do valor de mercado do portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados pela consultoria independente com base em transações comparáveis e dados do setor. É utilizado um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

Para estimar as taxas de desconto, utilizam-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação, transações comparáveis de venda (imóveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de players do mercado e perpetuidade de cada imóvel.

As taxas utilizadas no fluxo de caixa descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,25	6,5 a 10,25
Cap Rate %	6,5 a 9,25	6,5 a 9,25
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que em 30 de setembro de 2023 não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	378.813	367.443	472.667	465.293
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	125.424	130.990	282.912	294.462
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	200.262	200.268	220.199	220.908
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	306.326	355.110	365.444	470.543
CRI (i)	R\$	102% do CDI	155.395	149.689	155.395	149.689
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	8.227	14.398
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	327.041	329.768	327.040	329.768
Total			1.493.261	1.533.268	1.831.884	1.945.061
Circulante			141.788	116.775	183.223	163.093
Não circulante			1.351.473	1.416.493	1.648.661	1.781.968

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2024 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 30 de setembro de 2023, esta relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A companhia também possui *covenants* não financeiros e não foi identificado nenhum descumprimento de cláusulas.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora						
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2022
Empréstimos	1.313.374	404.640	107.162	(82.189)	(94.356)	1.648.631
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2023
Empréstimos	1.533.268	10.405	145.054	(85.571)	(109.895)	1.493.261
Consolidado						
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2022
Empréstimos	1.801.903	718.126	141.269	(399.985)	(142.159)	2.119.154
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	179.311	(164.432)	(138.461)	1.831.884

- (i) Refere-se à captação para as obras do Edifício Santos 2477.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

Os valores de impostos e contribuições diferidos são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indedutíveis e/ou receitas lineares reconhecidas no resultado e estão classificados no passivo não circulante.

Os impostos e contribuições diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o respectivo valor contábil. Os valores apresentados são revisados mensalmente.

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 20(a)(i))	35.417	-	35.417	-
<b>Total</b>	<b>35.417</b>	<b>-</b>	<b>35.417</b>	<b>-</b>
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	788	1.070
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	750	981
IRPJ e CSLL sobre vendas diferidas	-	-	802	-
PIS e COFINS sobre vendas diferidas	-	-	950	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.290</b>	<b>2.051</b>

(i) A realização se dará mediante a aceitação da homologação do plano de litígio zero.

**12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS**

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais de natureza fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades.

As provisões foram constituídas levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, internos e externos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade dos processos e o posicionamento dos tribunais, sempre que for provável o desembolso de caixa e o valor possa ser estimado com confiabilidade.

A Diretoria da Companhia e de suas controladas entende que a provisão constituída é suficiente para atender às perdas decorrentes dos respectivos processos.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30.09.2023	31.12.2022
Provisão (i)	43.854	1.718
Pagamento (i)	(6.577)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Total	37.277	-
Depósitos judiciais	(3.536)	(2.727)
Total	33.741	(2.727)
	Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022
Provisão (i)	44.083	1.718
Pagamento (i)	(6.577)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Outros	139	139
Total	37.645	139
Depósitos judiciais	(4.745)	(3.726)
Total	32.900	(3.587)

- (i) Em 31 de março de 2023, a Companhia aderiu ao programa de parcelamento promovido pela Receita Federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal. Os valores objeto da adesão, no montante de R\$ 43.854, foram reconhecidos como provisão para contingência, em consonância com a opinião dos assessores jurídicos e exigência das normas contábeis e tributárias vigentes, uma vez que os valores estão sujeitos à homologação da Receita Federal. Os pagamentos demonstrados correspondem integralmente à adesão do respectivo programa de parcelamento.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$8.609 (R\$38.000 em 31 de dezembro de 2022), ações trabalhistas no montante de R\$821 (R\$1.435 em 31 de dezembro de 2022), ações cíveis no montante de R\$8.306 (R\$202 em 31 de dezembro de 2022) e ações administrativas no montante de R\$16 (R\$388 em 31 de dezembro de 2022), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

As ações fiscais classificadas como possíveis são majoritariamente representadas por litígios sobre a incidência de ITBI, IRPJ e CSLL.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela Administração, apropriados como despesas na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

No trimestre findo em 30 de setembro de 2023, o montante de R\$ 2.107 (R\$ 2.654 em 30 de setembro de 2022) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

#### b) Ações em tesouraria

A Companhia pretende destinar a realização das ações em tesouraria para atender aos compromissos vinculados ao plano de opção de compra de ações demonstrado na nota explicativa nº 23.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía em tesouraria 628.691 ações ordinárias nominativas (876.623 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), ao custo de R\$ 77.640 (R\$ 81.928 em 31 de dezembro de 2022).

Em 7 de maio de 2021, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 10 de maio de 2021 e encerramento em 09 de maio de 2022.

Em 09 de maio de 2022, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 10 de maio de 2022 e encerramento em 09 de maio de 2023.

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 11 de maio de 2023 e encerramento em 10 de maio de 2024.

#### c) Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício que será apurado em 31 de dezembro de 2023, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS**

Os contratos de arrendamento operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração que variam de dois a quinze anos para *Office* e *Best Center* e um a trinta meses para *Flex* e *SC Living*, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita bruta de locação	15.527	52.705	19.569	57.840	65.748	195.225	75.358	215.862
Impostos	(1.303)	(4.253)	(1.565)	(4.614)	(3.791)	(13.055)	(4.453)	(12.655)
Outras deduções da receita	(10)	(10)	-	-	(30)	(70)	(20)	(91)
<b>Total</b>	<b>14.214</b>	<b>48.442</b>	<b>18.004</b>	<b>53.226</b>	<b>61.927</b>	<b>182.100</b>	<b>70.885</b>	<b>203.116</b>
Receita de vendas de imóveis e investimento (i)	-	71.500	-	-	25.368	447.657	8.350	8.510
AVP Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	980	(5.231)	-	-
Impostos	-	-	-	-	-	(10.118)	-	(6)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>71.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.348</b>	<b>432.308</b>	<b>8.350</b>	<b>8.504</b>

(i) Refere-se, principalmente aos imóveis vendidos demonstrados em Propriedades para Investimento (Nota 9) e Imóveis destinados a venda (Nota 25).

**16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

A Companhia atualmente atua em três segmentos operacionais, sendo eles:

- **Office:** Compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa.
- **Best Center:** Incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência.
- **SC Living:** Aquisição ou incorporação de imóveis residências para renda.

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a Diretoria Executiva, que é responsável pela tomada de decisões operacionais da Companhia e pela implementação da estratégia de curto e longo prazo definida pelo Conselho de Administração.

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela abaixo.

A diretoria classifica como itens não recorrentes as receitas e despesas extraordinárias (ex. venda de imóveis, despesas com pré-pagamento de dívidas), de forma a manter a comparabilidade das informações referentes aos resultados das operações por segmento.

## Notas Explicativas

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita bruta	49.721	453.922	39.274	176.479	2.033	5.223	25.399	431.399	91.028	635.624
Impostos incidentes sobre a receita	(2.413)	(19.137)	(1.107)	(3.511)	(184)	(477)	-	(11.346)	(3.704)	(23.125)
Depreciação e outros custos	(8.532)	(26.909)	(3.195)	(10.251)	(736)	(2.151)	-	7	(12.463)	(39.311)
Custo dos imóveis vendidos	10	(166.892)	(18.691)	(104.952)	(38)	(68)	(18.655)	(271.848)	(18.719)	(271.912)
Despesas/receitas operacionais	(15.678)	(55.133)	(3.486)	(14.224)	(1.147)	(2.732)	(1.532)	(11.663)	(20.311)	(72.089)
Receitas financeiras	12.261	26.525	2.090	4.345	22	55	6.060	10.407	14.373	30.925
Despesas financeiras	(44.775)	(166.890)	(7.455)	(28.807)	(2.655)	(8.116)	(658)	(24.810)	(54.885)	(203.813)
Imposto de renda e contribuição social	(5.294)	6.242	(3.748)	(14.179)	-	-	(4.398)	6.124	(9.042)	(7.937)
Não controlador	(520)	(1.624)	-	-	932	2.860	-	-	412	1.236
	(15.220)	50.104	3.682	4.900	(1.773)	(5.406)	6.216	128.270	(13.311)	49.598

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 31/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita bruta	53.919	155.811	20.163	57.267	1.276	2.784	8.350	8.510	83.708	224.372
Impostos incidentes sobre a receita	(2.925)	(8.465)	(1.429)	(4.023)	(119)	(258)	-	(6)	(4.473)	(12.752)
Custo das locações	(10.919)	(32.883)	(3.859)	(11.439)	(789)	(1.960)	-	-	(15.567)	(46.282)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(4.945)	(5.077)	(4.945)	(5.077)
Despesas/receitas operacionais	(16.410)	(47.906)	(3.786)	(12.629)	(768)	(3.048)	(2.234)	(2.299)	(23.198)	(65.882)
Receitas financeiras	4.972	10.753	2.862	3.922	42	95	-	-	7.876	14.770
Despesas financeiras	(44.537)	(121.166)	(11.892)	(36.404)	(3.107)	(8.044)	-	(19)	(59.536)	(165.633)
Imposto de renda e contribuição social	(3.990)	(11.106)	(1.404)	(3.092)	-	-	(362)	(367)	(5.756)	(14.565)
Não controlador	(567)	(1.587)	-	-	1.294	3.613	-	-	727	2.026
	(20.457)	(56.549)	655	(6.398)	(2.171)	(6.818)	809	742	(21.164)	(69.023)

## Notas Explicativas

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

## 17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas com pessoal	(6.133)	(19.606)	(8.984)	(24.531)	(8.107)	(26.638)	(9.915)	(30.037)
Serviços de terceiros	(563)	(1.408)	(1.109)	(1.863)	(1.991)	(3.900)	(1.748)	(3.023)
Custo dos imóveis vendidos (i)	-	(64.250)	-	-	(11.679)	(271.850)	(4.945)	(5.077)
Despesas com depreciação e amortização	(5.182)	(15.979)	(5.604)	(16.779)	(18.687)	(37.163)	(15.567)	(46.282)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(2.824)	(9.309)	(1.794)	(5.969)	(9.691)	(39.079)	(8.751)	(28.612)
Despesas com ocupação	(419)	(991)	(257)	(805)	(462)	(1.054)	(267)	(829)
Despesas tributárias	(1)	(7)	(37)	(44)	(4)	(38)	(27)	(73)
Outras	(45)	(798)	(323)	(771)	(843)	(3.637)	(2.490)	(3.308)
	<u>(15.167)</u>	<u>(112.348)</u>	<u>(18.108)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>(51.464)</u>	<u>(383.359)</u>	<u>(43.710)</u>	<u>(117.241)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Classificados como:								
Custo das locações	(5.026)	(15.805)	(5.604)	(16.779)	(12.246)	(39.095)	(15.567)	(46.282)
Custo dos imóveis vendidos (i)	-	(64.250)	-	-	(18.687)	(271.850)	(4.945)	(5.077)
Despesas gerais e administrativas	(7.323)	(22.999)	(10.716)	(28.029)	(11.233)	(34.207)	(12.833)	(35.837)
Despesas comerciais	(2.822)	(9.307)	(1.794)	(5.969)	(9.691)	(39.079)	(8.751)	(28.612)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	4	13	6	15	393	872	(1.614)	(1.433)
	<u>(15.167)</u>	<u>(112.348)</u>	<u>(18.108)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>(51.464)</u>	<u>(383.359)</u>	<u>(43.710)</u>	<u>(117.241)</u>

(i) Custo dos imóveis vendidos no período estão demonstrados nas Notas Explicativas de Propriedades para Investimento (Nota 9) e Imóveis destinados à venda (Nota 25).

## 18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita de juros sobre aplicações financeiras	6.028	15.582	4.347	9.560	8.268	20.072	7.404	13.588
Contas a receber de clientes	1	3.406	5	88	290	1.114	295	675
Atualização dos impostos a recuperar	106	331	126	347	5.219	5.524	177	507
Outros(i)	-	3	-	-	-	3.369	-	-
	<u>6.135</u>	<u>19.322</u>	<u>4.478</u>	<u>9.995</u>	<u>13.777</u>	<u>30.079</u>	<u>7.876</u>	<u>14.770</u>

(i) Em virtude da adesão à transação tributária, Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, foi reconhecido R\$ 3.366 de desconto financeiro sobre os valores a pagar (vide Nota 12).



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(41.013)	(133.705)	(34.814)	(107.162)	(50.239)	(167.359)	(45.284)	(141.269)
Outras despesas financeiras (i)	(3.276)	(30.550)	(8.994)	(11.887)	(5.025)	(37.469)	(14.252)	(24.364)
	(44.289)	(164.255)	(43.808)	(119.049)	(55.264)	(204.828)	(59.536)	(165.633)

- (i) Em virtude da adesão à transação tributária, Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, foram reconhecidos R\$ 21.200 de multa e juros incidentes sobre o valor parcelado (vide Nota 12).

**20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

- a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (Prejuízo) - correntes e diferidas.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas correntes:								
CSLL (ii)	-	(1)	-	-	(2.782)	(4.222)	(1.557)	(3.982)
IRPJ (ii)	-	-	-	-	(7.262)	(9.433)	(4.173)	(10.629)
Outras desp. IRPJ e CSLL(i)	-	(26.011)	-	-	-	(26.011)	-	-
	-	(26.012)	-	-	(10.044)	(39.666)	(5.730)	(14.611)
Receitas (despesas) diferidas:								
CSLL(i)	-	9.388	-	-	350	8.094	(10)	16
IRPJ(i)	-	26.029	-	-	650	23.634	(16)	30
	-	35.417	-	-	1.000	31.728	(26)	46
	-	9.405	-	-	(9.044)	(7.938)	(5.756)	(14.565)

- (i) A Companhia aderiu ao parcelamento promovido pela receita federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023 que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal (Vide Nota 12). Com a adesão, a Companhia obteve o benefício de utilização de créditos fiscais da base acumulada de prejuízos fiscais de imposto de renda de R\$ 26.029 e da base de cálculo negativa da contribuição social de R\$9.388, além do desconto concedido pelo programa no montante de R\$ 3.366 (Nota 18). Portanto, além do encerramento do litígio sujeito a interpretação de jurisprudência e decisão do CARF, houve a eficiência na utilização dos créditos fiscais.
- (ii) Em 31 de março de 2023, houve o registro de créditos fiscais no montante de R\$ 15.984 referente a IRPJ e R\$ 5.439 a CSLL, esse montante foi convertido em caixa.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos.**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	A	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(13.311)	40.193	(21.164)	(69.023)	(4.676)	56.300	(16.135)	(56.484)
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	4.526	(13.666)	7.196	23.468	1.590	(19.142)	5.485	19.204
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	8.771	60.361	8.272	18.417	(140)	(421)	(250)	(689)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	153	483	-	561
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	4.569	64.797	4.324	11.643
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	-	-	17	23
Impostos Diferidos(Vide Nota 20(a)(i))	-	35.417	-	-	-	35.417	-	-
Programa Litígio Zero	-	(26.011)	-	-	-	(26.011)	-	-
Despesas de multa/juros - Litígio Zero	-	(7.211)	-	-	-	(7.211)	-	-
Outros	(691)	(1.058)	-	-	(68)	(6.053)	1.469	6.169
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(12.606)	(38.427)	(15.468)	(41.885)	(15.147)	(49.797)	(16.801)	(51.476)
	-	9.405	-	-	(9.043)	(7.938)	(5.756)	(14.565)

- (i) Créditos tributários diferidos não registrados pela Controladora em 30 de setembro de 2023, que representam o montante de R\$ 139.812 (R\$ 128.185 em 30 de setembro de 2022), composto por R\$ 102.816 (R\$ 94.254 em 30 de setembro de 2022) de IRPJ e R\$ 36.996 (R\$ 33.931 em 30 de setembro de 2022) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

**21. LUCRO POR AÇÃO****a) Lucro (Prejuízo) básico por ação**

O lucro (prejuízo) e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação são conforme segue:

	30.09.2023	30.09.2022
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	49.598	(69.023)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.109	57.018
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,86849	(1,21054)

**b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação**

Os resultados utilizados na apuração de todas as medidas do lucro (prejuízo) diluído por ação são iguais aos utilizados nas medidas do lucro (prejuízo) básico equivalente por ação, conforme descrição anterior.

A quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do cálculo do lucro (prejuízo) diluído por ação é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação, como segue:

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	49.598	(69.023)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	57.109	57.018
Efeito das opções para empregados	1.592	1.563
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	58.701	58.581
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>0,84493</u>	<u>(1,17824)</u>

**22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****a) Considerações gerais**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

**b) Gestão de risco de capital**

A Companhia administra seu capital para garantir que as entidades controladas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dívida	1.831.884	1.945.061
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(169.309)	(18.439)
Aplicação financeira	<u>(112.339)</u>	<u>(178.794)</u>
Dívida Líquida	1.550.236	1.747.828
Patrimônio Líquido	<u>1.532.912</u>	<u>1.487.295</u>
Relação dívida líquida/capital	101%	118%

**c) Categorias de instrumentos financeiros**

Todos os instrumentos financeiros da Companhia são classificados como "custo amortizado". De acordo com o pronunciamento técnico CPC 48 "Instrumentos Financeiros" (IFRS 9), não há alteração em relação a mensuração anterior.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Valor Justo	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	27.218	32.736	27.218	32.736
Transações e saldos com partes relacionadas	69.152	29.237	69.152	29.237
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	143.474	5.605	143.474	5.605
Aplicações financeiras	53.452	164.835	53.452	164.835
<b>Total</b>	<b>293.296</b>	<b>232.413</b>	<b>293.296</b>	<b>232.413</b>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.493.261)	(1.533.268)	(1.518.819)	(1.534.215)
Outras contas a pagar	(7.522)	(2.450)	(7.522)	(2.450)
<b>Total</b>	<b>(1.500.783)</b>	<b>(1.535.718)</b>	<b>(1.526.341)</b>	<b>(1.536.665)</b>

	Consolidado		Valor Justo	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	239.016	122.305	239.016	122.305
Valores a receber de partes relacionadas	370	2.607	370	2.607
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	169.309	18.439	169.309	18.439
Aplicações financeiras	112.339	178.794	112.339	178.794
<b>Total</b>	<b>526.034</b>	<b>327.145</b>	<b>526.034</b>	<b>327.145</b>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.831.884)	(1.945.061)	(1.867.482)	(1.983.732)
Contas a pagar por compra de imóveis	(5.240)	(10.953)	(5.240)	(10.953)
Outras Contas a pagar	(37.591)	(29.164)	(37.591)	(29.164)
<b>Total</b>	<b>(1.874.715)</b>	<b>(1.985.178)</b>	<b>(1.910.313)</b>	<b>(2.023.849)</b>

**d) Objetivos da gestão do risco financeiro**

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### e) Gestão de risco de moeda estrangeira

A Companhia e suas controladas não estão expostas a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais (R\$).

### f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 30 de setembro de 2023, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e IPCA, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

### g) Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade da Companhia locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia opera podem reduzir os níveis de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são:

- períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos;
- percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados;
- incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade;
- inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles;
- aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros;
- aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia;
- mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais

A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia pode interferir em sua capacidade de renovar locações ou de realizar novas locações, o que poderia exigir investimentos fora do orçamento, prejudicando seu negócio.

Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível assim que a Companhia se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

Não obstante, a Companhia, através do seu departamento Comercial, mantém um relacionamento estreito com seus locatários, buscando identificar de forma antecipada suas eventuais demandas e necessidades.

O acompanhamento das tendências do mercado e do comportamento de seus locatários fornece subsídios para que a Companhia mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### h) Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, por meio do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

### i) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa. A provisão para desvalorização de contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

A política de vendas da Companhia está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela administração, que procura mitigar perdas por inadimplência.

Antes de aceitar um novo cliente, a Companhia analisa alguns documentos, inclusive certificados emitidos por agências governamentais. Paralelamente, o status do crédito é analisado pela Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA. Para garantir a maior parte dos contratos, o cliente apresenta um avalista ou compra uma carta de crédito, ou faz um seguro de crédito ou seguro de crédito bancário.

### j) Risco de concentração

A Companhia mantém contas-correntes bancárias e aplicações financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

### k) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que lidam com os fundos.

A Companhia não opera investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados.

### l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

#### (i) Equivalentes de caixa

Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta corrente são consistentes com os saldos contábeis.

#### (ii) Aplicações financeiras

Os valores de mercado dos saldos mantidos em aplicações financeiras são consistentes com os saldos contábeis.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

## (iii) Clientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis

Na opinião da Administração da Companhia, os saldos contábeis de clientes, contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis aproximam-se do valor justo.

## (iv) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 10 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

## m) Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto ©
Indexados à TR	Aumento da TR	290.053	21.755	27.194	32.633
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	709.368	96.949	121.186	145.424
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	388.072	49.714	62.143	74.571
Indexados Poupança	Aumento Poupança	479.113	44.449	55.561	66.674
<b>Aplicação financeira</b>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(281.649)	(28.143)	(35.179)	(42.215)
		<u>1.584.957</u>	<u>184.724</u>	<u>230.905</u>	<u>277.087</u>

(a) Taxas conforme mercado (i).

(b) Acréscimo (redução) de 25% nas taxas praticadas pelo mercado.

(c) Acréscimo (redução) de 50% nas taxas praticadas pelo mercado.

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/09/2023, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA - 4,65% a.a. IBGE; (b) CDI - 13,65% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 13,75% do BACEN; (d) Poupança - 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR - 0,15% a.m., BACEN.

**23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES (PLANO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO)**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de maio de 2018, os acionistas da Companhia aprovaram o Aditamento ao Plano de Opção de Compra de Ações e novo Plano de Remuneração Baseado em Ações.

O modelo de opção de compra de ações, conforme definido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia e nos Programas de Opção de Compra de Ações ("Plano de Opções"), contempla três tipos de outorga, sendo: outorga 1 - o beneficiário destinará pelo menos 40% do valor da participação nos lucros por ele recebido no ano, com o exercício imediato de opções, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia. A transferência a terceiros somente é permitida após o prazo de *lock-up* de 30 meses para 50% das ações adquiridas e 60 meses para o remanescente a partir da data do exercício das opções; outorga 2 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

de 30 meses, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia; e outorga 3 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de cinco anos.

Adicionalmente, a Companhia implementou o Plano de Remuneração Baseado em Ações ("Plano de Ações"), para determinados funcionários e membros da administração da Companhia. As ações que estão sujeitas ao Plano de Ações são designadas "ações restritas" e o preço de referência por ação restrita, para fins do Plano de Ações, corresponderá à cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no pregão imediatamente anterior à data de entrega de tais ações. Tais ações restritas sujeitam-se a um prazo de carência de cinco anos a contar da data de sua concessão.

As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foi ajustada considerando a melhor expectativa da Administração sobre os efeitos de não transferência, restrições ao exercício e considerações comportamentais.

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo limite para o exercício.

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos.

Em 02 de janeiro de 2023 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Ações 2023. O referido Programa é igual àquela prevista no Programa de Ações de 2022, exceto pelo prazo de vesting que é de 3 anos.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de 2023 e do exercício de 2022 é como segue:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	410.000	-	705.076	-
Opções concedidas	-	-	252.865	3,99
Opções concedidas	-	-	30.000	-
Opções concedidas	-	-	45.000	11,56
Opções concedidas	-	-	50.000	3,56
Opções exercidas	-	-	(252.865)	3,99
Opções exercidas	-	-	(200.076)	18,82
Opções canceladas	(10.000)	3,58	(100.000)	13,16
Opções canceladas	(10.000)	3,61	(50.000)	3,62
Opções canceladas	(10.000)	4,39	(30.000)	11,75
Opções canceladas	(10.000)	3,56	(40.000)	4,56
Quantidade final	<u>370.000</u>		<u>410.000</u>	



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

O número total de ações concedidas no âmbito do Plano de Ações, cuja entrega se dará em momento futuro sob determinadas condições está demonstrado a seguir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.509.786	-	1.229.098	-
Novas ações restritas concedidas	35.000	3,27	365.914	8,73
Novas ações restritas concedidas	-	-	6.354	-
Ações restritas canceladas	(1.972)	14,30	(91.580)	10,45
Ações restritas canceladas	(6.591)	8,73	-	-
Ações restritas entregues	(341.892)	9,47	-	-
Quantidade final	1.194.331		1.509.786	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 2.384 (R\$ 2.337 em 30 de setembro de 2022) na controladora e de R\$ 2.082 (R\$ 2.296 em 30 de setembro de 2022) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

**24. SEGUROS**

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais.

Em 30 de setembro de 2023, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$ 10.000 para responsabilidade cível e R\$ 71.130 para lucros cessantes.

Para o segmento Office e SC Living era composta por R\$ 716.624 para danos materiais e R\$ 154.000 para lucros cessantes.

As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis, no caso de imóveis locados para um único locatário.

**25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

Em 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado de R\$ 739.614 (R\$ 300.809 em 31 de dezembro de 2022) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Saldo no início do período:	-	-	300.809	92.944
Vendas ocorridas (i)	-	-	(100.631)	-
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	(7.957)
Transferências para imóveis destinados à venda (ii)	336.085	-	537.386	215.822
Adição de estoque	-	-	2.050	-
Saldo no final do período	336.085	-	739.614	300.809

(i) Em primeiro de março de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Jardim Europa" por R\$ 150.000.

Em 20 de junho de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Itaim Center" por R\$ 90.000.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

(ii) Refere-se a transferência de propriedades para investimento para imóveis destinados a venda.

Em 24 de março de 2023, a São Carlos celebrou compromisso de compra e venda para alienação da totalidade do Edifício Leblon Green por R\$ 91.000, com o recebimento a título de sinal e princípio de pagamento de R\$ 9.100. O imóvel é um edifício de escritório e possui 3.084 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Em 19 de setembro de 2023, a São Carlos celebrou compromisso de compra e venda para alienação da totalidade dos Edifícios Centro Empresarial Botafogo – CEB, Morumbi Office Tower - MOT, Corporate Plaza – Corporate e Alameda Santos 2477 – Al. Santos, por R\$ 865.000. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Em 30 de setembro de 2023, as condições precedentes ou resolutivas não estavam superadas.

### 26. GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

A Companhia tem a sustentabilidade da operação como fundamento e investe na modernização da infraestrutura, implantação de tecnologias sustentáveis e utilização consciente dos recursos, cujo objetivo é nossa responsabilização pela preservação do meio ambiente, bem-estar social e impacto direto nos nossos negócios.

No que tange a Governança, houve a implementação de novos processos e políticas de Indicação de Membros do Conselho de Administração e de Partes Relacionadas, como consequência há dois conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração. Em atendimento às normas do novo mercado, foi implementado o Comitê de Auditoria, além da contratação de auditoria interna.

Sobre diversidade e inclusão, o Comitê de Diversidade atua para assegurar a implementação de ações com a finalidade de obter um ambiente de trabalho diverso e isonômico. No mês do orgulho e visibilidade LGBTQIA+ foi promovida uma palestra para conscientização e reforço da política de respeito e não tolerância a quaisquer formas de discriminação, com participação de 82% dos colaboradores. Atualmente, 44% da liderança e 49% dos colaboradores da Companhia e Controladas são do gênero feminino.

### 27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

#### b) Principais transações que não envolveram caixa

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido a adesão ao programa de redução de litígio fiscal (vide Nota 20)	35.401	-	35.401	-
Transferência de propriedade para investimento para estoque	336.085	-	537.386	-
Resultado na alienação de investimentos	7.250	-	175.807	-

**28. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 24 de outubro de 2023, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. realizou o pagamento das debêntures referentes à primeira série da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 25 de outubro de 2019. Pagamento de amortização do principal e juros da 1ª série, no valor total de R\$ 8.271, e da 2ª série, no valor total de R\$ 24.694.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos  
Acionistas e Administradores da  
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Outros assuntos

#### Auditoria e revisão dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022, foram auditadas e revisadas por outro auditor independente que emitiu relatórios, em 08 de março de 2023 e 08 de novembro de 2022, com uma opinião e conclusão sem modificações sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, respectivamente.

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

Paulo Roberto de Souza Moreira  
Contador CRC SP-295339/O

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 09 de novembro de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.