

# 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 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	49
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	51
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	52
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</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 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	3.098.216	3.024.015
1.01	Ativo Circulante	207.513	202.897
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	94.472	5.605
1.01.02	Aplicações Financeiras	77.871	164.835
1.01.03	Contas a Receber	35.170	32.457
1.01.03.01	Clientes	11.582	14.535
1.01.03.01.02	Contas a Receber	11.582	14.535
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	23.588	17.922
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	9.643	7.329
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	13.945	10.593
1.02	Ativo Não Circulante	2.890.703	2.821.118
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	155.156	51.311
1.02.01.04	Contas a Receber	21.050	19.347
1.02.01.04.01	Clientes	19.759	18.201
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.291	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	95.962	29.237
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	95.962	29.237
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.727	2.727
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	2.727	2.727
1.02.02	Investimentos	2.716.900	2.755.308
1.02.02.01	Participações Societárias	1.592.537	1.573.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.592.537	1.573.182
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.124.363	1.182.126
1.02.03	Imobilizado	17.163	13.038
1.02.04	Intangível	1.484	1.461
1.02.04.01	Intangíveis	1.484	1.461

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	3.098.216	3.024.015
2.01	Passivo Circulante	144.976	130.447
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	115.339	116.775
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	115.339	116.775
2.01.05	Outras Obrigações	24.850	5.185
2.01.05.02	Outros	24.850	5.185
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	726	2.064
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	4.544	2.450
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	19.580	671
2.01.06	Provisões	4.787	8.487
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.787	8.487
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.787	8.487
2.02	Passivo Não Circulante	1.414.677	1.416.493
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.370.538	1.416.493
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.370.538	1.416.493
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.370.538	1.416.493
2.02.02	Outras Obrigações	4.046	0
2.02.02.02	Outros	4.046	0
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	4.046	0
2.02.04	Provisões	40.093	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	40.093	0
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	40.093	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.538.563	1.477.075
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-33.204	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-77.640	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	44.436	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	497.855	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	62.909	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	91.020	105.728	17.677	35.222
3.01.01	Receita de Locação	19.520	34.228	17.677	35.222
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	71.500	71.500	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-69.322	-75.029	-5.595	-11.175
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-64.250	-64.250	0	0
3.02.02	Custo das Locações	-5.072	-10.779	-5.595	-11.175
3.03	Resultado Bruto	21.698	30.699	12.082	24.047
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	69.659	129.584	-1.989	-2.182
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.189	-6.485	-2.088	-4.175
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.051	-15.676	-8.773	-17.313
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4	9	9	9
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.895	151.736	8.863	19.297
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	91.357	160.283	10.093	21.865
3.06	Resultado Financeiro	-43.568	-106.779	-37.679	-69.724
3.06.01	Receitas Financeiras	5.978	13.187	2.151	5.517
3.06.02	Despesas Financeiras	-49.546	-119.966	-39.830	-75.241
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	47.789	53.504	-27.586	-47.859
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	47.789	62.909	-27.586	-47.859
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	47.789	62.909	-27.586	-47.859
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,83566	1,10157	-0,48376	-0,83936
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,81319	1,07213	-0,47097	-0,81677

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	47.789	62.909	-27.586	-47.859
4.03	Resultado Abrangente do Período	47.789	62.909	-27.586	-47.859

**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 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.980	-56.079
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	11.840	17.846
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	62.909	-47.859
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	10.797	11.175
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-151.736	-19.297
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	17	18
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.735	1.461
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	99.245	72.348
6.01.01.07	Ganho na alienação de investimentos	-7.250	0
6.01.01.08	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-6.149	0
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	40.093	0
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-35.417	0
6.01.01.11	Atualizações Financeiras	30	0
6.01.01.12	Ajuste referente a receita linear	-2.545	0
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	111	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-59.820	-73.925
6.01.02.01	Contas a Receber	3.829	10.117
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.314	-1.430
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.498	-2.373
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-77.818	-65.917
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-3.700	-10.593
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	0	-2.649
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.338	-1.273
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	18.879	34
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	6.140	159
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	208.839	-23.432
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	41.180	33.048
6.02.02	Aplicações Financeiras	93.113	4.822
6.02.03	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda e venda de investimento	71.500	0
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	56.607	19.060
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-21.432	-64.109
6.02.06	Partes Relacionadas	-147	-703
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-31.982	-15.550
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-71.992	65.117
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-78.635	-35.988
6.03.02	Subscrição 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	Capitação de empréstimos	9.816	100.800
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	88.867	-14.394
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.605	14.994
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	94.472	600

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.438	17	0	0	-1.421
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.735	0	0	0	1.735
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	62.909	0	62.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.909	0	62.909
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.204	434.946	62.909	0	1.538.563



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.950	18	0	0	9.968
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	1.461	0	0	0	1.461
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-47.859	0	-47.859
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.859	0	-47.859
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.566	529.976	-47.859	0	1.524.463

**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 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	108.678	38.271
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.178	38.271
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	-72.949	-6.295
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.699	-6.295
7.02.04	Outros	-64.250	0
7.02.04.01	Custos dos imóveis vendidos	-64.250	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.729	31.976
7.04	Retenções	-10.797	-11.175
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.797	-11.175
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	24.932	20.801
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	164.930	24.823
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	151.736	19.297
7.06.02	Receitas Financeiras	13.187	5.517
7.06.03	Outros	7	9
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	189.862	45.624
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	189.862	45.624
7.08.01	Pessoal	13.437	15.186
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-6.450	3.056
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	119.966	75.241
7.08.03.01	Juros	99.246	72.348
7.08.03.03	Outras	20.720	2.893
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	62.909	-47.859
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	62.909	-47.859

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	3.531.015	3.519.439
1.01	Ativo Circulante	882.154	596.495
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	108.953	18.439
1.01.02	Aplicações Financeiras	125.832	178.794
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	125.832	178.794
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	125.832	178.794
1.01.03	Contas a Receber	647.369	399.262
1.01.03.01	Clientes	180.960	59.566
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	412	2.607
1.01.03.01.02	Contas a Receber	180.548	56.959
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	466.409	339.696
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	35.193	11.715
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	402.023	300.809
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	29.193	27.172
1.02	Ativo Não Circulante	2.648.861	2.922.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.079	78.367
1.02.01.04	Contas a Receber	101.500	70.346
1.02.01.04.01	Contas a receber	96.500	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	8.162	8.021
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.867	3.726
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.295	4.295
1.02.02	Investimentos	2.458.871	2.802.232
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.458.871	2.802.232
1.02.03	Imobilizado	34.061	31.286
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.061	31.286
1.02.04	Intangível	10.850	11.059

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	3.531.015	3.519.439
2.01	Passivo Circulante	247.308	233.240
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.465	17.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.465	17.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	22.112	13.125
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	6.353	4.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	154.834	163.093
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	154.834	163.093
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	154.834	163.093
2.01.05	Outras Obrigações	57.324	41.774
2.01.05.02	Outros	57.324	41.774
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	23.804	19.278
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	27.740	16.403
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	5.780	6.093
2.01.06	Provisões	6.685	10.718
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.685	10.718
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.685	10.718
2.02	Passivo Não Circulante	1.736.665	1.798.904
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.675.651	1.781.968
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.675.651	1.781.968
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.675.651	1.781.968
2.02.02	Outras Obrigações	14.993	14.746
2.02.02.02	Outros	14.993	14.746
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	14.993	9.886
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	0	4.860
2.02.03	Tributos Diferidos	5.789	2.051
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.789	2.051
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	5.789	2.051
2.02.04	Provisões	40.232	139
2.02.04.02	Outras Provisões	40.232	139
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	40.232	139
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.547.042	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	-33.204	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-77.640	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	44.436	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	497.855	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	62.909	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.479	10.220

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	314.642	526.133	67.349	132.385
3.01.01	Receita de Locação	63.851	120.173	67.195	132.231
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	250.791	405.960	154	154
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-166.222	-280.012	-15.488	-30.847
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-153.021	-253.163	-132	-132
3.02.02	Custo de Locação	-13.201	-26.849	-15.356	-30.715
3.03	Resultado Bruto	148.420	246.121	51.861	101.538
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.988	-51.883	-21.542	-42.684
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.967	-29.388	-9.644	-19.861
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.497	-22.974	-11.933	-23.004
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	476	479	35	181
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	123.432	194.238	30.319	58.854
3.06	Resultado Financeiro	-56.238	-133.262	-54.880	-99.203
3.06.01	Receitas Financeiras	8.277	16.302	2.921	6.894
3.06.02	Despesas Financeiras	-64.515	-149.564	-57.801	-106.097
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.194	60.976	-24.561	-40.349
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.712	1.106	-3.631	-8.809
3.08.01	Corrente	-18.587	-29.622	-3.667	-8.881
3.08.02	Diferido	-1.125	30.728	36	72
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.482	62.082	-28.192	-49.158
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	47.482	62.082	-28.192	-49.158
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.789	62.909	-27.586	-47.859
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-310	-828	-606	-1.299
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,83566	1,10157	-0,48376	-0,83936
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,81319	1,07213	-0,47097	-0,81677

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	47.479	62.081	-28.192	-49.158
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	47.479	62.081	-28.192	-49.158
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.789	62.909	-27.586	-47.859
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-310	-828	-606	-1.299

**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 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.300	-38.003
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	40.112	86.212
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	62.081	-49.158
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Esperada	930	-280
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	25.485	30.715
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	17	18
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.735	1.461
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	123.117	95.985
6.01.01.07	Ganho na Alienação de bens destinados a venda	-169.126	-28
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	-3.608	8.881
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	40.093	60
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	0	-1.619
6.01.01.11	Impostos diferidos	-951	0
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-7.511	0
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-30.728	-72
6.01.01.15	Atualização Financeira	-3.346	249
6.01.01.17	Ajuste referente a receita linear	4.541	0
6.01.01.18	Provisão para imposto de renda e contribuição social	12.595	0
6.01.01.19	Ganho de processos federais	-21.423	0
6.01.01.20	Ajuste a valor presente	6.211	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-73.412	-124.215
6.01.02.01	Contas a Receber	3.324	8.659
6.01.02.02	Partes Relacionadas	2.195	39
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.055	-3.349
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.021	-6.031
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-4.033	-12.578
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	23.973	-1.353
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	9.615	5.884
6.01.02.09	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	0	143
6.01.02.10	Contas a pagar por compra de imóveis	0	-3.398
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-1.006	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	14.683	913
6.01.02.13	Depositos Judiciais	-141	-2.943
6.01.02.14	Impostos Diferidos	0	-86
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-18.389	-10.563
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-95.796	-99.552
6.01.02.18	Pagamento Parcelas Refiz	-3.761	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	269.797	-72.743
6.02.01	Aplicações Financeiras	60.473	5.373
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-38.043	-80.043
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de imóveis destinados a Venda	252.540	1.086
6.02.07	Aumento de capital terceiros	0	841
6.02.09	Pagamentos das obrigações por compra de imóveis	-5.173	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-145.983	96.153

**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 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-151.713	-318.438
6.03.02	Captação de Empréstimos	9.816	414.286
6.03.03	Subscrição de Ações Próprias	0	8.489
6.03.04	Encargos por antecipações de ações	-3.173	0
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	0	-8.184
6.03.07	Dividendos pagos a não controladores	-913	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	90.514	-14.593
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.439	22.068
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	108.953	7.475



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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
5.03	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	-1.438	17	0	0	-1.421	-913	-2.334
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.735	0	0	0	1.735	0	1.735
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	-913	-913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	62.909	0	62.909	-828	62.081
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.909	0	62.909	-828	62.081
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.204	434.946	62.909	0	1.538.563	8.479	1.547.042

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
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	9.950	18	0	0	9.968	0	9.968
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	1.461	0	0	0	1.461	0	1.461
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	-47.859	0	-47.859	-1.619	-49.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.859	0	-47.859	-1.299	-49.158
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.05.02.06	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.566	529.976	-47.859	0	1.524.463	12.770	1.537.233

**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 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	545.555	140.664
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	129.477	140.504
7.01.02	Outras Receitas	416.078	160
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	422.289	160
7.01.02.02	AVP Receita de venda de imóveis	-6.211	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-288.326	-23.309
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.163	-23.177
7.02.04	Outros	-253.163	-132
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-253.163	-132
7.03	Valor Adicionado Bruto	257.229	117.355
7.04	Retenções	-25.485	-30.715
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.485	-30.715
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	231.744	86.640
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.780	7.075
7.06.02	Receitas Financeiras	16.302	6.894
7.06.03	Outros	478	181
7.06.03.01	Outras Receitas	478	181
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	248.524	93.715
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	248.524	93.715
7.08.01	Pessoal	18.531	19.643
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.348	17.133
7.08.02.01	Federais	18.348	17.133
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	149.564	106.097
7.08.03.01	Juros	123.117	95.985
7.08.03.03	Outras	26.447	10.112
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	62.081	-49.158
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	62.909	-47.859
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-828	-1.299

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2023 foi marcado pela elevada rentabilidade das desmobilizações de imóveis consolidados executadas. As negociações somaram R\$ 250,2 milhões no trimestre e R\$ 506,8 milhões no acumulado do ano, em linha com o valor de NAV (Net Asset Value).

As vendas realizadas no 2T23 contribuíram para uma redução da dívida líquida em 26,0% na comparação com o 2T22. A alavancagem da companhia, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, atingiu 26,1%, uma queda de 4,0 p.p. em relação ao 1T23.

Mesmo com as vendas de imóveis realizadas ao longo do primeiro semestre de 2023, a receita com locações da companhia alcançou R\$ 71,2 milhões no 2T23, um crescimento de 1,9% em relação ao 2T22. O EBITDA recorrente atingiu R\$ 47,4 milhões com margem de 70,6% (+2,5 p.p. vs. 2T22). O lucro líquido contábil no trimestre, considerando o efeito das vendas de ativos, foi de R\$ 47,8 milhões, contra um prejuízo de R\$ 27,6 milhões no 2T22.

O portfólio consolidado encerrou o 2T23 com 22,9% de vacância física, estável em relação ao 1T23. No trimestre, executamos 12,8 mil m<sup>2</sup> em novos contratos de locação e permanecemos com uma taxa de vacância nos imóveis da Companhia inferior às médias dos mercados em que atuamos.

Em Office, executamos as vendas do Ed. João Brícola por R\$ 71,5 milhões e do Ed. Itaim Center por R\$ 90,0 milhões. A taxa de vacância do portfólio atingiu 28,5% no 2T23, uma redução de 0,4 p.p. em relação ao 1T23, mesmo com as vendas de dois imóveis 100% ocupados. Continuamos a expandir as unidades de escritórios flexíveis - *FlexOffice*, cuja ocupação alcançou 11,9 mil m<sup>2</sup> de ABL no trimestre.

Na Best Center, realizamos as desmobilizações de 8 lojas e 1 terreno, totalizando R\$ 88,7 milhões no trimestre. As vendas dos nossos lojistas atingiram R\$ 206,2 milhões, um acréscimo de 6,0% em comparação com o 2T22, o que demonstra a resiliência dos nossos centros, mesmo em um período econômico mais desafiador para o varejo.

Na SC Living, reduzimos significativamente a taxa de vacância no edifício GO850, encerrando o trimestre com uma ocupação de 68,7% (aumento de 28,0 p.p. em relação ao 2T22). Os projetos de conversão de prédios corporativos em empreendimentos residenciais no centro do Rio de Janeiro seguem em desenvolvimento e em fase de pesquisa de mercado.

No primeiro semestre de 2023, evoluímos consideravelmente na execução das prioridades definidas para o ano. No segundo semestre, continuaremos a priorizar o combate a vacância, reciclagem seletiva de ativos e 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**

*Informações Financeiras Intermediárias  
Referentes ao Trimestre Findo em  
30 de junho de 2023 e  
Relatório sobre a Revisão de Informações  
Trimestrais Intermediárias*

Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda.

## Notas Explicativas

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS  
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 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 financeiras 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 09 de agosto de 2023.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Declaração de conformidade

As informações financeiras 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 financeiras 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 financeiras intermediárias consolidadas

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

d) Impactos do Coronavírus (COVID19) 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 do semestre 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Caixa	14	12	34	33
Bancos	19	60	459	2.028
Equivalentes de caixa (i)				
Fundos de investimento e CDB	94.439	5.533	108.460	16.378
	<u>94.472</u>	<u>5.605</u>	<u>108.953</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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>77.871</u>	<u>164.835</u>	<u>125.832</u>	<u>178.794</u>

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A. e Banco Bradesco S.A. que possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. 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 também é praticado em mercado secundário.

**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Contas a receber	11.441	15.299	34.915	42.360
Clientes receita linear	20.011	17.437	59.280	63.674
Provisão para perda de créditos esperada	(111)	-	(4.556)	(3.663)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	-	-	191.019	17.123
Ajuste a valor presente (i)	-	-	(6.211)	-
Taxas condominiais e outras	-	-	2.601	2.811
<b>Total</b>	<b>31.341</b>	<b>32.736</b>	<b>277.048</b>	<b>122.305</b>
Circulante	11.582	14.535	180.548	56.959
Não circulante (ii)	19.759	18.201	96.500	65.346

(i) O aumento do saldo em 30 de junho 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 junho de 2023 é de R\$103.958, 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 35.331, venda da loja Pernambucana situado na cidade Bebedouro/SP pelo valor de R\$ 9.852, cujo saldo em aberto é de R\$ 9.031, venda da loja Pernambucanas situado na cidade Araraquara/SP pelo valor de R\$ 15.648, cujo saldo em aberto é de R\$ 13.040. A Companhia considerou para o ajuste a valor presente uma taxa de desconto de 8,25% em 30 de junho 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 junho de 2023, do saldo de R\$96.500 do não circulante, R\$45.469 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 3% 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 junho 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:



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Vencidas:				
31 a 60 dias (i)	29	-	179	797
61 a 90 dias	29	-	147	295
91 a 120 dias	-	-	89	108
121 a 180 dias	53	-	583	323
Há mais de 180 dias	-	-	4.633	4.375
	111	-	5.631	5.898
A vencer	31.341	32.736	275.973	120.070
Total das contas a receber	31.452	32.736	281.604	125.968

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

Movimentação na provisão para perda de créditos esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Saldo inicial	-	-	(3.663)	(2.409)
Constituição da provisão	(111)	-	(1.471)	(2.092)
Reversão da provisão	-	-	578	830
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	8
Saldo final	(111)	-	(4.556)	(3.663)

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Imposto de renda a recuperar (i)	5.801	2.244	23.168	3.493
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.120	4.376	3.546	4.671
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	49	38	5.518	172
PIS e COFINS a recuperar	538	542	2.739	3.163
Outros	135	129	222	216
Total	9.643	7.329	35.193	11.715

(i) Em 08 de fevereiro de 2023, a subsidiária 253 Participações Ltda. obteve decisão favorável em seu pedido administrativo à Receita Federal de restituição de IRPJ e CSLL no montante de R\$21.050 pago a maior em exercícios anteriores. Esse valor foi recebido em 20 de julho de 2023 (Vide Nota 29).

## Notas Explicativas

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

## 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2021 Reapresentado	Movimentação				Dividendos Distribuídos - 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 SA..	650.583	98.944	642.945	551.639	100,00	(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>

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2022	Movimentação				Dividendos Distribuídos	Saldo em 30.06.2023
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda. (i)	88.826	6.447	47.946	82.379	99,99	23.809	58.570	-	-	-	23.809	-	82.379
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	471	268	440	203	99,99	(107)	311	-	-	-	(107)	-	204
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	350.787	70.562	169.760	280.225	99,99	110.466	275.201	-	(90.000)	-	110.466	(15.442)	280.225
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.729	1.122	20.843	23.607	60,00	2.764	13.957	-	-	-	1.658	(1.451)	14.164
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.585	5.524	58.764	63.061	99,99	248	65.813	-	-	-	248	(3.000)	63.061
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	145.814	13.021	114.251	132.793	99,99	17.842	134.723	-	-	-	17.842	(19.771)	132.794
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.321	3.519	82.855	75.802	99,99	(1.647)	77.449	-	-	-	(1.647)	-	75.802
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	52.087	5.777	57.793	46.310	99,99	(17)	46.328	-	-	-	(17)	-	46.311
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	199.009	1.953	190.118	197.056	99,99	207	196.849	-	-	-	207	-	197.056
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.253	1.436	52.992	56.817	99,99	2.201	57.480	-	-	-	2.201	(2.865)	56.816
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.613	587	35.263	15.026	100,00	(454)	15.479	-	-	-	(454)	-	15.025
Best Center Empreendimentos e Participações SA.(iii)	654.087	101.084	642.945	553.003	100,00	1.218	550.031	-	-	-	1.216	91	551.338
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.057	1.436	66.968	69.621	99,99	(40)	69.663	-	-	-	(40)	-	69.623
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	9	21	1	(12)	99,60	(12)	(1)	-	-	-	(11)	-	(12)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	14.233	6.482	22.594	7.751	99,99	(3.635)	11.329	-	-	-	(3.635)	58	7.752
Total							<u>1.573.182</u>	<u>-</u>	<u>(90.000)</u>	<u>-</u>	<u>151.736</u>	<u>(42.380)</u>	<u>1.592.538</u>

(i) O aumento no lucro do período é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$21.050 (Vide Nota 6(i)).

(ii) O aumento no lucro 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.

**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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
253 Participações Ltda.	5.432	6.511
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	47.961	3.290
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	271	500
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4.030	3.219
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	7.643	2.695
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.241	2.194
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.280	4.487
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	1.216	3.015
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	949	729
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	523	6
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	11.838	458
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.404	561
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	21	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	6.153	1.572
Total	<u>95.962</u>	<u>29.237</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$95.962 (R\$29.237 em 31 de dezembro de 2022), referem-se a 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:

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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>Total</u>
Saldo em 31.12.2022	10.992	16.568	1.677	29.237
Atos societários	42.529	90.000	-	132.529
Adições	-	-	31.982	31.982
Pagamentos	(41.180)	(56.606)	-	(97.786)
Saldo em 30.06.2023	<u>12.341</u>	<u>49.962</u>	<u>33.659</u>	<u>95.962</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2022

	<u>Dividendos</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2021	4.926	23.579	4.517	33.855
Atos societários	49.082	10.000	-	59.082
Adições	-	-	15.550	15.550
Pagamentos	(32.640)	(19.060)	-	(52.108)
Saldo em 30.06.2022	<u>21.368</u>	<u>14.519</u>	<u>20.067</u>	<u>56.379</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 junho de 2023 e 2022:

	Controladora					
	30.06.2023			30.06.2022		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	800	-	800	1.022	842	1.864
Diretores estatutários	2.144	1.914	4.058	2.154	2.139	4.293
Total	<u>2.944</u>	<u>1.914</u>	<u>4.858</u>	<u>3.176</u>	<u>2.981</u>	<u>6.157</u>

  

	Consolidado					
	30.06.2023			30.06.2022		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.140	-	1.140	1.022	842	1.864
Diretores estatutários	3.308	1.914	5.222	2.334	2.139	4.473
Total	<u>4.448</u>	<u>1.914</u>	<u>6.362</u>	<u>3.356</u>	<u>2.981</u>	<u>6.337</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			
	30.06.2023			31.12.2022
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>
Terrenos		263.598	-	263.598
Edificações	De 1,67 a 3,41	766.599	(97.598)	669.001
Instalações	10,00	183.175	(30.357)	152.818
Imobilizado em andamento		38.946	-	38.946
Total		<u>1.252.318</u>	<u>(127.955)</u>	<u>1.124.363</u>
				<u>1.182.126</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado			
	30.06.2023			31.12.2022
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	735.071	-	735.071	856.459
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.469.284	(221.350)	1.247.934
Instalações e benfeitorias	10,00	480.015	(91.767)	388.248
Imobilizado em andamento		87.618	-	87.618
<b>Total</b>		<b>2.771.988</b>	<b>(313.117)</b>	<b>2.458.871</b>

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

	Controladora				
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.06.2022
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	30.915	-	(46.373)	818.431
Instalações	166.286	4.356	-	10.225	180.867
Imobilizado em andamento	593	7.338	-	-	7.931
	1.237.645	59.889	-	(5.707)	1.291.827
Depreciação acumulada	(106.438)	(10.572)	-	-	(117.010)
<b>Saldo</b>	<b>1.131.207</b>	<b>49.317</b>	<b>-</b>	<b>(5.707)</b>	<b>1.174.817</b>

	Consolidado				
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.06.2022
Terrenos	879.586	17.280	-	30.441	927.307
Edificações	1.913.519	31.432	(143)	(46.373)	1.898.435
Instalações	565.956	4.620	-	25.091	595.667
Imobilizado em andamento	48.497	22.083	-	(17.306)	53.274
	3.407.558	75.415	(143)	(8.147)	3.474.683
Depreciação acumulada	(354.512)	(28.291)	11	-	(382.792)
<b>Saldo</b>	<b>3.053.046</b>	<b>47.124</b>	<b>(132)</b>	<b>(8.147)</b>	<b>3.091.891</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 milhões.
- (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 mil.
- (iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento reclassificadas para propriedade de investimento do 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				30.06.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	(21.000)	-	263.598
Edificações	818.928	-	(52.329)	-	766.599
Instalações	180.975	516	(10)	1.694	183.175
Imobilizado em andamento	25.220	16.161	(500)	(1.935)	38.946
	<u>1.309.721</u>	<u>16.677</u>	<u>(73.839)</u>	<u>(241)</u>	<u>1.252.318</u>
Depreciação acumulada	<u>(127.595)</u>	<u>(9.949)</u>	<u>9.589</u>	<u>-</u>	<u>(127.955)</u>
Saldo	<u>1.182.126</u>	<u>6.728</u>	<u>(64.250)</u>	<u>(241)</u>	<u>1.124.363</u>

  

	Consolidado				30.06.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	856.459	-	(50.088)	(58.984)	747.387
Edificações	1.733.132	558	(114.383)	(162.339)	1.456.968
Instalações	516.847	1.085	(696)	(37.221)	480.015
Imobilizado em andamento	72.656	30.598	(1.160)	(14.476)	87.618
	<u>3.179.094</u>	<u>32.241</u>	<u>(166.327)</u>	<u>(273.020)</u>	<u>2.771.988</u>
Depreciação acumulada	<u>(376.862)</u>	<u>(24.437)</u>	<u>14.016</u>	<u>74.166</u>	<u>(313.117)</u>
Saldo	<u>2.802.232</u>	<u>7.804</u>	<u>(152.311)</u>	<u>(198.854)</u>	<u>2.458.871</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 localizado na cidade de São Paulo, 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.

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

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 junho de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	16.677	59.889	32.241	75.415
Imobilizado	4.360	3.901	5.469	4.309
Intangível	293	319	333	319
Total das adições	21.330	64.109	38.043	80.043

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(9.949)	(9.949)	(24.437)	(28.291)
Imobilizado	(578)	(578)	(555)	(1.134)
Intangível	(252)	(270)	(493)	(1.290)
Total	(10.779)	(10.797)	(25.485)	(30.715)

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações 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 milhões em setembro de 2022, 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.

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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	30.06.2023	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

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	379.026	367.443	474.254	465.293
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	127.333	130.990	286.790	294.462
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	200.290	200.268	220.938	220.908
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	304.925	355.110	367.097	470.543
CRI (i)	R\$	102% do CDI	150.169	149.689	150.169	149.689
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	10.442	14.398
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	324.134	329.768	320.795	329.768
<b>Total</b>			<b>1.485.877</b>	<b>1.533.268</b>	<b>1.830.485</b>	<b>1.945.061</b>
Circulante			115.339	116.775	154.834	163.093
Não circulante			1.370.538	1.416.493	1.675.651	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 2023 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

- (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 junho de 2023, esta relação estava abaixo de 83% para todos os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2022
Empréstimos	1.313.374	100.800	72.348	(35.988)	(65.917)	1.384.617
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2023
Empréstimos	1.533.268	9.816	99.245	(78.635)	(77.817)	1.485.877



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2022
Empréstimos	1.801.903	414.286	95.985	(318.438)	(99.552)	1.894.184
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2023
Empréstimos	1.945.061	9.816	123.117	(151.713)	(95.796)	1.830.485

(i) Refere-se à captação para aquisição e obra de novos empreendimentos: R\$9,8 milhões para obra do Edifício Santos 2477.

**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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	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	-	-	757	1.070
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	803	981
IRPJ e CSLL sobre vendas diferidas	-	-	1.935	-
PIS e COFINS sobre vendas diferidas	-	-	2.294	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.789</b>	<b>2.051</b>

**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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

	Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022
Provisão (i)	43.854	1.718
Pagamento	(3.761)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Total	40.093	-
Depósitos judiciais	(2.727)	(2.727)
Total	37.366	(2.727)

  

	Consolidado	
	30.06.2023	31.12.2022
Provisão (i)	43.854	1.718
Pagamento	(3.761)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Outros	139	139
Total	40.232	139
Depósitos judiciais	(3.867)	(3.726)
Total	36.365	(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 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 a homologação da Receita Federal.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$8.477 (R\$38.000 em 31 de dezembro de 2022), ações trabalhistas no montante de R\$1.410 (R\$1.435 em 31 de dezembro de 2022), ações cíveis no montante de R\$7.125 (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.

**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 junho de 2023, o montante de R\$780 (R\$1.693 em 30 de junho de 2022) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de junho 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 junho de 2023, a Companhia possuía em tesouraria 628.439 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 (um milhão) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) 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 (um milhão) 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 (um milhão) 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 nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Os contratos de "leasing" 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 junho 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita bruta de locação	21.241	37.178	19.209	38.271	69.439	129.477	71.443	140.504
Impostos	(1.721)	(2.950)	(1.532)	(3.049)	(5.662)	(9.264)	(4.216)	(8.202)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	74	(40)	(32)	(71)
Total	19.520	34.228	17.677	35.222	63.851	120.173	67.195	132.231
Receita de vendas de imóveis e investimento (i)	71.500	71.500	-	-	251.133	422.289	160	160
AVP Receita de Vendas de Imóveis	-	-	-	-	981	(6.211)	-	-
Impostos	-	-	-	-	(1.323)	(10.118)	(6)	(6)
Total	71.500	71.500	-	-	250.791	405.960	154	154

(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	
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Receita bruta	52.663	101.040	16.850	34.390	1.845	3.167	249.235	406.000	320.593	544.597
Impostos incidentes sobre a receita	(2.924)	(5.466)	(1.133)	(2.317)	(171)	(293)	(2.681)	(11.346)	(6.909)	(19.422)
Depreciação e outros custos	(9.051)	(18.376)	(3.435)	(7.056)	(721)	(1.422)	6	6	(13.201)	((26.848)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(153.051)	(253.193)	(153.051)	(253.193)
Despesas/receitas operacionais	(13.047)	(28.564)	(5.659)	(11.297)	(1.032)	(1.791)	(5.152)	(10.132)	(24.890)	(51.784)
Receitas financeiras	5.958	9.917	1.568	2.255	20	34	981	4.347	8.527	16.553
Despesas financeiras	(49.172)	(99.844)	(9.687)	(19.470)	(2.702)	(5.461)	(2.316)	(24.152)	(63.877)	(148.927)
Imposto de renda e contribuição social	(3.632)	(7.526)	(1.090)	(1.892)	-	-	(14.993)	10.523	(19.715)	1.105
Não controlador	(570)	(1.104)	-	-	882	1.932	-	-	312	828
	(19.775)	(49.923)	(2.586)	(5.387)	(1.879)	(3.834)	72.029	122.053	47.789	62.909

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	31/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022
Receita bruta	51.919	101.892	18.475	37.104	1.049	1.508	160	160	71.603	140.664
Impostos incidentes sobre a receita	(2.841)	(5.540)	(1.310)	(2.594)	(97)	(139)	(6)	(6)	(4.254)	(8.279)
Custo das locações	(10.998)	(21.964)	(3.753)	(7.580)	(605)	(1.171)	-	-	(15.356)	(30.715)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)	(132)	(132)
Despesas/receitas operacionais	(15.695)	(31.496)	(4.578)	(8.843)	(1.224)	(2.280)	(45)	(65)	(21.542)	(42.684)
Receitas financeiras	2.296	5.781	574	1.060	51	53	-	-	2.921	6.894
Despesas financeiras	(40.527)	(76.629)	(14.550)	(24.512)	(2.705)	(4.937)	(19)	(19)	(57.801)	(106.097)
Imposto de renda e contribuição social	(3.914)	(7.116)	288	(1.688)	-	-	(5)	(5)	(3.631)	(8.809)
Não controlador	(520)	(1.020)	-	-	1.126	2.319	-	-	606	1.299
	(20.280)	(36.092)	(4.854)	(7.053)	(2.405)	(4.647)	(47)	(67)	(27.586)	(47.859)

**Notas Explicativas**

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

**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Despesas com pessoal	(6.991)	(13.474)	(7.757)	(15.547)	(9.527)	(18.531)	(10.221)	(20.122)
Serviços de terceiros	(393)	(845)	(509)	(754)	(911)	(1.909)	(851)	(1.275)
Custo dos imóveis vendidos	(64.250)	(64.250)	-	-	(153.021)	(253.163)	(132)	(132)
Despesas com depreciação e amortização	(5.090)	(10.797)	(5.595)	(11.175)	(12.265)	(25.485)	(15.356)	(30.715)
Despesas comerciais - IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(3.189)	(6.485)	(2.088)	(4.175)	(13.967)	(29.388)	(9.644)	(19.861)
Despesas com ocupação	(295)	(572)	(280)	(548)	(307)	(592)	(279)	(562)
Despesas tributárias	(4)	(6)	(5)	(7)	(21)	(34)	(5)	(46)
Outras	(346)	(752)	(213)	(448)	(1.191)	(2.793)	(542)	(818)
	<u>(80.558)</u>	<u>(97.181)</u>	<u>(16.447)</u>	<u>(32.654)</u>	<u>(191.210)</u>	<u>(331.895)</u>	<u>(37.030)</u>	<u>(73.531)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Classificados como:								
Custo das locações	(5.072)	(10.779)	(5.595)	(11.175)	(13.201)	(26.849)	(15.356)	(30.715)
Custo dos imóveis vendidos	(64.250)	(64.250)	-	-	(153.021)	(253.163)	(132)	(132)
Despesas gerais e administrativas	(8.051)	(15.676)	(8.773)	(17.313)	(11.497)	(22.974)	(11.933)	(23.004)
Despesas comerciais	(3.189)	(6.485)	(2.088)	(4.175)	(13.967)	(29.388)	(9.644)	(19.861)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	4	9	9	9	476	479	35	181
	<u>(80.558)</u>	<u>(97.181)</u>	<u>(16.447)</u>	<u>(32.654)</u>	<u>(191.210)</u>	<u>(331.895)</u>	<u>(37.030)</u>	<u>(73.531)</u>

- (i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de PPI (Nota 9) e Imóveis destinados à venda (Nota 25)

**18. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>	<sup>a</sup>
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita de juros sobre aplicações financeiras	5.841	9.554	2.020	5.213	7.514	11.804	2.539	6.184
Contas a receber de clientes	23	3.411	42	83	618	4.196	241	380
Atualização dos impostos a recuperar	112	225	112	244	146	305	162	351
Outros	2	(3)	(23)	(23)	(1)	(3)	(21)	(21)
	<u>5.978</u>	<u>13.187</u>	<u>2.151</u>	<u>5.517</u>	<u>8.277</u>	<u>16.302</u>	<u>2.921</u>	<u>6.894</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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(45.880)	(92.692)	(37.718)	(72.348)	(57.817)	(117.120)	(49.869)	(95.985)
Outras despesas financeiras (i)	(3.666)	(27.274)	(2.112)	(2.893)	(6.698)	(32.444)	(7.932)	(10.112)
	<u>(49.546)</u>	<u>(119.966)</u>	<u>(39.830)</u>	<u>(75.241)</u>	<u>(64.515)</u>	<u>(149.564)</u>	<u>(57.801)</u>	<u>(106.097)</u>

- (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 diferidos.

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
<b>Despesas correntes</b>								
CSLL (ii)	-	(1)	-	-	(5.047)	(1.440)	(1.009)	(2.425)
IRPJ (ii)	-	-	-	-	(13.540)	(2.172)	(2.658)	(6.456)
Outras desp. IRPJ e CSLL(i)	-	(26.011)	-	-	-	(26.010)	-	-
	<u>-</u>	<u>(26.012)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18.587)</u>	<u>(29.622)</u>	<u>(3.667)</u>	<u>(8.881)</u>
<b>Despesas diferidas:</b>								
CSLL (i)	-	9.388	-	-	(395)	7.744	13	26
IRPJ (i)	-	26.029	-	-	(730)	22.984	23	46
	<u>-</u>	<u>35.417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.125)</u>	<u>30.728</u>	<u>36</u>	<u>72</u>
	<u>-</u>	<u>9.405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19.712)</u>	<u>1.106</u>	<u>(3.631)</u>	<u>(8.809)</u>

- (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) Esses valores estão registrados líquidos dos créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL contabilizados em 31 de março de 2023 (Vide Nota 6(i)).

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	A	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	47.789	53.504	(27.586)	(47.859)	67.191	60.975	(24.561)	(40.349)
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(16.248)	(18.191)	9.379	16.272	(22.845)	(20.731)	8.351	13.719
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	33.934	51.590	2.917	10.145	9.301	(281)	(204)	(439)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	194	330	0	561
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	22.194	60.227	3.562	7.319
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	-	-	0	6
Impostos Diferidos	-	35.417	-	-	-	35.417	-	-
Programa Litígio Zero	-	(26.011)	-	-	-	(26.011)	-	-
Outros	(7.580)	(7.580)	-	-	(12.273)	(13.195)	1.110	4.700
Prejuízos fiscais não utilizados (i)	(10.106)	(25.820)	(12.296)	(26.417)	(16.283)	(34.650)	(16.450)	(34.675)
	-	9.405	-	-	(19.712)	1.106	(3.631)	(8.809)

- (i) Créditos tributários diferidos - não registrados pela controladora em 30 de junho de 2023 representam o montante de R\$127.205 (R\$112.717 em 30 de junho de 2022), composto por R\$93.546 (R\$82.880 em 30 de junho de 2022) de IRPJ e R\$33.659 (R\$29.837 em 30 de junho de 2022) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente 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:

	30.06.2023	30.06.2022
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	62.909	(47.859)
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\$)	1,10157	(0,8394)

## 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>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	62.909	(47.859)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	57.109	57.018
Efeito das opções para empregados	<u>1.568</u>	<u>1.577</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	58.677	58.595
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>1,07213</u>	<u>(0,8168)</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 junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 está demonstrado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dívida	1.830.485	1.945.061
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(108.953)	(18.439)
Aplicação financeira	<u>(125.832)</u>	<u>(178.794)</u>
Dívida Líquida	1.595.700	1.747.828
Patrimônio Líquido	<u>1.547.042</u>	<u>1.487.295</u>
Relação dívida líquida/capital	103%	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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	31.341	32.736	31.341	32.736
Transações e saldos com partes relacionadas	95.962	29.237	95.962	29.237
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	94.472	5.605	94.472	5.605
Aplicações financeiras	77.871	164.835	77.871	164.835
<b>Total</b>	<b>299.646</b>	<b>232.413</b>	<b>299.646</b>	<b>232.413</b>

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.485.877)	(1.533.268)	(1.511.690)	(1.534.215)
Outras contas a pagar	(8.590)	(2.450)	(8.590)	(2.450)
<b>Total</b>	<b>(1.494.467)</b>	<b>(1.535.718)</b>	<b>(1.520.280)</b>	<b>(1.536.665)</b>

	Consolidado		Valor Justo	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	277.048	122.305	277.048	122.305
Valores a receber de partes relacionadas	412	2.607	412	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	108.953	18.439	108.953	18.439
Aplicações financeiras	125.832	178.794	125.832	178.794
<b>Total</b>	<b>517.248</b>	<b>327.145</b>	<b>517.245</b>	<b>327.145</b>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.830.485)	(1.945.061)	(1.866.621)	(1.983.732)
Contas a pagar por compra de imóveis	(5.780)	(10.953)	(5.780)	(10.953)
Outras Contas a pagar	(38.797)	(29.164)	(38.797)	(29.164)
<b>Total</b>	<b>1.875.062</b>	<b>(1.985.178)</b>	<b>(1.911.198)</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 junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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

#### a) Equivalentes de caixa

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

#### b) 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

## c) 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.

## d) 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 junho 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 (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	294.041	20.109	25.136	30.163
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	702.317	103.133	128.917	154.700
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	389.158	41.388	51.735	62.082
Indexados Poupança	Aumento Poupança	480.257	44.920	56.149	67.379
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	- 234.785	- 25.655	- 32.069	- 38.483
		<u>1.630.988</u>	<u>183.895</u>	<u>229.868</u>	<u>275.841</u>

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/06/2023, 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 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:

	30.06.2023		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:

	30.06.2023		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 entregues	(341.892)	9,47	-	-
Quantidade final	1.200.922	-	1.509.786	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$1.587 (R\$ 2.357 em 30 de junho de 2022) na controladora e de R\$1.790 (R\$ 3.200 em 30 de junho 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 junho 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 junho de 2023, o saldo consolidado de R\$ 402.023 (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.

	Consolidado	
	30.06.2023	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 estoque (ii)	200.839	215.822
Gastos em imóveis destinados a venda	1.006	-
Saldo no final do período	402.023	300.809

(i) Em 01 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.

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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**

	2023		2022	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Impostos a recuperar devido a decisão favorável em pedido junto a Receita Federal (Vide Nota 6)	-	21.423	-	-
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	-	-

**28. COMPROMISSOS**

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.

**29. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 20 de julho de 2023, a subsidiária 253 Participações Ltda. recebeu o montante de R\$ 25.731 referente a restituição de IRPJ e CSLL, impostos esses pagos a maior no ano calendário de 2020 (Vide Nota 6).



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

ITR - Informações Trimestrais

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

30 de junho de 2023  
com Relatório de Revisão do Auditor Independente

Relatório de revisão do auditor independente sobre as Informações Trimestrais - ITR

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.  
São Paulo - SP

### 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 junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Companhia que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o período de seis meses findo naquela data, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificação, com datas de 08 de março de 2023 e 04 de agosto de 2022, respectivamente.  
São Paulo, 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC-SP034519/O

Fernando Próspero Neto  
Contador CRC-SP189791/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 junho de 2023, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 09 de agosto de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes, 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) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.