

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de março de 2024
com relatório do auditor sobre a revisão de informações
trimestrais



Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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.

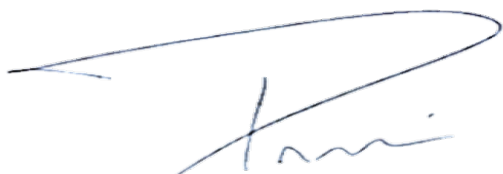
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de maio de 2024.

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



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

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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	52
--	----

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	341
Preferenciais	0
Total	341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.040.338	3.111.311
1.01	Ativo Circulante	370.031	370.184
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	86.859	91.232
1.01.02	Aplicações Financeiras	125.411	125.904
1.01.03	Contas a Receber	157.761	153.048
1.01.03.01	Clientes	69.228	67.756
1.01.03.01.02	Contas a Receber	69.228	67.756
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	88.533	85.292
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	10.055	9.966
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.623	6.733
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	69.855	68.593
1.02	Ativo Não Circulante	2.670.307	2.741.127
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	225.425	189.005
1.02.01.04	Contas a Receber	171.439	149.176
1.02.01.04.01	Clientes	102.767	102.434
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.465	1.325
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	11.193	10.000
1.02.01.04.04	Caixa Restrito	20.597	0
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	35.417	35.417
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	50.288	36.131
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	50.288	36.131
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.698	3.698
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.698	3.698
1.02.02	Investimentos	2.428.981	2.537.109
1.02.02.01	Participações Societárias	1.638.070	1.743.413
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.638.070	1.743.413
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	790.911	793.696
1.02.03	Imobilizado	14.062	13.451
1.02.04	Intangível	1.839	1.562
1.02.04.01	Intangíveis	1.839	1.562

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.040.338	3.111.311
2.01	Passivo Circulante	297.416	255.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	128.092	112.995
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	128.092	112.995
2.01.05	Outras Obrigações	162.328	120.965
2.01.05.02	Outros	162.328	120.965
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	72.486	72.486
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	5.414	597
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6.392	7.803
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	78.036	40.079
2.01.06	Provisões	6.996	21.204
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.996	21.204
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	6.996	21.204
2.02	Passivo Não Circulante	1.047.887	1.145.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.008.681	1.106.397
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.008.681	1.106.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.008.681	1.106.397
2.02.02	Outras Obrigações	3.789	3.877
2.02.02.02	Outros	3.789	3.877
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	3.789	3.877
2.02.04	Provisões	35.417	35.417
2.02.04.02	Outras Provisões	35.417	35.417
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	35.417	35.417
2.03	Patrimônio Líquido	1.695.035	1.710.456
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-35.892	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-70.132	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.240	38.868
2.03.04	Reservas de Lucros	657.015	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	566.700	566.700
2.03.04.10	Prejuízo Acumulado	-10.651	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.490	9.001
3.01.01	Receita de Locação	9.798	14.708
3.01.02	Custo das Locações	-4.308	-5.707
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23	0
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos e Investimentos	-23	0
3.03	Resultado Bruto	5.467	9.001
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.902	59.925
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.374	-3.296
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.112	-7.625
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	61	5
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.327	70.841
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.369	68.926
3.06	Resultado Financeiro	-26.020	-63.211
3.06.01	Receitas Financeiras	10.681	7.209
3.06.02	Despesas Financeiras	-36.701	-70.420
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.651	5.715
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	9.405
3.08.01	Corrente	0	-26.012
3.08.02	Diferido	0	35.417
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.651	15.120
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.651	15.120
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1856	0,2659
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1856	0,2589

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.651	15.120
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.651	15.120

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.035	-19.444
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.746	6.765
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-10.651	15.120
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.474	5.707
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.327	-70.841
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-63	29
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	373	705
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	-35.417
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	35.609	51.091
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	-802	0
6.01.01.09	Provisão para contingência	0	42.917
6.01.01.10	Ajuste referente a receita linear	-543	0
6.01.01.12	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-4.335	-2.561
6.01.01.16	Atualizações financeiras	11	15
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-37.781	-26.209
6.01.02.01	Contas a Receber	-397	-1.256
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-89	-1.048
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.030	-4.001
6.01.02.05	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-1.262	0
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-14.208	-4.284
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	4.817	-95
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-1.500	5.279
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-21.809	-29.919
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	-1.303	9.115
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	149.820	56.377
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	65.922	30.753
6.02.02	Aplicações Financeiras	3.635	29.492
6.02.03	Recebimento pela venda de propriedades para investimento	0	9.100
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	46.002	8.000
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-2.577	-10.652
6.02.06	Partes Relacionadas	1.301	-77
6.02.07	Adiantamento de Clientes	39.249	0
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-3.712	-10.239
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-122.158	3.894
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-96.419	-6.511
6.03.02	Encargos por antecipação de ações	-5.142	0
6.03.03	Aplicações financeiras vinculadas a financiamentos (caixa restrito)	-20.597	0
6.03.07	Captação de Empréstimos	0	10.405
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.373	40.827
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.232	5.605
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	86.859	46.432

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.769	0	0	0	-4.769
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	373	0	0	0	373
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.651	0	-10.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.651	0	-10.651
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.892	667.666	-10.651	0	1.695.035

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	705	0	0	0	705
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	705	0	0	0	705
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.120	0	15.120
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.120	0	15.120
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.061	434.929	15.120	0	1.492.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	10.530	15.937
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10.530	15.937
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.419	-4.468
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.396	-4.468
7.02.04	Outros	-23	0
7.02.04.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-23	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.111	11.469
7.04	Retenções	-4.474	-5.707
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.474	-5.707
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.637	5.762
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	29.069	78.055
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.327	70.841
7.06.02	Receitas Financeiras	10.681	7.209
7.06.03	Outros	61	5
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.706	83.817
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.706	83.817
7.08.01	Pessoal	4.919	6.450
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.364	4.014
7.08.01.02	Benefícios	1.383	2.062
7.08.01.03	F.G.T.S.	172	374
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	736	-8.174
7.08.02.01	Federais	723	-8.184
7.08.02.03	Municipais	13	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.702	70.421
7.08.03.01	Juros	35.609	51.091
7.08.03.03	Outras	1.093	19.330
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.651	15.120
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.651	15.120

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.430.940	3.564.533
1.01	Ativo Circulante	870.200	1.045.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.949	126.672
1.01.02	Aplicações Financeiras	200.785	250.335
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	200.785	250.335
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	200.785	250.335
1.01.03	Contas a Receber	288.332	301.737
1.01.03.01	Clientes	253.434	270.931
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	288	497
1.01.03.01.02	Contas a Receber	253.146	270.434
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	34.898	30.806
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.022	12.454
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	22.876	18.352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	267.134	366.472
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	267.134	366.472
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	267.134	366.472
1.02	Ativo Não Circulante	2.560.740	2.519.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	391.266	382.198
1.02.01.04	Contas a Receber	382.577	373.650
1.02.01.04.01	Clientes	310.370	323.233
1.02.01.04.02	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	11.193	10.000
1.02.01.04.04	Caixa Restrito	20.597	0
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	35.417	35.417
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.689	8.548
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.875	4.875
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.814	3.673
1.02.02	Investimentos	2.127.588	2.095.467
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.127.588	2.095.467
1.02.03	Imobilizado	31.004	30.934
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	31.004	30.934
1.02.04	Intangível	10.882	10.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.430.940	3.564.533
2.01	Passivo Circulante	365.814	376.760
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.546	49.767
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.546	49.767
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.309	25.336
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.237	24.431
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	172.668	155.187
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	172.668	155.187
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	172.668	155.187
2.01.05	Outras Obrigações	174.254	147.405
2.01.05.02	Outros	174.254	147.405
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	72.486	72.486
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	19.648	24.048
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	82.100	46.171
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	20	4.700
2.01.06	Provisões	8.346	24.401
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.346	24.401
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.346	24.401
2.02	Passivo Não Circulante	1.349.831	1.455.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.295.169	1.401.061
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.295.169	1.401.061
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.295.169	1.401.061
2.02.02	Outras Obrigações	14.831	14.887
2.02.02.02	Outros	14.831	14.887
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	14.831	14.887
2.02.03	Tributos Diferidos	727	749
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	727	749
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	727	749
2.02.04	Provisões	39.104	39.104
2.02.04.02	Outras Provisões	39.104	39.104
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	39.104	39.104
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.715.295	1.731.972
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-35.892	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-70.132	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.240	38.868
2.03.04	Reservas de Lucros	657.015	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	566.700	566.700
2.03.04.10	Prejuízo Acumulado	-10.651	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	20.260	21.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	110.895	211.491
3.01.01	Receita de Locação	44.474	56.323
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	66.421	155.168
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-74.798	-113.789
3.02.01	Custo de Locações	-12.237	-13.648
3.02.02	Custos dos Imóveis Vendidos e Investimentos	-62.561	-100.141
3.03	Resultado Bruto	36.097	97.702
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.486	-26.894
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.404	-15.421
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.180	-11.476
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	98	3
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.611	70.808
3.06	Resultado Financeiro	-24.801	-77.024
3.06.01	Receitas Financeiras	22.385	8.025
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.186	-85.049
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.190	-6.216
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.592	20.818
3.08.01	Corrente	-3.603	-11.035
3.08.02	Diferido	11	31.853
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.782	14.602
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-10.782	14.602
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.651	15.120
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-131	-518
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1856	0,2659
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1856	0,2589

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-10.782	14.602
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-10.782	14.602
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.651	15.120
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-131	-518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-70.689	-13.781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	28.153	956
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-10.782	14.602
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	19	-637
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	11.803	13.648
6.01.01.04	Resultado na alienação de investimentos	-3.590	-71.014
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	373	705
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	44.799	63.922
6.01.01.07	Perda de Contas a Receber	493	0
6.01.01.08	Baixa receita linear	-690	3.574
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	42.917
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	3.603	-14.976
6.01.01.13	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-6.946	-2.944
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-11	-31.853
6.01.01.15	Atualização financeira	-8.091	163
6.01.01.16	Efeito de participação de acionistas não controladores	0	-1.457
6.01.01.17	Receita de venda	0	-1.836
6.01.01.18	Ganho em processos federais	0	-21.050
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-2.827	7.192
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-98.842	-14.737
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.718	43.093
6.01.02.02	Partes Relacionadas	209	2.196
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	432	-1.127
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-4.665	-5.319
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-16.055	-5.003
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	599	-3.614
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-17.194	1.428
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-4.458	6.558
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	0	-3.821
6.01.02.11	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-1.514	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	4.772	2.367
6.01.02.13	Depositos Judiciais	0	-261
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-11	331
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-26.229	-11.403
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-31.010	-40.162
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	187.030	51.989
6.02.01	Aplicações Financeiras	55.303	17.930
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-6.566	-20.569
6.02.03	Aumento de capital	0	1.303
6.02.05	Recebimento pela venda de propriedades para investimento	103.724	53.325
6.02.06	Pagamentos das Obrigações Por Compra de Imóveis	-4.680	0
6.02.07	Adiantamento de Clientes	39.249	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-129.064	-1.888
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-102.200	-12.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	10.405
6.03.03	Encargos Por Antecipação de Ações	-5.142	0
6.03.04	Dividendos Pagos a Não Controladores	-1.125	0
6.03.05	Aplicações financeiras vinculadas a financiamentos (caixa restrito)	-20.597	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.723	36.320
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	126.672	18.439
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.949	54.759

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.769	0	0	0	-4.769	0	-4.769
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	373	0	0	0	373	0	373
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142	0	-5.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.651	0	-10.651	-1.256	-11.907
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.651	0	-10.651	-131	-10.782
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-1.125	-1.125
5.05.02.06	Participação de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.125	-1.125
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.892	667.666	-10.651	0	1.695.035	20.260	1.715.295

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	705	0	0	0	705	-939	-234
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	705	0	0	0	705	0	705
5.04.09	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-939	-939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.120	0	15.120	-518	14.602
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.120	0	15.120	-518	14.602
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.061	434.929	15.120	0	1.492.900	8.763	1.501.663

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	113.944	224.003
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	47.523	60.039
7.01.02	Outras Receitas	66.421	163.964
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	66.850	171.156
7.01.02.02	AVP Receita de venda de imóveis	-429	-7.192
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-74.967	-118.052
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.406	-17.911
7.02.04	Outros	-62.561	-100.141
7.02.04.01	Custo dos Imóveis vendidos	-62.561	-100.141
7.03	Valor Adicionado Bruto	38.977	105.951
7.04	Retenções	-11.803	-13.648
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.803	-13.648
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	27.174	92.303
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.483	8.028
7.06.02	Receitas Financeiras	22.385	8.025
7.06.03	Outros	98	3
7.06.03.01	Outras Receitas	98	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.657	100.331
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.657	100.331
7.08.01	Pessoal	6.605	8.973
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.473	5.746
7.08.01.02	Benefícios	1.897	2.720
7.08.01.03	F.G.T.S.	235	507
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.648	-8.293
7.08.02.01	Federais	6.574	-8.350
7.08.02.03	Municipais	74	57
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47.186	85.049
7.08.03.01	Juros	44.799	63.922
7.08.03.03	Outras	2.387	21.127
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.782	14.602
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.651	15.120
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-131	-518

Mensagem da Administração

O início de 2024 foi marcado pela evolução operacional da São Carlos, além da continuidade do processo de reciclagem de ativos, parte importante do modelo de negócios da Companhia.

No trimestre, concluímos a venda do Edifício Vista Olímpica, localizado no Centro do Rio de Janeiro e que se encontrava 100% vago, pelo valor de R\$ 46,0 milhões, em linha com o NAV do ativo. Adicionalmente, a Best Center concluiu a venda de duas lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas, localizadas em Trindade (SP) e São Mateus do Sul (PR), totalizando o valor de R\$ 20,9 milhões, 1,2% acima do NAV e *cap rate* de 6,8%.

Na frente de combate à vacância, o volume de novos contratos foi de 8,2 mil m² e o portfólio apresentou uma redução de 4,8 p.p. na taxa de vacância do 1T24 em comparação com o 1T23, considerando a mesma base de ativos.

O EBITDA Recorrente alcançou R\$ 26,4 milhões no 1T24, um crescimento de 25,8% em relação ao 1T23, na mesma base de ativos, com destaque para uma maior eficiência na linha de despesas consolidadas, que apresentou uma redução de 18,7% em relação ao 1T23.

Em Office, assinamos 10 novos contratos que totalizaram 6,5 mil m² de ABL no trimestre, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A e Paulista Office Park. Em Flex Office, os contratos vigentes totalizaram 10,5 mil m² de ABL, um crescimento de 18,3% em relação ao 1T23.

Na Best Center, a taxa de vacância do portfólio encerrou o trimestre em 7,5%, apresentando uma redução de 1,7 p.p. em relação ao 1T23. As vendas dos nossos lojistas atingiram R\$ 216,8 milhões no trimestre, um crescimento de 8,7% em relação ao 1T23, com um *Same Store Sales* (SSS) de 12,3%.

Na SC Living, o ano começou com uma boa demanda por locação e a vacância no Edifício GO850 ficou em 23,7% ao final de Mar/24, contra 35,7% no 1T23, uma redução de 12,0 p.p.

Na AGO realizada em 26 de abril de 2024, foi aprovada a proposta de destinação do lucro líquido do exercício de 2023 através da distribuição de dividendos no valor de R\$ 100,0 milhões (equivalente a 32,8% do lucro). O pagamento será realizado no dia 31 de maio e representa um *dividend yield* de 6,3%¹.

Seguimos focados na execução das nossas prioridades para o ano de 2024: melhora da ocupação dos nossos ativos, a reciclagem de ativos e a busca por novas estruturas e modelos que resultem em um menor desconto da ação sobre o NAV.

¹Considera o valor de fechamento da ação em 31/03/2024

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 08 de maio de 2024.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os trimestres apresentados, salvo se mencionado em contrário.

- a) Declaração de conformidade

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Diretoria da Companhia afirma que todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua 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 2023 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023”), publicadas no dia 13 de março de 2024, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

c) Sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas

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

3. Caixa e equivalente 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	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Caixa	12	13	31	35
Bancos	5	77	315	1.003
Fundos de investimento e CDB (*)	86.842	91.142	113.603	125.634
	<u>86.859</u>	<u>91.232</u>	<u>113.949</u>	<u>126.672</u>

(*) 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 100,71% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (100,95% da CDI em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Letras financeiras e fundos de investimentos	136.604	135.904	211.978	260.335
Caixa Restrito (CDB) (i)	20.597	-	20.597	-
	<u>157.201</u>	<u>135.904</u>	<u>232.575</u>	<u>260.335</u>
Circulante	125.411	125.904	200.785	250.335
Não circulante(i)	31.790	10.000	31.790	10.000

- (i) Do saldo de R\$31.790 do não circulante, R\$20.597 é referente a substituição da garantia dos imóveis que foram vendidos (Ubatuba e Lapa) por aplicação financeira em CDB junto ao Itaú, classificado no balanço como caixa restrito, uma vez que está vinculado a dívida CCB da Best SLB (Nota 10) e só poderá ser resgatado após a liquidação desta obrigação.

O saldo é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos, 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, com remuneração média de 99,57% (99,31% em 2023) do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. Exceto pelo CDB destacado no quadro acima, o saldo compreende aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Contas a receber	23.128	24.521	69.898	74.244
Provisão para crédito com perda esperada	(503)	(566)	(5.658)	(5.639)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	154.985	152.608	515.996	544.750
Ajuste a valor presente ("AVP") (i)	(5.615)	(6.417)	(19.398)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	-	44	2.678	2.537
Total	<u>171.995</u>	<u>170.190</u>	<u>563.516</u>	<u>593.667</u>
Circulante	69.228	67.756	253.146	270.434
Não circulante (ii)	102.767	102.434	310.370	323.233

- (i) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,5% em 31 de março de 2024 (7,5% em 31 de dezembro de 2023) para o ajuste a valor presente. Para as vendas a prazo, o saldo de contas a receber é mensurada a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

Em 31 de março de 2024, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas do Edifício Jd. Europa, Edifício Morumbi Office Tower, Edifício Alameda Santos, Edifício Centro Empresarial Botafogo e Edifício Corporate Plaza os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.

- (ii) Em 31 de março de 2024, do saldo classificado no não circulante R\$ 91.565 (R\$ 90.523 em 31 de dezembro de 2023) referente a controladora e R\$285.007 (R\$ 323.233 em 31 de dezembro de 2023) referente ao consolidado corresponde aos recebíveis da venda de imóveis e o saldo remanescente corresponde à linearização de receita.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a receber

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perdas esperada 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 31 de março de 2024. 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 provisão para créditos com perda esperada também são observadas negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos, condições das negociações e garantias. As negociações firmadas, cujo pagamento esteja em dia, constam no montante global do *aging list* e não é constituída uma provisão para perdas, em atenção à essência sobre a forma.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos das contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidas:				
1 a 30 dias	-	91	486	617
31 a 90 dias	-	-	293	298
91 a 150 dias	-	-	182	241
151 a 210 dias	-	-	235	248
211 a 270 dias	-	29	174	254
271 a 330 dias	-	34	215	352
Há mais de 330 dias	8	-	4.534	4.314
	8	154	6.119	6.324
A vencer	172.489	177.018	563.056	615.207
Total de contas a receber	172.497	177.172	569.175	621.531

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Saldo inicial	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Constituição da provisão	-	(702)	(751)	(3.512)
Reversão da provisão	63	136	732	1.536
Saldo final	(503)	(566)	(5.658)	(5.639)

5.1 Adiantamento de clientes

Em 31 de março de 2024 o saldo na controladora de R\$ 78.036 (R\$40.079 em 2023) e consolidado de R\$ 82.100 (R\$46.171 em 31 de dezembro de 2023) são oriundos de valores recebidos em transações de venda de imóveis que possuem cláusulas suspensivas a serem superadas naquela data. Adicionalmente, parte substancial do saldo foi realizado em 22 de abril de 2024, através da conclusão da venda do Edifício Leblon – maiores detalhes na nota explicativa 27.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Imposto de renda a recuperar	9.043	4.173	10.527	5.310
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	563	5.341	886	6.609
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	64	59	89	79
PIS e COFINS a recuperar	273	282	301	239
Outros	112	111	219	217
Total	10.055	9.966	12.022	12.454

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

Controladas	Movimentação												
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro(prejuízo) no período	Saldo em 31.12.23	Adiantamento futuro aumento de capital(iii)	Redução de capital(i)	Outros	Equivalência patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	Saldo em 31.03.24
253 Participações Ltda.	65.984	10.365	50.662	55.619	99,99	2.946	69.047	-	-	-	2.946	(16.374)	55.619
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	263	160	440	103	99,99	32	(32)	104	-	-	32	-	103
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	258.949	7.005	177.108	251.944	99,99	5.464	276.231	249	-	-	5.464	(34.000)	247.944
Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.477	2.369	20.843	22.109	60,00	1.265	14.231	-	-	-	759	(1.726)	13.264
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.679	4.557	59.882	64.122	99,99	314	63.419	388	-	-	314	-	64.121
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	302.913	31.316	114.251	271.597	99,99	6.553	298.122	1.292	-	-	6.553	(34.370)	271.597
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	78.097	2.424	84.027	75.673	99,99	(968)	75.231	1.410	-	-	(968)	-	75.673
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	123	460	17.247	(337)	99,99	(256)	41.104	388	(41.573)	-	(256)	-	(337)
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	196.096	2.134	191.318	193.962	99,99	807	193.154	-	-	-	807	-	193.961
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.942	4.530	52.992	53.412	99,99	348	57.410	72	-	-	348	(4.418)	53.412
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.192	69	35.958	13.123	100,00	(154)	12.831	445	-	-	(154)	-	13.122
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	644.633	77.497	654.775	567.136	99,80	3.490	561.858	3	-	46	3.483	-	565.390
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.179	587	67.989	68.592	99,99	(6)	67.839	759	-	-	(6)	-	68.592
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	2	-	22	2	99,60	(5)	(3)	9	-	-	(5)	-	1
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	15.686	79	31.139	15.607	99,99	(991)	12.971	3.599	-	27	(990)	-	15.607
Total							1.743.413	8.718	(41.573)	73	18.327	(90.888)	1.638.070

(i) A redução de capital constituído em ata de R\$41.573 em 2024, tendo como pagamento de R\$46.002 em caixa, sendo R\$4.429 referente a 2023.

(ii) Dos dividendos declarados durante o período R\$60.848 (R\$264.543 em 2023) foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$21.670 (R\$ 13.475 em 2023) está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8).

(iii) Do saldo de R\$ 8.718, R\$ 3.712 foram aportados em 2024.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31/12/2022	Movimentação				Dividendos declarados (v)	Saldo em 31/12/2023	
								Aumento de capital	Redução de capital (iv)	Venda e outros	Equivalência patrimonial			
253 Participações Ltda.(i)	70.286	1.239	50.662	69.047	99,99	31.874	58.570	2.716	-	-	-	31.874	(24.113)	69.047
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	314	348	440	(34)	99,99	(343)	311	-	-	-	-	(343)	-	(32)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	308.088	31.858	177.108	276.231	99,99	149.123	275.201	7.348	(90.000)	-	-	149.123	(65.442)	276.231
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.660	941	20.843	23.719	60,00	5.376	13.957	-	-	-	-	3.226	(2.951)	14.231
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	67.723	4.304	59.882	63.419	99,99	(513)	65.813	1.119	-	-	-	(513)	(3.000)	63.419
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	348.194	50.073	114.251	298.121	99,99	335.157	134.723	-	-	-	-	335.157	(171.759)	298.122
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	78.240	3.009	84.027	75.231	99,99	(3.390)	77.449	1.172	-	-	-	(3.390)	-	75.231
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	46.051	4.946	58.820	41.104	99,99	(6.250)	46.328	1.027	-	-	-	(6.250)	-	41.104
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	197.927	4.773	191.318	193.154	99,99	1.369	196.849	1.200	-	-	-	1.369	(6.264)	193.154
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.765	1.355	52.992	57.410	99,99	4.418	57.480	-	-	-	-	4.418	(4.489)	57.410
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.016	185	35.958	12.831	100,00	(3.343)	15.479	695	-	-	-	(3.343)	-	12.831
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	650.945	87.373	654.775	563.572	100,00	(186)	550.031	11.830	-	184	-	(186)	-	561.858
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.558	721	67.989	67.837	99,99	(2.845)	69.663	1.021	-	-	-	(2.845)	-	67.839
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	2	3	22	(2)	99,60	(23)	(1)	22	-	-	-	(23)	-	(3)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	15.538	2.566	31.139	12.972	99,99	(7.014)	11.329	8.544	-	112	-	(7.014)	-	12.971
Total							1.573.182	36.694	(90.000)	296		501.260	(278.018)	1.743.413

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

(ii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Jd. Europa, Edifício Itaim Center e Edifício Corporate Plaza (vide Notas 15 e 17) no valor de R\$313.609.

(iii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Centro Empresarial Botafogo.

(iv) A redução de capital constituído em ata de R\$90.000 em 2023, tendo como pagamento de R\$99.958 em caixa, sendo R\$9.958 referente a 2022.

(v) Dos dividendos declarados durante o exercício, R\$264.543 foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$13.475 está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	Ativo não circulante	
	<u>31.03.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
253 Participações Ltda.	9.462	317
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	104
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	9.857	16.595
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	976	121
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.194	2.496
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	19.361	1.292
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.751
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.486
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	1.402	4.030
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	4.292	946
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	170
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	2	6
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	708
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	2
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2.107
Total	<u>50.288</u>	<u>36.131</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 50.288 (R\$36.131 em 31 de dezembro de 2023), referem-se a dividendos, redução de capital 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 2023), 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.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando a receita reconhecida no período de R\$223 (R\$ 3.162 em 31 de dezembro de 2023). A receita oriunda de tais contratos está apresentada na linha de receita com locações nas demonstrações dos resultados. Esses contratos foram celebrados em condições de mercado, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia contrataria com terceiros.

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:

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Controladas 2024

	Dividendos e Juros sobre capital próprio(i)	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários(i)	89.632	41.573	-	-	-	126.131
Pagamentos	(65.922)	(46.002)	-	-	(118)	(106.968)
Transferência	-	-	(5.006)	-	-	(5.006)
Saldo em 31/03/2024	48.175	2.181	36.694	(36.694)	(68)	50.288

(i) Os valores referentes a Juros sobre capital próprio a receber são registrados líquidos dos impostos retidos na fonte que correspondem a um total de R\$1.256.

Controladas 2023

	Dividendos	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2022	10.992	16.568	1.677	-	-	29.237
Aportes	-	-	10.239	-	-	10.239
Atos societários	39.529	90.000	-	-	-	129.529
Pagamentos	(30.753)	(8.000)	-	-	-	(38.753)
Saldo em 31/03/2023	19.768	98.568	11.916	-	-	130.252

Remuneração da Administração

Em 26 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$20.900 (R\$ 18.977 em 31 de dezembro de 2023), 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 31 de março de 2024 e 2023:

	Controladora					
	31.03.2024			31.03.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	419	-	419	529	-	529
Diretores estatutários	523	468	991	1.062	952	2.014
Total	942	468	1.410	1.591	952	2.543

	Consolidado					
	31.03.2024			31.03.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	419	-	419	784	-	784
Diretores estatutários	637	468	1.105	1.163	952	2.115
Total	1.056	468	1.524	1.947	952	2.899

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

	Controladora				
	31.03.2024			31.12.2023	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos		181.774	-	181.774	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(95.348)	455.192	457.911
Instalações	10,00	187.123	(33.842)	153.281	151.878
Imobilizado em andamento		664	-	664	2.133
Total		920.101	(129.190)	790.911	793.696

	Consolidado				
	31.03.2024			31.12.2023	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos	-	652.371	-	652.371	640.249
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.285.647	(236.940)	1.048.707	1.034.716
Instalações e benfeitorias	10,00	528.459	(102.869)	425.590	405.397
Imobilizado em andamento	-	2.707	-	2.707	16.892
Perda por desvalorização de ativos	-	(1.787)	-	(1.787)	(1.787)
Total		2.467.397	(339.809)	2.127.588	2.095.467

As movimentações para os períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	31.03.2024
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	2.615	(25)	-	187.123
Obras em andamento	2.134	2.541	-	(4.011)	664
	918.981	5.156	(25)	(4.011)	920.101
Depreciação acumulada	(125.285)	(3.905)	-	-	(129.190)
Saldo	793.696	1.251	(25)	(4.011)	790.911

	Consolidado				
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	31.03.2024
Terrenos	650.354	-	(9.414)	21.177	662.117
Edificações	1.248.990	8.970	(7.671)	25.612	1.275.901
Instalações	504.734	9.518	-	14.191	528.459
Perda por desvalorização	(1.787)	-	-	-	(1.787)
Obras em andamento	16.893	4.767	-	(18.937)	2.707
	2.419.184	23.255	(17.085)	42.043	2.467.397
Depreciação acumulada	(323.717)	(10.528)	465	(6.029)	(339.809)
Saldo	2.095.467	12.727	(16.620)	36.014	2.127.588

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda R\$17.300.

Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda R\$3.550.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no período, R\$53.126 (R\$539.103 em 2023) referem-se à reclassificação de terrenos e edificações classificado como propriedades mantidas para venda para propriedades para investimento (Nota 25), Edifício Pasteur 154.
- (iii) Em 31 de março de 2024, o saldo de juros capitalizados é de R\$ 960 (R\$ 5.592 em 2023).

	Controladora				31.03.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	-	-	284.598
Edificações	818.928	-	-	-	818.928
Instalações	180.975	498	-	-	181.473
Imobilizado em andamento	25.220	10.025	-	-	35.245
	<u>1.309.721</u>	<u>10.523</u>			<u>1.320.244</u>
Depreciação acumulada	(127.595)	(5.293)	-	-	(132.888)
Saldo	<u>1.182.126</u>	<u>5.230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.187.356</u>

	Consolidado				31.03.2023
	31.12.2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	856.459	-	(4.248)	(38.895)	813.316
Edificações	1.733.132	330	(10.013)	(113.542)	1.609.907
Instalações	516.847	498	-	(26.343)	491.002
Imobilizado em andamento	72.656	19.541	-	(1.331)	90.866
	<u>3.179.094</u>	<u>20.369</u>	<u>(14.261)</u>	<u>(180.111)</u>	<u>3.005.091</u>
Depreciação acumulada	(376.862)	(12.474)	769	49.214	(339.353)
Saldo	<u>2.802.232</u>	<u>7.895</u>	<u>(13.492)</u>	<u>(130.897)</u>	<u>2.665.738</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.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para propriedades para investimento mantidas para venda, Edifício Dow Brasil, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center e URCA.

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 31 de março de 2024 e de 2023 estão demonstradas a seguir:

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	2.714	10.523	6.168	20.369
Imobilizado	16	-	17	71
Intangível	381	129	381	129
Total das adições	3.111	10.652	6.566	20.569

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(3.905)	(5.293)	(10.528)	(12.474)
Imobilizado	(423)	(280)	(1.016)	(414)
Intangível	(147)	(134)	(259)	(760)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-
Total	(4.475)	(5.707)	(11.803)	(13.648)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40, para 31 de março de 2024 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia é de R\$3.4 bilhões (R\$3.3 bilhões em dezembro de 2023), considerando que as premissas utilizadas em 2023 permanecem válidas e refletem a realidade dos ativos em 31 de março de 2024. Apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 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 11º 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.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,0	6,5 a 10,0
Cap Rate %	6,5 a 8,75	6,5 a 8,75
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$ 1.787. Para 31 de março de 2024, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$ 25 em 31 de março de 2024 (R\$ 796 em 31 de dezembro de 2023).

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	365.249	365.710	455.794	457.971
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	46.516	152.487	201.586
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.609	200.116	170.531	220.685
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	314.167	308.990	378.438	371.915
CRI (i)	R\$	102% do CDI	154.366	150.082	154.366	150.082
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	3.838	6.031
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	152.382	147.978	152.383	147.978
Total			1.136.773	1.219.392	1.467.837	1.556.248
Circulante			128.092	112.995	172.668	155.187
Não circulante			1.008.681	1.106.397	1.295.169	1.401.061

(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 31 de março de 2024, essa relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

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

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

Em 31 de março de 2024 e 2023, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2025	95.224	110.801	115.258	137.517
2026	116.302	121.595	143.423	148.743
2027	174.826	180.087	202.343	207.635
2028	179.536	184.776	207.449	212.722
A partir de 2029	442.793	509.138	626.696	694.444
	1.008.681	1.106.397	1.295.169	1.401.061

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2022	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2023
Empréstimos	1.533.268	10.405	51.091	(6.511)	(29.919)	1.558.334
Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2024
Empréstimos	1.219.392	-	35.609	(96.419)	(21.809)	1.136.773
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2022	Captação(i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	63.922	(12.293)	(40.162)	1.966.933
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal(ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2024
Empréstimos	1.556.248	-	44.799	(102.200)	(31.010)	1.467.837

(i) Refere-se à captação para obras em imóveis da Companhia.

(ii) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foi realizada a amortização antecipada da dívida CCB Leblon no valor de R\$ 46.151 na controladora.

Em 29 de fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000 do CRI 216.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 classificadas 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	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 20 (a)(i))	35.417	35.417	35.417	35.417
Total	35.417	35.417	35.417	35.417
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	348	360
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	379	389
Total	-	-	727	749

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo anterior	35.417	-
Provisão (i)	-	43.854
Pagamento (i)	-	(8.437)
Total de provisão para contingências	35.417	35.417
Depósitos judiciais	3.698	3.698
Total	3.698	3.698

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo anterior	39.104	139
Provisão (i)	-	47.402
Pagamento (i)	-	(8.437)
Total de provisão para contingências	39.104	39.104
Depósitos judiciais	4.875	4.875
Total	4.875	4.875

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

Por se tratar de uma adesão a parcelamentos, não gera uma provisão que deva ser atualizada, pois os débitos já foram extintos, ainda que sob condição resolutória.

Em 31 de março de 2024, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 6.090 (R\$7.812 em 31 de dezembro de 2023), ações trabalhistas no montante de R\$ 1.535 (R\$1.437 em 31 de dezembro de 2023), ações cíveis no montante de R\$ 1.935 (R\$4.033 em 31 de dezembro de 2023), 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 31 de março de 2024, o montante de R\$925 (R\$617 em 31 de março de 2023) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. 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 demonstrados na nota explicativa nº 23.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de março de 2024, a Companhia possuía em tesouraria 340.866 ações ordinárias nominativas (628.691 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), ao custo de R\$70.132 (R\$69.990 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

14.3. 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.

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório. Durante o exercício de 2023 o valor de R\$72.486 foi registrado como dividendos a pagar aos acionistas.

14.4. Reserva legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de março de 2024 é de R\$ 100.966 (R\$100.966 em 31 de dezembro de 2023) e trata-se de período intermediário e que os resultados serão destinados ao final do exercício.

15. Receitas de locação e venda de imóveis

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

Em 31 de março de 2024 e 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Receita bruta de locação	10.530	15.937	47.523	60.039
Impostos	(732)	(1.229)	(3.023)	(3.694)
Outras deduções	-	-	(26)	(22)
Total	9.798	14.708	44.474	56.323
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	66.850	171.156
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	(429)	(7.192)
Impostos	-	-	-	(8.795)
Total	-	-	66.421	155.169

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.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de locação	29.482	44.786	15.819	17.505	2.222	1.321	47.523	63.612
Receita Venda de Imóveis	46.000	144.789	20.421	15.600	-	-	66.421	160.389
Impostos incidentes sobre a receita	(1.813)	(11.119)	(1.030)	(1.271)	(206)	(122)	(3.049)	(12.512)
Custo das locações	(7.897)	(201)	(3.573)	(435)	(767)	(74)	(12.237)	(710)
Custo dos imóveis vendidos	(45.941)	(86.705)	(16.620)	(13.437)	-	-	(62.561)	(100.142)
Lucro bruto	19.831	91.550	15.017	17.962	1.249	1.125	36.097	110.637
Despesas/ receitas operacionais	(11.812)	(30.239)	(5.941)	(8.306)	(733)	(1.289)	(18.486)	(39.834)
Perda por desvalorização	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	8.019	61.311	9.076	9.656	516	(164)	17.611	70.803
Receitas financeiras	20.012	7.325	2.368	687	5	17	22.385	8.029
Despesas financeiras	(37.495)	(72.507)	(7.434)	(9.783)	(2.257)	(2.759)	(47.186)	(85.049)
Imposto de renda e contribuição social	(1.880)	22.282	(1.712)	(1.463)	-	-	(3.592)	20.819
Lucro líquido (prejuízo) do período	(11.344)	18.411	2.298	(903)	(1.736)	(2.906)	(10.782)	14.602

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Custo e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Despesas com pessoal	(4.924)	(6.483)	(6.605)	(9.004)
Serviços de terceiros	(393)	(452)	(682)	(998)
Despesas com depreciação e amortização	(4.474)	(5.707)	(11.803)	(13.648)
Custo dos imóveis vendidos (i)	(23)	-	(62.561)	(100.141)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(2.374)	(3.296)	(9.404)	(15.421)
Despesas com ocupação	(399)	(277)	(441)	(285)
Despesas tributárias	(1)	(2)	(4)	(13)
Outras	(168)	(406)	(1.784)	(1.173)
Total	(12.756)	(16.623)	(93.284)	(140.683)
	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(4.308)	(5.707)	(12.237)	(13.648)
Custo dos imóveis vendidos (i)	(23)	-	(62.561)	(100.141)
Despesas gerais e administrativas	(6.112)	(7.625)	(9.180)	(11.476)
Despesas comerciais	(2.374)	(3.296)	(9.404)	(15.421)
Outras receitas operacionais, líquidas	61	5	98	3
Total	(12.756)	(16.623)	(93.284)	(140.683)

(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	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	7.191	3.713	10.571	4.290
Contas a receber de clientes	63	16	144	210
Descontos obtido em parcelamento (i)	-	3.366	-	3.366
Atualização de impostos a recuperar	249	113	293	159
Ajuste a valor presente	802	-	3.256	-
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	2.376	1	8.121	-
Total	10.681	7.209	22.385	8.025

(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 mil de desconto financeiro sobre os valores a pagar (Vide Nota 12).

(ii) A variação é referente a correção do contas a receber em aberto pelas vendas realizadas.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(32.659)	(46.812)	(41.660)	(59.303)
Outras despesas financeiras (i)	(4.042)	(23.608)	(5.526)	(25.746)
Total	(36.701)	(70.420)	(47.186)	(85.049)

(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	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Despesas correntes:				
CSLL (ii)	-	(1)	(988)	3.607
IRPJ (ii)	-	-	(2.615)	11.369
Outras despesas IRPJ e CSLL(i)	-	(26.011)	-	(26.011)
	-	(26.012)	(3.603)	(11.035)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	-	9.388	4	8.139
IRPJ (i)	-	26.029	7	23.714
	-	35.417	11	31.853

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

(ii) Em 31 de março de 2023, houve o registro de créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL (Vide Nota 6(i)).

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(10.651)	5.715	(7.190)	(6.216)
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	3.621	(1.943)	2.445	2.113
Equivalência patrimonial	6.231	17.655	(44)	(9.582)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	2.999	136
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	1.261	38.034
Impostos diferidos (Nota 20(a)(i))	-	35.417	-	35.417
Outros	(847)	-	3.324	(922)
Programa Litígio Zero (Nota 20(a)(i))	-	(26.011)	-	(26.011)
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(9.005)	(15.713)	(6.929)	(18.367)
Total	-	9.405	(3.592)	20.818

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2024 representam o montante de R\$163.071 (R\$117.097 em 31 de março de 2023), composto por R\$ 119.918 (R\$86.114 em 31 de março de 2023) de IRPJ e 43.153 (R\$30.983 em 31 de março de 2023) 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 (prejuízo) por açãoa) **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:

	31.03.2024	31.03.2023
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(10.651)	15.120
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.396	56.861
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,1856)	0,2659

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.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(10.651)	15.120
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	57.396	56.861
Efeito das opções para empregados	-	1.532
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.396	58.393
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>(0,1856)</u>	<u>0,2589</u>

Em função do prejuízo apurado no período de três meses findos em 31 de março de 2024, os instrumentos potencialmente conversíveis não foram considerados na quantidade de ações em circulação para determinação do prejuízo diluído por ação.

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.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31.03.2024	31.12.2023
Dívida	1.467.837	1.556.248
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(113.949)	(126.672)
Aplicação financeira	(232.575)	(260.335)
Dívida líquida	1.121.313	1.169.241
Patrimônio líquido	1.715.295	1.731.972
Relação dívida líquida/capital	65%	68%

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.

	Controladora		Valor Justo	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	171.995	170.190	171.995	170.190
Transações e saldos com partes relacionadas	50.288	36.131	50.288	36.131
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	86.859	91.232	86.859	91.232
Aplicações financeiras	157.201	135.904	157.201	135.904
Total	466.343	433.457	466.343	433.457
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.136.773)	(1.219.392)	(1.154.747)	(857.553)
Outras contas a pagar	(10.180)	(11.680)	(10.180)	(11.680)
Total	(1.146.953)	(1.231.072)	(1.164.927)	(869.233)

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado		Valor Justo	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	563.516	593.667	563.516	593.667
Valores a receber de partes relacionadas	288	497	288	497
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	113.949	126.672	113.949	126.672
Aplicações financeiras	232.575	260.335	232.575	260.335
Total	915.328	986.171	915.328	986.171
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.467.837)	(1.556.248)	(1.492.270)	(1.583.041)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(4.700)	(20)	(4.700)
Outras Contas a pagar	(34.478)	(38.935)	(34.478)	(38.935)
Total	(1.502.335)	(1.599.883)	(1.526.768)	(1.626.676)

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.

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 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Aplicações financeiras

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

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.

e) Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2024, 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 (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	156.098	8.845	11.056	13.268
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	481.485	55.554	69.443	83.332
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	392.512	45.016	56.270	67.524
Indexados Poupança	Aumento Poupança	461.511	42.355	52.944	63.532
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(346.524)	(33.366)	(41.708)	(50.049)
		<u>1.145.082</u>	<u>118.404</u>	<u>148.005</u>	<u>177.607</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 31/03/2024, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 3,93% a.a. IBGE; (b) CDI – 10,65% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 10,75% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,03% a.m., BACEN.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações (plano de patrimônio líquido)

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

O modelo de opção de compra de ações, conforme definido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia e nos Programas de Opção de Compra de Ações (“Plano de Opções”), contempla três tipos de outorga, sendo: outorga 1 - o beneficiário destinará pelo menos 40% do valor da participação nos lucros por ele recebido no ano, com o exercício imediato de opções, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia. A transferência a terceiros somente é permitida após o prazo de *lock-up* de 30 meses para 50% das ações adquiridas e 60 meses para o remanescente a partir da data do exercício das opções; outorga 2 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência 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 àquele previsto no Programa de Ações de 2022, exceto pelo prazo de *vesting* que é de 3 anos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de 2024 e do exercício de 2023 é como segue:

	31.03.2024		31.12.2023	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	410.000	32,25	410.000	-
Opções canceladas	(155.000)	-	(10.000)	3,58
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,61
Opções canceladas	-	-	(10.000)	4,39
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,56
Quantidade final	255.000	-	370.000	-

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:

	31.03.2024		31.12.2023	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.194.331	-	1.509.786	-
Novas ações restritas concedidas	-	-	35.000	3,27
Ações restritas canceladas	(4.134)	9,09	(1.972)	14,30
Ações restritas canceladas	(12.439)	8,73	(6.591)	8,73
Ações restritas entregues	(396.999)	-	(341.892)	9,47
Quantidade final	780.759	-	1.194.331	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$301 (R\$629 em 31 de março de 2023) na controladora e de R\$399 (R\$735 em 31 de março de 2023) 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 31 de março de 2024, 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, com vigência até 29 de julho de 2024.

Para o segmento Office e SC Living era composta por R\$716.624 para danos materiais e R\$154.000 para lucros cessantes, com vigência até 31 de maio de 2024

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

para o trimestre findo em 31 de março de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de março de 2024, o saldo consolidado de R\$267.134 (R\$366.472 em 31 de dezembro de 2023) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo no início do período	68.593	-
Transferências para imóveis destinados a venda(ii)	-	337.317
Gastos em imóveis destinados a venda	1.262	698
Baixa do custo por venda ocorrida(i)	-	(269.422)
Saldo no final do período	69.855	68.593

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo no início do período	366.472	300.809
Transferências para imóveis destinados a venda(ii)	-	539.103
Gastos em imóveis destinados a venda	1.514	4.091
Perda por desvalorização de ativos	-	(10.997)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(45.901)	(466.534)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(54.951)	-
Saldo no final do período	267.134	366.472

- (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.
- Em 27 de dezembro de 2023 a companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262 e o "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523.
- Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Corporate Plaza" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$82.477.
- Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária Sc Rio Sul celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Centro Empresarial Botafogo" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$473.738.
- Em 03 de janeiro de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Edifício Vista Olímpica" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$46.000.
- (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda.
- (iii) Refere-se à transferência do Edifício Pasteur 154 para propriedades para investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o trimestre findo em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos

Anualmente a companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa 09, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

Com base nessas avaliações a Companhia considera o *impairment* como a diferença entre o valor contábil líquido e o valor recuperável esperado das propriedades para investimentos e imóveis destinados a venda.

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o trimestre findo em 31 de março de 2024, não foi identificada perda por desvalorização.

26. 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 3.

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Impostos a recuperar devido a decisão favorável em pedido junto a Receita Federal (Vide Nota 6)	-	-	-	21.050
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
Resultado na alienação de investimentos	-	-	4.289	-
Outros custos na alienação de imóveis	-	-	(699)	-

27. Eventos subsequentes

Em 22 de abril de 2024, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Leblon Green" localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, pelo valor de R\$91.000.

Em 26 de abril de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária a distribuição de R\$100.000 aos acionistas a título de dividendos a serem pagos até 31 de maio de 2024.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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 três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de maio de 2024.
ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Informações Trimestrais referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, e à vista do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de conclusão 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 as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período de três meses findos em 31 de março de 2024