

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	90
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	93
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	95
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	629
Preferenciais	0
Total	629

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.111.311	3.024.015	2.892.888
1.01	Ativo Circulante	370.184	202.897	138.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	91.232	5.605	14.994
1.01.02	Aplicações Financeiras	125.904	164.835	88.490
1.01.03	Contas a Receber	153.048	32.457	35.032
1.01.03.01	Clientes	67.756	14.535	17.492
1.01.03.01.02	Contas a Receber	67.756	14.535	17.492
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	85.292	17.922	17.540
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	9.966	7.329	7.877
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	6.733	10.593	9.663
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	68.593	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.741.127	2.821.118	2.754.372
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	189.005	51.311	52.176
1.02.01.04	Contas a Receber	149.176	19.347	18.244
1.02.01.04.01	Contas a Receber	102.434	18.201	17.113
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.325	1.146	1.131
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	10.000	0	0
1.02.01.04.04	Impostos Diferidos	35.417	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.131	29.237	33.855
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	36.131	29.237	33.855
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.698	2.727	77
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.698	2.727	77
1.02.02	Investimentos	2.537.109	2.755.308	2.700.389
1.02.02.01	Participações Societárias	1.743.413	1.573.182	1.569.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.743.413	1.573.182	1.569.182
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	793.696	1.182.126	1.131.207
1.02.03	Imobilizado	13.451	13.038	619
1.02.04	Intangível	1.562	1.461	1.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04.01	Intangíveis	1.562	1.461	1.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.111.311	3.024.015	2.892.888
2.01	Passivo Circulante	255.164	130.447	179.859
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	112.995	116.775	149.531
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	112.995	116.775	149.531
2.01.05	Outras Obrigações	120.965	5.185	13.265
2.01.05.02	Outros	120.965	5.185	13.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	72.486	0	8.184
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	597	2.064	2.167
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	7.803	2.450	2.492
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	40.079	671	422
2.01.06	Provisões	21.204	8.487	17.063
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.204	8.487	17.063
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	21.204	8.487	17.063
2.02	Passivo Não Circulante	1.145.691	1.416.493	1.165.561
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.106.397	1.416.493	1.163.843
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.106.397	1.416.493	1.163.843
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.106.397	1.416.493	1.163.843
2.02.02	Outras Obrigações	3.877	0	0
2.02.02.02	Outros	3.877	0	0
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	3.877	0	0
2.02.04	Provisões	35.417	0	1.718
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	1.718
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0	1.718
2.02.04.02	Outras Provisões	35.417	0	0
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	35.417	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.710.456	1.477.075	1.547.468
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.122	-31.766	-41.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-69.990	-81.928	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	38.868	50.162	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	667.666	434.929	515.072
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	566.700	349.224	429.367

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	400.468	81.225	84.009
3.01.01	Receita Líquida de Locação	60.205	81.225	84.009
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	340.263	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-357.420	-22.393	-19.674
3.02.01	Custo das Locações	-20.320	-22.393	-19.674
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-337.100	0	0
3.03	Resultado Bruto	43.048	58.832	64.335
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	439.677	9.108	45.340
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.998	-7.592	-6.128
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-46.717	-34.719	-39.567
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	132	19	2.135
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	501.260	51.400	88.900
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	482.725	67.940	109.675
3.06	Resultado Financeiro	-186.924	-149.407	-79.234
3.06.01	Receitas Financeiras	24.434	17.430	13.895
3.06.02	Despesas Financeiras	-211.358	-166.837	-93.129
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	295.801	-81.467	30.441
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	9.405	1.231	0
3.08.01	Corrente	-26.012	1.231	0
3.08.02	Diferido	35.417	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	305.206	-80.236	30.441
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	305.206	-80.236	30.441
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	5,3443	-1,409	0,5382
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	5,1989	-1,3722	0,5232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	305.206	-80.236	30.441
4.03	Resultado Abrangente do Período	305.206	-80.236	30.441

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-90.820	-111.639	-8.444
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.008	48.209	44.098
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	305.206	-80.236	30.441
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	20.660	22.393	19.674
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-501.260	-51.400	-88.900
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	43.854	-1.718	-4.496
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção de Ações	3.816	2.725	3.017
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	190.914	156.352	84.362
6.01.01.08	Resultado na Alienação de Ativos	-12.018	0	0
6.01.01.09	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-9.180	0	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	565	0	0
6.01.01.15	Dividendos Prescritos	17	93	0
6.01.01.16	Atualizações Financeiras	76	0	0
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-35.417	0	0
6.01.01.18	Ajuste referente a Receita Linear	358	0	0
6.01.01.19	Ajuste a Valor Presente	6.417	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-104.828	-159.848	-52.542
6.01.02.01	Contas a Receber	8.499	1.869	-2.890
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.637	548	2.352
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.681	-945	10.172
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	12.717	-8.576	10.112
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.467	-103	1.220
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	39.332	249	-29
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-971	-2.650	38
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	9.232	-42	758
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-163.201	-150.198	-74.275
6.01.02.17	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-1.576	0	0
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	-8.437	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	429.326	-110.331	-256.950
6.02.01	Partes Relacionadas	-343	244	-8.014
6.02.02	Aplicações Financeiras (Resgastes)	38.111	-76.345	-61.726
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imóveis Destinados a Venda	101.910	0	0
6.02.05	Redução de Capital em Controladas Recebidos	99.958	29.011	34.314
6.02.06	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimento, Imobilizado e Intangível	-34.830	-86.004	-184.156
6.02.07	Dividendos de Controladas Recebidos	264.543	82.803	83.791
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social	-40.023	-60.040	-133.348
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	0	0	12.189
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-252.879	212.581	-108.634
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-260.111	-190.900	-183.099
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	0	-1.464	-22.426
6.03.03	Venda de Ações Próprias	0	8.489	8.486
6.03.06	Dividendos Pagos	0	-8.184	-20.742
6.03.07	Captação de Empréstimos	10.405	404.640	109.147
6.03.09	Encargos por Antecipação de Ações	-3.173	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	85.627	-9.389	-374.028
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.605	14.994	389.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.232	5.605	14.994

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	643	15.277	-87.746	0	-71.826
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-72.486	0	-72.486
5.04.08	Outros	0	0	17	0	0	17
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	3.816	0	0	0	3.816
5.04.11	Reserva Legal	0	0	15.260	-15.260	0	0
5.04.12	Entrega de Ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	217.460	87.746	0	305.206
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305.206	0	305.206
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	217.460	-217.460	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.750	93	0	0	9.843
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.464	0	0	0	-1.464
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.725	0	0	0	2.725
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	93	0	0	93
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-80.236	0	0	-80.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-80.236	0	0	-80.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-10.866	0	0	-10.866
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	492.815	0	0	1.536.134
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na Subscrição de Ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do Plano de Opção por Ação	0	3.017	0	0	0	3.017
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	20.533	9.908	0	30.441
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.441	0	30.441
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	20.533	-20.533	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	405.747	88.431	86.592
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	65.078	88.431	86.592
7.01.02	Outras Receitas	340.669	0	0
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	347.086	0	0
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	-6.417	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-357.762	-13.191	-10.036
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.662	-13.191	-10.036
7.02.04	Outros	-337.100	0	0
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-337.100	0	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	47.985	75.240	76.556
7.04	Retenções	-20.660	-22.393	-19.674
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.660	-22.393	-19.674
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	27.325	52.847	56.882
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	525.826	68.849	104.930
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	501.260	51.400	88.900
7.06.02	Receitas Financeiras	24.434	17.430	13.895
7.06.03	Outros	132	19	2.135
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	553.151	121.696	161.812
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	553.151	121.696	161.812
7.08.01	Pessoal	40.709	29.074	35.655
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.576	19.349	35.655
7.08.01.02	Benefícios	10.760	8.585	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.373	1.140	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.123	6.021	2.587
7.08.02.01	Federais	-4.169	5.976	2.587
7.08.02.03	Municipais	46	45	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	211.359	166.837	93.129
7.08.03.01	Juros	190.915	156.352	84.362

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.03	Outras	20.444	10.485	8.767
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	20.444	10.485	8.767
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	305.206	-80.236	22.257
7.08.04.02	Dividendos	72.486	0	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	232.720	-80.236	22.257
7.08.05	Outros	0	0	8.184
7.08.05.01	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio	0	0	8.184

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.564.533	3.519.439	3.444.328
1.01	Ativo Circulante	1.045.216	596.495	285.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	126.672	18.439	22.068
1.01.02	Aplicações Financeiras	250.335	178.794	89.438
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	250.335	178.794	89.438
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	250.335	178.794	89.438
1.01.03	Contas a Receber	301.737	98.453	173.575
1.01.03.01	Clientes	270.931	59.566	46.963
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	497	2.607	98
1.01.03.01.02	Contas a Receber	270.434	56.959	46.865
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	30.806	38.887	126.612
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.454	11.715	11.783
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	0	0	92.944
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	18.352	27.172	21.885
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	366.472	300.809	0
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	366.472	300.809	0
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	366.472	300.809	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.519.317	2.922.944	3.159.247
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	382.198	78.367	76.680
1.02.01.04	Contas a Receber	373.650	70.346	72.211
1.02.01.04.01	Clientes	323.233	65.346	67.211
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000
1.02.01.04.04	Aplicações Financeiras	10.000	0	0
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	35.417	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.548	8.021	4.469
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.875	3.726	583
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.673	4.295	3.886
1.02.02	Investimentos	2.095.467	2.802.232	3.049.798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.095.467	2.802.232	3.049.798
1.02.03	Imobilizado	30.934	31.286	18.533
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.934	31.286	18.533
1.02.04	Intangível	10.718	11.059	14.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.564.533	3.519.439	3.444.328
2.01	Passivo Circulante	376.760	233.240	539.495
2.01.03	Obrigações Fiscais	49.767	17.655	9.845
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	49.767	17.655	9.845
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	25.336	13.125	6.100
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.431	4.530	3.745
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	155.187	163.093	483.346
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	155.187	163.093	483.346
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	155.187	163.093	483.346
2.01.05	Outras Obrigações	147.405	41.774	25.504
2.01.05.02	Outros	147.405	41.774	25.504
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	72.486	0	8.184
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	24.048	19.278	8.294
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	46.171	16.403	2.816
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	4.700	6.093	6.210
2.01.06	Provisões	24.401	10.718	20.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.401	10.718	20.800
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	24.401	10.718	20.800
2.02	Passivo Não Circulante	1.455.801	1.798.904	1.342.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.401.061	1.781.968	1.318.557
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.401.061	1.781.968	1.318.557
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.401.061	1.781.968	1.318.557
2.02.02	Outras Obrigações	14.887	14.746	20.546
2.02.02.02	Outros	14.887	14.746	20.546
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	14.887	9.886	9.699
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	4.860	10.847
2.02.03	Tributos Diferidos	749	2.051	2.155
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	749	2.051	2.155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	749	2.051	2.155
2.02.04	Provisões	39.104	139	1.718
2.02.04.02	Outras Provisões	39.104	139	1.718
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	39.104	139	1.718
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.731.972	1.487.295	1.561.857
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.122	-31.766	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-69.990	-81.928	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	38.868	50.162	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	667.666	434.929	515.072
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	566.700	349.224	429.367
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	21.516	10.220	14.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.400.006	385.143	288.062
3.01.01	Receita Líquida de Locação	232.602	287.154	276.661
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	1.167.404	97.989	11.401
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-708.098	-151.640	-57.712
3.02.01	Custo das Locações	-53.150	-69.277	-54.446
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-654.948	-82.363	-3.266
3.03	Resultado Bruto	691.908	233.503	230.350
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-139.925	-83.556	-78.627
3.04.01	Despesas com Vendas	-64.110	-38.251	-30.207
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.078	-46.110	-50.862
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-12.784	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.047	805	2.442
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	551.983	149.947	151.723
3.06	Resultado Financeiro	-220.678	-207.751	-98.232
3.06.01	Receitas Financeiras	44.518	23.773	16.384
3.06.02	Despesas Financeiras	-265.196	-231.524	-114.616
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	331.305	-57.804	53.491
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.620	-25.122	-23.111
3.08.01	Corrente	-63.630	-25.170	-24.511
3.08.02	Diferido	36.010	48	1.400
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	303.685	-82.926	30.380
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	303.685	-82.926	30.380
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	305.206	-80.236	30.441
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.521	-2.690	-61

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	303.685	-82.926	30.380
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	303.685	-82.926	30.380
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	305.206	-80.236	30.441
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.521	-2.690	-61

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.843	-44.383	119.384
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	124.697	230.191	202.427
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	303.685	-82.926	30.380
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	2.006	-1.254	-796
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	50.730	61.320	50.426
6.01.01.04	Resultado de Alienação de Ativos	-569.978	18.753	-8.237
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.816	2.725	3.017
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	237.228	202.918	99.073
6.01.01.09	Perda de Contas a receber	33	0	0
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Soccoal Diferidos	-36.010	-48	-1.400
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	47.402	-1.579	-4.517
6.01.01.12	Efeito de Participação de Acionistas Não Controladores	14.784	-4.169	5.354
6.01.01.13	Ajuste a valor presente	22.225	0	0
6.01.01.14	Provisão Imposto de renda e Contribuição Social	37.590	26.401	24.511
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-14.247	0	0
6.01.01.17	Dividendos prescritos	17	93	0
6.01.01.18	Atualização financeira	-6.588	0	596
6.01.01.19	Perda por valorização de ativos	12.784	7.957	4.020
6.01.01.20	Ajuste referente a receita linear	19.220	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-132.540	-274.574	-83.043
6.01.02.01	Contas a Receber	16.509	-80.872	-5.069
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	2.110	-2.509	1.478
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-739	68	1.128
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	9.442	-5.696	7.104
6.01.02.05	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-4.091	30.453	3.266
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	13.683	-10.082	12.056
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	20.627	7.025	-1.090
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	19.901	785	1.227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	9.773	11.166	3.411
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-709	-56	-689
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	0	-6.104	3.312
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-1.149	-3.143	346
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	36.356	13.587	212
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-199.810	-208.350	-84.024
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-46.006	-20.846	-25.711
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	-8.437	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	455.565	-106.677	-824.087
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	595.225	100.072	16.076
6.02.04	Aplicações Financeiras	-67.294	-89.356	-61.771
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-66.113	-118.695	-773.752
6.02.06	Aumento de Capital	0	1.302	360
6.02.07	Partes Relacionadas	0	0	-5.000
6.02.08	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-6.253	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-339.489	147.431	313.543
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-344.754	-569.536	-192.942
6.03.02	Captação de Empréstimos	10.405	718.126	541.167
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	0	-1.464	-22.426
6.03.05	Dividendos Pagos	0	-8.184	-20.742
6.03.06	Venda de Ações Próprias	0	8.489	8.486
6.03.10	Encargos por Antecipação de Ações	-3.173	0	0
6.03.11	Dividendos Pagos a Não Controladores	-1.967	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	108.233	-3.629	-391.160
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.439	22.068	413.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	126.672	18.439	22.068

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	643	15.277	-87.746	0	-71.826	12.817	-59.009
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-72.486	0	-72.486	0	-72.486
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	17	0	0	17	0	17
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	3.816	0	0	0	3.816	0	3.816
5.04.11	Integralização de Capital de Não Controladores em Controladas	0	0	0	0	0	0	14.681	14.681
5.04.12	Reserva Legal	0	0	15.260	-15.260	0	0	0	0
5.04.13	Entrega de Ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173	0	-3.173
5.04.14	Outras Participações de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.864	-1.864
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	217.460	87.746	0	305.206	-1.521	303.685
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305.206	0	305.206	-1.521	303.685
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	217.460	-217.460	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucro	0	0	217.460	-217.460	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.750	93	0	0	9.843	-1.479	8.364
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.464	0	0	0	-1.464	0	-1.464
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368	0	16.368
5.04.08	Resultado na Subscrição de Ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do Plano de Opção por Ações	0	2.725	0	0	0	2.725	0	2.725
5.04.10	Dividendos Prescritos	0	0	93	0	0	93	0	93
5.04.11	Participação de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.479	-1.479
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-80.236	0	0	-80.236	-2.690	-82.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	-80.236	-2.690	-82.926
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-80.236	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-10.866	0	0	-10.866	0	-10.866
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	492.815	0	0	1.536.134	9.035	1.545.169
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107	5.415	-13.692
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	3.017	0	0	0	3.017	0	3.017
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	5.415	5.415
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	20.533	9.908	0	30.441	-61	30.380
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.441	0	30.441	-61	30.380
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	20.533	-20.533	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	1.446.863	403.245	300.873
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	250.659	305.185	289.370
7.01.02	Outras Receitas	1.196.204	98.060	11.503
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	1.218.429	98.060	11.503
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	-22.225	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-734.751	-130.082	-40.735
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-79.803	-47.719	-37.469
7.02.04	Outros	-654.948	-82.363	-3.266
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-654.948	-82.363	-3.266
7.03	Valor Adicionado Bruto	712.112	273.163	260.138
7.04	Retenções	-63.514	-69.277	-54.446
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-50.730	-61.320	-50.426
7.04.02	Outras	-12.784	-7.957	-4.020
7.04.02.01	Perda por Desvalorização de Ativos	-12.784	-7.957	-4.020
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	648.598	203.886	205.692
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.565	24.578	18.826
7.06.02	Receitas Financeiras	44.518	23.773	16.384
7.06.03	Outros	1.047	805	2.442
7.06.03.01	Outras Receitas	1.047	805	2.442
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	694.163	228.464	224.518
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	694.163	228.464	224.518
7.08.01	Pessoal	50.759	36.564	43.548
7.08.01.01	Remuneração Direta	34.804	24.844	43.548
7.08.01.02	Benefícios	13.091	10.270	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.864	1.450	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	74.522	43.302	35.974
7.08.02.01	Federais	74.273	43.018	35.974
7.08.02.03	Municipais	249	284	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	263.676	228.834	114.555
7.08.03.01	Juros	237.228	202.918	99.073
7.08.03.03	Outras	26.448	25.916	15.482
7.08.03.03.01	Acionistas Não Controladores	-1.521	-2.690	-61
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	27.969	28.606	15.543
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	305.206	-80.236	22.257
7.08.04.02	Dividendos	72.486	0	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	232.720	-80.236	22.257
7.08.05	Outros	0	0	8.184
7.08.05.01	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio	0	0	8.184

Mensagem da Administração

O ano de 2023 foi marcado pela bem-sucedida execução da reciclagem de ativos da Companhia, resultando em uma significativa redução da alavancagem financeira. As vendas de ativos totalizaram R\$ 1,4 bilhão, gerando uma redução de 68,2% da dívida líquida (vs 2022) e um lucro líquido de R\$ 305,2 milhões.

No trimestre, concluímos a venda da totalidade dos Ed. Centro Empresarial Botafogo – CEB, Morumbi Office Tower – MOT, Corporate Plaza e Alameda Santos 2477 pelo valor de R\$ 865,0 milhões. A transação foi realizada a um cap rate de 7,4% e resultou em uma Taxa Interna de Retorno (TIR) real após impostos de 27,3% ao ano. Na Best Center, executamos a venda de mais uma loja de rua locada para a Lojas Pernambucanas em Coxim/MS, pelo valor de R\$ 2,7 milhões. Isso totaliza 12 lojas vendidas em 2023, com um montante de R\$ 119,4 milhões e um cap rate médio de 7,2%. Adicionalmente, realizamos a venda de dois terrenos por R\$ 6,7 milhões, totalizando R\$ 9,3 milhões em vendas de terrenos e quatro terrenos desinvestidos no ano.

Como resultado da reciclagem de ativos realizada, a dívida líquida da Companhia reduziu de R\$ 1.736,7 milhões para R\$ 552,5 milhões. A alavancagem medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, foi reduzida de 31,5% para 13,9%, uma queda de 17,5 p.p. em relação a Dez/22.

O combate à vacância também foi uma prioridade para São Carlos em 2023. No ano, celebramos contratos de locação que totalizaram 37,2 mil m² de área locável, sendo 9,1 mil m² no 4T23. O portfólio de imóveis encerrou o ano com uma vacância física de 23,4%, 5,2 p.p. acima do 4T22, explicada pela venda de ativos que se encontravam em sua grande parte ocupados.

O EBITDA total atingiu R\$ 604,3 milhões em 2023, um crescimento de 175,7% frente a 2022. O EBITDA recorrente foi de R\$ 164,9 milhões no ano.

Em Office, assinamos 17 novos contratos no segmento Flex Office, expandindo em 50,3% a área ocupada neste formato de locação (vs 2022), atingindo um total de 13,2 mil m², o que demonstra o diferencial deste serviço que visa suprir a demanda dos clientes por espaços corporativos mobiliados e com serviços. Os novos contratos de locação totalizaram 24,9 mil m² de ABL no ano, sendo 6,8 mil m² no 4T23.

Na Best Center, encerramos o ano com 8,0% de vacância, uma redução de 0,5 p.p. em relação ao 4T22. As vendas totais nas mesmas lojas (SSS) nos nossos centros de conveniência cresceram 5,1% no 4T23, quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior. Temos um portfólio de centros maduros e que se mostram resilientes nos diferentes ciclos de mercado.

Na SC Living, o ano foi marcado por uma forte demanda de apartamentos para locação e aumento de preço acima da inflação. O GO850, nosso prédio localizado na Vila Olímpia, encerrou o ano com 72,5% de ocupação, frente a 32,9% em dez/22. Adicionalmente, seguimos nas tratativas para a conversão de prédios corporativos no centro do Rio de Janeiro em empreendimentos residenciais, tendo já selecionado três imóveis com esta vocação.

No final de 2023, recebemos a renúncia do Presidente do Conselho de Administração, Sr. Rolando Mifano, após 12 anos como Presidente do Conselho de Administração e 12 anos como CEO, e subsequentemente, como parte de um processo natural e estruturado de sucessão, as nomeações do Sr. Felipe de Faria Góes para o cargo de Presidente do Conselho e Sr. Gustavo Machado Mascarenhas para o cargo de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores.

As nossas prioridades para o ano de 2024 serão a continuidade do combate à vacância, a reciclagem seletiva de ativos e a busca por novas estruturas e modelos que resultem em um menor desconto da ação sobre o NAV.

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede à 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 13 de março de 2024.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) emitidas pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*” e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 aplicou a orientação técnica OCPC 7, aprovada pela Deliberação CVM nº 727/14, atendendo aos requerimentos mínimos e, ao mesmo tempo, divulgando somente informações relevantes, que auxiliem os leitores na tomada de decisões. Portanto, todas as informações relevantes usadas na gestão do negócio estão evidenciadas neste documento.

2.2. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a diretoria utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Bases de apresentação--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais e determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, provisão para créditos de liquidação duvidosa, *fair value* das opções de ações, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.3. Propriedades para investimento

Propriedades destinadas a auferir renda e/ou valorização de capital, são registradas ao valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por desvalorização dos ativos ("*impairment*"). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimento, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade de locação.

O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento, equivalente ao IAS 40, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa. A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por "*impairment*", por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Imobilizado

Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo histórico menos a depreciação acumulada e eventuais perdas por “*impairment*”.

Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo histórico, deduzido de depreciação e perda por “*impairment*” acumuladas.

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, as taxas de depreciação utilizadas para cada categoria de ativo são como segue:

	Taxa de depreciação %	
	2023	2022
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios – residencial	2,0	2,0

Os ganhos ou as perdas oriundas da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como “Outras receitas despesas operacionais”.

2.5. Intangível

São compostos principalmente por licenças de uso de software e registrados ao valor de custo histórico, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por “*impairment*”. A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, a taxa de amortização utilizada é de 5% em 2023 e 2022.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.6. Propriedades para investimento mantidas para venda

Os imóveis classificados como propriedades para investimento mantidas para venda são ativos disponíveis para venda imediata em suas condições atuais. Ademais, para tais imóveis a administração está comprometida com o plano de venda do ativo e iniciou ações para localizar um comprador e concluir o plano. Os imóveis são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

2.7. Custos com empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção das propriedades para investimento ou um ativo qualificável que requeira um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo até o momento em que são destinados ao uso ou à venda. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo.

Em 31 de dezembro de 2023, dos imóveis classificados como propriedade para investimento mantidas para venda, a Companhia capitalizou o montante de R\$5.592 (R\$8.200 em 31 de dezembro de 2022).

Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

2.8. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto que reflita os riscos específicos do ativo. A Companhia baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e orçamentos financeiros dos ativos, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada ativo. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período médio de onze anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros, conforme pode ser observado na nota explicativa 9.

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado referem-se principalmente contas a receber de clientes e empréstimos a partes relacionadas.

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado. A Companhia não possui instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, a Companhia pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente. Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando a Companhia se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perda esperada sobre valores a receber de clientes. O valor da provisão para crédito com perda esperada é atualizado em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do instrumento financeiro.

A Companhia sempre reconhece provisão para crédito com perda esperada durante a vida útil para contas a receber. A provisão para crédito com perda esperada é estimada usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia aproxima-se de 1% (3% em dezembro de 2022) do contas a receber.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de *hedge* em um *hedge* efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, saldos bancários a descoberto e instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.10. Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros para fins de divulgação em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo, ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.10. Mensuração do valor justo--Continuação

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal. A Companhia utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas a valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação.

2.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

2.13. Aplicações financeiras

Os saldos apresentados e divulgados na nota explicativa 4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referem-se a aplicações financeiras que não são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. Tais investimentos aplicados não possuem conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitos a risco de mudança de valor.

2.14. Contas a receber

Correspondem as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais (locação e venda de imóveis), portanto, essas contas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para créditos com perda esperada. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, o saldo de contas a receber é classificado no ativo circulante. O critério para estimar as provisões para créditos com perda esperada está descrito na nota explicativa 5.

2.15. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. Os empréstimos são classificados como passivo não circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A política contábil sobre os custos dos empréstimos e financiamentos está descrita na nota explicativa 2.8.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.17. Instrumentos de capital

Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão.

2.18. Investimentos em controladas

Os investimentos nas entidades sobre as quais a Companhia exerce influência significativa ou controle são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da controladora. Uma controlada é uma investida na qual o acionista está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis e tem a capacidade de interferir nas suas atividades financeiras e operacionais. Os investimentos são inicialmente contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionados das mudanças após a aquisição da participação societária.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio líquido da controlada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio quando recebidos dos investimentos em controladas são classificados como fluxo de caixa das atividades de investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.19. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

O valor reconhecido como provisão para contingências é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com a posição dos assessores jurídicos, internos e externos da Companhia.

2.20. Reconhecimento de receita

As receitas da Companhia decorrem principalmente de contratos com cliente, locação/arrendamentos operacionais e venda de imóveis.

A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é apropriada ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

Receita de locação/arrendamentos operacionais

As receitas com arrendamentos são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2)/IFRS 16. Os arrendamentos mantidos pela Companhia não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, sendo portanto classificados como arrendamentos operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.20. Reconhecimento de receita--Continuação

Receita de venda de imóveis

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando o controle do imóvel é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca desses imóveis. Com isso, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e as obrigações e posse de receitas e despesas são transferidas para o comprador, com base no contrato de compra e venda do imóvel, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

2.21. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras e de contas a receber pela venda de imóveis são reconhecidas pelo regime de competência e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.22. Pagamentos com base em ações

A Companhia oferece a seus empregados e administradores planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações que são mensuradas pelo valor justo da participação acionária na data da outorga. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "plano de opções" no patrimônio líquido.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.22. Pagamentos com base em ações--Continuação

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa 23.

2.23. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes de locação e da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, determinadas controladas não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

2.24. Patrimônio líquido

Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.24. Patrimônio líquido--Continuação

Resultado por ação

O resultado básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade.

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

Reservas de capital

O ganho na incorporação da totalidade das ações da controlada são reconhecidas no patrimônio líquido, sem efeito no resultado do exercício.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.25. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, intangível e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito com perda esperada, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.25. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, a Companhia considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 11 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 11º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco de cada ativo, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa 9.

2.26. Apresentação de informação por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, operam basicamente com três segmentos: administração de imóveis corporativos, centros de conveniência e residencial. Dessa forma, as propriedades de investimento estão demonstradas na nota explicativa 9 e as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa 16.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.27. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas como informação suplementar, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.28. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.29. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas. As entidades controladas pela Companhia são aquelas apresentadas na nota explicativa 7.

As Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do mesmo grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“*impairment*”) do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pela Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2023.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS *Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis. As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 *Income Tax* (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023-- Continuação

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12--Continuação

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023-- Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante-- Continuação

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa, bancos e equivalentes de caixa como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	13	12	35	33
Bancos	77	60	1.003	2.028
Equivalentes de caixa (i)	-	-	-	-
Fundos de investimento e CDB	91.142	5.533	125.634	16.378
	91.232	5.605	126.672	18.439

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 100,95% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (101,86% da CDI em 2022).

O saldo é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos que possuem liquidez de curto prazo, 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 100,52% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Letras financeiras e fundos de investimentos	135.904	164.835	260.335	178.794
Circulante	125.904	164.835	250.335	178.794
Não circulante	10.000	-	10.000	-

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 99,31% (106,87% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber	24.521	32.736	74.244	106.034
Provisão para crédito com perda esperada	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Contas a receber por venda de imóveis	152.608	-	544.750	17.123
Ajuste a valor presente (i)	(6.417)	-	(22.225)	-
Taxas condominiais e outras	44	-	2.537	2.811
Total	170.190	32.736	593.667	122.305
Circulante	67.756	14.535	270.434	56.959
Não circulante (ii)	102.434	18.201	323.233	65.346

- (i) O aumento do saldo em 31 de dezembro de 2023 deve-se a recebíveis pelas vendas do Edifício Jd. Europa, situado na Avenida 9 de julho em São Paulo - SP, pelo valor de R\$150.000, cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2023 é de R\$15.417. deve-se a recebíveis pelas vendas que ocorreram em 27 de dezembro dos "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262, cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2023 é de R\$64.722, "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523 cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2023 é de R\$26.843, "Edifício Centro Empresarial Botafogo" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$473.738 cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2023 é de R\$140.478 e "Edifício Corporate Plaza" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$82.477 cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2023 é de R\$24.457.

A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,5% em 31 de dezembro de 2023 para o ajuste a valor presente. Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

- (ii) Em 31 de dezembro de 2023, do saldo de R\$323.233 do não circulante, R\$285.453 é composto por recebíveis da venda de imóveis e o saldo remanescente corresponde à linearização de receita.

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 aplica 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 dezembro de 2023. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

Para análise de provisão de crédito com perda esperada, também são observadas as 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* e não é constituída uma provisão para perdas, em atenção a essência sobre a forma.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Vencidas:				
1 a 30 dias	91	-	617	629
31 a 90 dias	-	-	298	1.088
91 a 150 dias	-	-	241	261
151 a 210 dias	-	-	248	344
211 a 270 dias	29	-	254	320
271 a 330 dias	34	-	352	431
Há mais de 330 dias	-	-	4.314	2.825
	154	-	6.324	5.898
A vencer	177.018	32.736	615.207	120.070
Total de contas a receber	177.172	32.736	621.531	125.968

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	-	-	(3.663)	(2.409)
Constituição da provisão	(702)	-	(3.512)	(2.092)
Reversão da provisão	136	-	1.536	830
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	8
Saldo final	(566)	-	(5.639)	(3.663)

5.1. Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo na controladora de R\$40.079 (R\$671 em 2022) e consolidado de R\$46.171 (R\$16.403 em 31 de dezembro de 2022) são oriundos de valores recebidos em transações de venda de imóveis que possuem cláusulas suspensivas a serem superadas naquela data.

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de Renda a recuperar	4.173	2.244	5.310	3.493
Imposto de Renda retido na fonte sobre aplicações financeiras	5.341	4.376	6.609	4.671
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	59	38	79	172
PIS e COFINS a recuperar	282	542	239	3.163
Outros	111	129	217	216
Total	9.966	7.329	12.454	11.715

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 2022	Movimentação					Saldo em 2023
								Aumento de capital	Redução de capital (iv)	Venda e outros	Equivalência patrimonial	Dividendos declarados (v)	
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 aumento no lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$21.050.

(ii) O aumento no 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 (R\$ 82.803 em 2022) foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$13.475 (R\$ 6.066 em 2022) está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas--Continuação

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Movimentação					Dividendos distribuídos- JSCP	Saldo em 2022
							Saldo em 2021	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	66.051	7.481	47.946	58.570	99,99	9.613	66.137	-	(12.000)	-	9.613	(5.180)	58.570
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	477	167	440	310	99,99	(89)	25	375	-	-	(89)	-	311
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	310.552	35.350	259.760	275.202	99,99	20.442	286.413	-	-	-	20.442	(31.654)	275.201
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.760	1.499	20.843	23.261	60,00	5.418	14.475	-	-	-	3.251	(3.769)	13.957
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.301	5.489	58.764	65.813	99,99	5.427	69.323	517	-	-	5.427	(9.454)	65.813
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.973	8.250	114.251	134.722	99,99	31.771	137.431	-	-	-	31.771	(34.479)	134.723
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.953	2.504	82.855	77.449	99,99	(3.423)	79.048	1.824	-	-	(3.423)	-	77.449
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	51.304	4.976	57.793	46.327	99,99	(7.973)	52.847	1.454	-	-	(7.973)	-	46.328
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	200.643	3.794	190.118	196.849	99,99	467	194.398	1.984	-	-	467	-	196.849
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.674	1.193	52.992	57.481	99,99	4.124	55.320	36	-	-	4.124	(2.000)	57.480
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.555	75	35.263	15.479	100,00	(2.193)	16.940	732	-	-	(2.193)	-	15.479
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	650.584	98.944	642.945	551.639	100,00	(360)	518.766	42.090	(10.000)	(466)	(359)	-	550.031
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.257	596	66.968	69.661	99,99	(1.044)	70.288	1.919	-	-	(1.044)	(1.500)	69.663
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.138	1.810	22.594	11.329	99,99	(8.614)	7.772	11.949	-	222	(8.614)	-	11.329
Total							1.569.182	62.880	(22.000)	(244)	51.400	(88.036)	1.573.182

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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:

Controlada/empresa relacionada	Controladora	
	Ativo não circulante	
	2023	2022
253 Participações Ltda.	317	6.511
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	104	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	16.595	3.290
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	121	500
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.496	3.219
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1.292	2.695
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.751	2.194
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	4.486	4.487
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	4.030	3.015
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	946	729
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	170	6
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	6	458
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	708	561
SC Gestora Imobiliária Ltda.	2	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	2.107	1.572
Total	36.131	29.237

No ativo não circulante da controladora de R\$36.131 (R\$29.237 em 31 de dezembro de 2022) referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

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

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas, sendo que os termos e condições pactuados de forma performando o montante de R\$3.162 (R\$ 3.096 em 2022). 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas--ContinuaçãoTransações com partes relacionadas

As movimentações com partes relacionadas durante o exercício estão apresentadas a seguir:

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	-	-	40.023	-	50	40.073
Atos societários	278.016	90.000	-	(36.694)	-	331.322
Pagamentos	(264.543)	(99.958)	-	-	-	(364.501)
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131

Controladas 2022

	Dividendos	JCP	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Total
Saldo em 31/12/2021	4.926	833	23.579	4.517	-	33.855
Aportes	-	-	-	60.040	-	60.040
Atos societários	88.036	-	22.000	-	(62.880)	47.156
Pagamentos	(81.970)	(833)	(29.011)	-	-	(111.814)
Saldo em 31/12/2022	10.992	-	16.568	64.557	(62.880)	29.237

Remuneração da Administração

Em 28 de abril de 2023, em Assembleia Geral Ordinária (AGO), foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$14.593, dos quais R\$1.122 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$13.471 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora					
	2023			2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.090	-	1.090	2.119	993	3.112
Diretores estatutários	4.288	13.495	17.783	4.308	3.070	7.378
Total	5.378	13.495	18.873	6.427	4.063	10.490

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas--ContinuaçãoRemuneração da Administração--Continuação

Os valores de remuneração dos administradores aprovados pela AGO do dia 28 de abril de 2023, não contemplam o complemento feito em 31 de dezembro de 2023, pois o montante de remuneração variável foi impactado pelo atingimento de metas acima do esperado. Portanto, o montante excedente será aprovado na próxima AGO prevista para ocorrer em 26 de abril de 2024.

	Consolidado					
	2023			2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.430	-	1.430	2.119	993	3.112
Diretores estatutários	4.687	13.495	18.182	4.670	3.070	7.740
Total	6.117	13.495	19.612	6.789	4.063	10.852

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

9. Propriedades para investimento

	Controladora				
	2023			2022	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	181.774	-	181.774	284.598
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(92.629)	457.911	719.546
Instalações	10,00	184.533	(32.655)	151.878	152.762
Obras em andamento	-	2.133	-	2.133	25.220
Total		918.980	(125.284)	793.696	1.182.126

	Consolidado				
	2023			2022	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	640.249	-	640.249	856.459
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.259.095	(224.379)	1.034.716	1.450.940
Instalações e benfeitorias	10,00	504.734	(99.337)	405.397	422.177
Imobilizado em andamento	-	16.892	-	16.892	72.656
Perda por desvalorização de ativos		(1.787)	-	(1.787)	-
Total		2.419.183	(323.716)	2.095.467	2.802.232

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

2023

	Controladora				2023
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	(21.000)	(81.824)	181.774
Edificações	818.928	-	(52.329)	(216.059)	550.540
Instalações	180.975	622	(10)	2.946	184.533
Obras em andamento	25.220	29.113	(993)	(51.207)	2.134
	1.309.721	29.735	(74.332)	(346.144)	918.981
Depreciação acumulada	(127.595)	(18.597)	9.589	11.318	(125.285)
Saldo	1.182.126	11.138	(64.743)	(334.826)	793.696

	Consolidado				2023	
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)		Provisão/reversão para perda (impairment)
Terrenos	856.459	-	(65.297)	(140.808)	-	650.354
Edificações	1.733.132	907	(127.347)	(357.702)	-	1.248.990
Instalações	516.847	1.427	(1.097)	(12.443)	-	504.734
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	(1.787)	(1.787)
Obras em andamento	72.656	57.626	(2.222)	(111.167)	-	16.893
	3.179.094	59.960	(195.963)	(622.120)	(1.787)	2.419.184
Depreciação acumulada	(376.862)	(47.027)	14.687	85.485	-	(323.717)
Saldo	2.802.232	12.933	(181.276)	(536.635)	(1.787)	2.095.467

(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 Procopio/PR, pelo valor de venda R\$5.100.

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

Em 26 de abril de 2023, a companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel João Bricola localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$71.500.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

2023--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 07 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda R\$4.380.

Em 12 de dezembro 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 Coxim/MS, pelo valor de venda R\$2.700.

Em 20 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda, celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapetinga/SP, pelo valor de venda R\$2.350.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no exercício, R\$539.103 (R\$215.822 em 2022) referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para propriedades para investimento mantidas para venda (nota explicativa 25), Edifício BrasilPrev, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto, Edifício Morumbi Office Tower e Edifício Alameda Santos 2477.

Em dezembro foram reclassificados para o grupo "em operação" os saldos dos empreendimentos que já foram inaugurados e que historicamente eram classificados como obras em andamento.

2022

	Controladora				2022
	2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	31.412	-	(46.373)	818.928
Instalações	166.286	4.464	-	10.225	180.975
Obras em andamento	593	24.627	-	-	25.220
	1.237.645	77.783	-	(5.707)	1.309.721
Depreciação acumulada	(106.438)	(21.157)	-	-	(127.595)
Saldo	1.131.207	56.626	-	(5.707)	1.182.126

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

2022--Continuação

	Consolidado				Provisão/ reversão para perda (<i>impairment</i>)	31/12/2022
	31/12/2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)		
Terrenos	879.586	17.280	(26.550)	(13.857)	-	856.459
Edificações	1.913.519	32.748	(57.122)	(156.013)	-	1.733.132
Instalações	565.956	4.745	(153)	(53.701)	-	516.847
Obras em andamento	48.497	55.339	(28)	(31.152)	-	72.656
Perda por desvalorização de ativos	(3.248)	-	-	-	3.248	-
	3.404.310	110.112	(83.853)	(251.475)	3.248	3.179.094
Depreciação acumulada	(354.512)	(55.434)	1.490	31.594	-	(376.862)
Saldo	3.049.798	54.678	(82.363)	(219.881)	3.248	2.802.232

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de venda de R\$54 milhões.
- (ii) Em 11 de maio de 2022, a subsidiária Campark Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Conjunto Comercial 31 em Jaguariúna, pelo valor de venda de R\$160 mil.
- Em 08 de julho de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$8,3 milhões.
- Em 07 de outubro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na União da Vitória/PR, pelo valor de venda R\$5,2 milhões.
- Em 14 de outubro 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Toledo/PR, pelo valor de venda R\$6,5 milhões.
- Em 01 de novembro de 2022, a subsidiária Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Jaú/SP, pelo valor de venda R\$6,5 milhões.
- Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberaba/MG, pelo valor de venda R\$12,6 milhões.
- Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberlândia/MG, pelo valor de venda R\$13,3 milhões.
- Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José do Rio Preto/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões.
- Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões.
- Em 29 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cassilândia/MS, pelo valor de venda R\$2,3 milhões.
- (iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento reclassificadas para propriedade de investimento do Edifício Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Centro Administrativo Santo Amaro, Edifício Olympia Residence, Best Center Itaiçi, Best Center Cotia, Best Center Boituva e Best Center Mogi das Cruzes e reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda, juntamente com as transferências de ativos para imóveis destinados a venda também foram transferidos seus respectivos valores relacionados a perda por desvalorização de ativos (*impairment*) no valor de R\$3.248.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações e outros custos apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

Total das adições do exercício	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Propriedades para investimento	29.735	77.783	59.960	110.112
Imobilizado	4.479	7.477	5.497	7.839
Intangível	616	744	656	744
Total das adições	34.830	86.004	66.113	118.695

Total dos custos das locações do exercício	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Propriedades para investimento	(18.597)	(21.157)	(47.027)	(55.434)
Imobilizado	(1.504)	(765)	(2.685)	(2.519)
Intangível	(558)	(471)	(1.021)	(1.272)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(1.787)	(7.957)
Outros	-	-	-	(2.095)
Total	(20.659)	(22.393)	(52.520)	(69.277)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$3.3 bilhões em dezembro de 2023 (R\$5.5 bilhões em dezembro de 2022) 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

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 por uma consultoria independente com base em transações comparáveis e dados do setor. É utilizado um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

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

As taxas utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	2023	2022
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,0	6,5 a 10,25
<i>Cap Rate</i> %	6,5 a 8,75	6,5 a 9,25
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 identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de R\$1.787 (não houve provisão em 2022).

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$796 em 2023 (R\$ 245 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			2023	2022	2023	2022
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	365.710	367.443	457.971	465.293
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	46.516	130.990	201.586	294.462
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	200.116	200.268	220.685	220.908
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	308.990	355.110	371.915	470.543
CRI (i)	R\$	102% do CDI	150.082	149.689	150.082	149.689
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	6.031	14.398
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	147.978	329.768	147.978	329.768
Total			1.219.392	1.533.268	1.556.248	1.945.061
Circulante			112.995	116.775	155.187	163.093
Não circulante			1.106.397	1.416.493	1.401.061	1.781.968

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

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

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 dezembro de 2023 e 2022, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	119.167	-	151.028
2025	110.801	135.024	137.517	165.466
2026	121.595	145.183	148.743	176.257
2027	180.087	210.692	207.635	242.208
2028	184.776	214.928	212.722	247.790
A partir de 2029	509.138	591.499	694.444	799.219
	1.106.397	1.416.493	1.401.061	1.781.968

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

Controladora						
Descrição	Saldo em 2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023
Empréstimos	1.533.268	10.405	190.914	(351.656)	(163.539)	1.219.392
Descrição	Saldo em 2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2022
Empréstimos	1.313.374	404.640	156.352	(190.900)	(150.198)	1.533.268
Consolidado						
Descrição	Saldo em 2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	237.228	(436.299)	(200.148)	1.556.248
Descrição	Saldo em 2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2022
Empréstimos	1.801.903	718.126	202.918	(569.536)	(208.350)	1.945.061

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

(ii) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foram feitas amortizações antecipadas no valor de R\$312.000 na controladora e R\$373.500 nas subsidiárias.

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Impostos e contribuições diferidos--Continuação

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 20.1.i))	35.417	-	35.417	-
Total ativo	35.417	-	35.417	-
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	360	1.070
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	389	981
Total passivo	-	-	749	2.051

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	
	2023	2022
Saldo anterior	-	1.718
Provisão (i)	43.854	-
Pagamento (i)	(8.437)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Total de provisão para contingências	35.417	-
Depósitos judiciais	3.698	2.727
Total	3.698	2.727

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo anterior	139	1.718
Provisão (i)	47.402	139
Pagamento (i)	(8.437)	-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Total de provisão para contingências	<u>39.104</u>	<u>139</u>
Depósitos judiciais	<u>4.875</u>	<u>3.726</u>
Total	<u>4.875</u>	<u>3.726</u>

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$7.812 (R\$38.000 em 31 de dezembro de 2022), ações trabalhistas no montante de R\$1.437 (R\$1.435 em 31 de dezembro de 2022), ações cíveis no montante de R\$4.033 (R\$202 em 31 de dezembro de 2022), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. Participação nos lucros

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$4.916 (R\$3.348 em 31 de dezembro de 2022) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía em tesouraria 628.691 ações ordinárias nominativas (876.421 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), ao custo de R\$69.990 (R\$81.928 em 31 de dezembro de 2022).

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

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

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação**14.4. Reserva de lucros - 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 dezembro de 2023 é de R\$100.966 (R\$85.705 em 31 de dezembro de 2022).

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 dezembro de 2023 e 2022, 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.

	Controlada		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta de locação	65.078	88.431	250.659	305.185
Impostos	(4.863)	(7.206)	(17.963)	(17.917)
Outras deduções da receita	(10)	-	(94)	(114)
Total	60.205	81.225	232.602	287.154
Receita de vendas de imóveis e investimento	347.086	-	1.218.429	98.060
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	(6.417)	-	(22.225)	-
Impostos	(406)	-	(28.800)	(71)
Total	340.263	-	1.167.404	97.989

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 residenciais 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 administração classifica como itens não recorrentes as receitas e despesas extraordinárias (exemplo: vendas de imóveis e 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Informações por segmento--Continuação

	Office		Best Center		SC Living		Outros		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita de locação	176.000	224.693	67.474	76.453	7.185	3.888	-	-	250.659	305.034
Receita Venda de Imóveis	1.061.229	-	134.929	-	46	-	-	98.211	1.196.204	98.211
Impostos incidentes sobre a receita	(38.414)	(12.320)	(4.584)	(5.347)	(665)	(359)	(3.194)	(76)	(46.857)	(18.102)
Custo das locações	(35.629)	(43.439)	(14.653)	(15.133)	(2.868)	(2.748)	-	(7.957)	(53.150)	(69.277)
Custo dos imóveis vendidos	(540.006)	-	(114.896)	-	(46)	-	-	(82.363)	(654.948)	(82.363)
Lucro bruto	623.180	168.934	68.270	55.973	3.652	781	(3.194)	7.815	691.908	233.503
Despesas/ receitas operacionais	(94.834)	(59.516)	(26.986)	(16.997)	(4.492)	(3.684)	(828)	(3.359)	(127.141)	(83.556)
Perda por desvalorização	(10.997)	-	(1.787)	-	-	-	-	-	(12.784)	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	517.349	109.418	39.497	38.976	(839)	(2.903)	(4.022)	4.456	551.983	149.947
Receitas financeiras	36.364	18.403	6.370	5.269	71	101	1.713	-	44.518	23.773
Despesas financeiras	(236.786)	(169.427)	(39.061)	(47.504)	(10.527)	(10.809)	21.178	(3.784)	(265.196)	(231.524)
Imposto de renda e contribuição social	(22.744)	(14.274)	(15.164)	(2.574)	-	-	10.288	(8.274)	(27.620)	(25.122)
Não controlador	-	(2.167)	-	-	-	4.857	-	-	-	2.690
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	294.183	(58.047)	(8.358)	(5.833)	(11.295)	(8.754)	29.158	(7.602)	303.685	(80.236)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com pessoal	(40.755)	(29.632)	(50.758)	(37.257)
Serviços de terceiros	(2.153)	(2.966)	(5.709)	(4.856)
Despesas com depreciação e amortização	(20.660)	(22.393)	(50.730)	(61.320)
Custo dos imóveis vendidos	(337.100)	-	(654.948)	(82.363)
Despesas comerciais de locação e vendas IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(3.916)	(599)	(25.525)	(5.105)
Despesas com ocupação	(11.082)	(6.993)	(38.585)	(33.146)
Despesas tributárias	(1.410)	(1.063)	(1.516)	(1.099)
Perda por desvalorização de ativos (i)	(8)	(46)	(47)	(78)
Outras	-	-	(12.784)	(7.957)
Total	(1.919)	(993)	(7.421)	(2.015)
	(419.003)	(64.685)	(848.023)	(235.196)
	2023	2022	2023	2022
Classificados como:				
Custo das locações	(20.320)	(22.393)	(53.150)	(69.277)
Custo dos imóveis vendidos	(337.100)	-	(654.948)	(82.363)
Despesas gerais e administrativas	(46.717)	(34.719)	(64.078)	(46.110)
Despesas comerciais	(14.998)	(7.592)	(64.110)	(38.251)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(12.784)	-
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	132	19	1.047	805
Total	(419.003)	(64.685)	(848.023)	(235.196)

- (i) Da perda por desvalorização registrada R\$10.997 (R\$7.957 em 2022) refere-se aos imóveis registrados como propriedades para investimento mantidas para venda (nota explicativa 25) e R\$1.787 refere-se aos imóveis registrados como propriedades para investimento (nota explicativa 9).

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de juros sobre aplicações financeiras	20.549	17.013	27.396	22.353
Contas a receber de clientes	118	114	1.296	920
Atualização de impostos a recuperar	398	303	5.612	500
Variação de imóveis vendidos	-	-	6.845	-
Outras(i)	3.369	-	3.369	-
Total	24.434	17.430	44.518	23.773

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

Em dezembro foi reclassificado para receitas financeiras a correção monetária dos imóveis vendidos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(176.756)	(156.352)	(219.076)	(202.918)
Outras despesas financeiras (i)	(34.602)	(10.485)	(46.120)	(28.606)
Total	(211.358)	(166.837)	(265.196)	(231.524)

- (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

20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (prejuízo) - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas correntes:				
CSLL (ii)	(1)	123	(12.270)	(7.018)
IRPJ (ii)		1.108	(25.349)	(18.152)
IRPJ e CSLL (i)	(26.011)	-	(26.011)	-
	(26.012)	1.231	(63.630)	(25.170)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	9.388	-	9.595	17
IRPJ (i)	26.029	-	26.415	31
	35.417	-	36.010	48
	9.405	1.231	(27.620)	(25.122)

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos**

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro (prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	295.801	(81.467)	331.305	(57.804)
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(100.572)	27.699	(112.644)	19.653
Equivalência patrimonial	170.428	23.221	(517)	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	636	1.921
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	161.785	15.092
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	31
Impostos Diferidos (vide nota 20.1(i))	35.417	-	35.417	-
Programa Litígio Zero (vide nota 20.1)	(26.011)	-	(26.011)	-
Outros	(12.528)	813	(14.798)	(1.399)
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(57.329)	(50.502)	(71.487)	(60.420)
Total	9.405	1.231	(27.619)	(25.122)

(i) Créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2023 representam o montante de R\$158.713 (R\$136.801 em 31 de dezembro de 2022), composto por R\$116.714 (R\$100.589 em 31 de dezembro de 2022) de IRPJ e R\$41.999 (R\$36.212 em 31 de dezembro de 2022) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. Lucro (prejuízo) por ação**21.1. 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:

	2023	2022
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	305.206	(80.236)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.109	56.946
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	5,3443	(1,4090)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Lucro (prejuízo) por ação--Continuação

21.2. 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	<u>305.206</u>	<u>(80.236)</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	<u>57.109</u>	56.946
Efeito das opções para empregados	<u>1.597</u>	1.527
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.706</u>	58.473
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>5,1989</u>	<u>(1,3722)</u>

22. Instrumentos financeiros

22.1. 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.

22.2. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação**22.2. Gestão de risco de capital--Continuação**

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

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

	Consolidado	
	2023	2022
Dívida	1.556.248	1.945.061
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(126.672)	(18.439)
Aplicação financeira	(260.335)	(178.794)
Dívida líquida	1.169.241	1.747.828
Patrimônio líquido	1.731.972	1.487.295
Relação dívida líquida/capital	68%	118%

22.3. 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	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	170.190	32.736	170.190	32.736
Transações e saldos com partes relacionadas	36.131	29.237	36.131	29.237
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	91.232	5.605	91.232	5.605
Aplicações financeiras	135.904	164.835	135.904	164.835
Total	433.457	232.413	433.457	232.413
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.219.392)	(1.533.268)	(857.553)	(1.534.215)
Outras contas a pagar	(11.680)	(2.450)	(11.680)	(2.450)
Total	(1.231.072)	(1.535.718)	(869.233)	(1.536.665)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

22.3. Categorias de instrumentos financeiros--Continuação

	Consolidado		Valor Justo	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	593.667	122.305	593.667	122.305
Valores a receber de partes relacionadas	497	2.607	497	2.607
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	126.672	18.439	126.672	18.439
Aplicações financeiras	260.335	178.794	260.335	178.794
Total	986.171	327.145	986.171	327.145
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.556.248)	(1.945.061)	(1.583.041)	(1.983.732)
Contas a pagar por compra de imóveis	(4.700)	(10.953)	(4.700)	(10.953)
Outras contas a pagar	(38.935)	(29.164)	(38.935)	(29.164)
Total	(1.599.883)	(1.985.178)	(1.626.676)	(2.023.849)

22.4. 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.

22.5. 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\$).

22.6. 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 dezembro de 2023 e 2022, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

22.8. 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.

22.9. 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.

22.10. 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.

22.11. 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

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.

22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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.

22.13. Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

22.13. Análise de sensibilidade--Continuação

	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Empréstimos					
Indexados à TR	Aumento da TR	206.469	14.336	17.919	21.503
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	523.228	65.847	82.309	98.771
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	388.640	48.325	60.406	72.487
Indexados Poupança	Aumento Poupança	463.859	42.839	53.549	64.259
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(387.007)	(34.828)	(43.535)	(52.242)
		1.195.189	136.519	170.648	204.778

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/12/2023, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA - 4,83% a.a. IBGE; (b) CDI - 11,65% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 11,75% do BACEN; (d) Poupança - 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR - 0,15% a.m., BACEN.

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)-- Continuação

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

**23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)--
Continuação**

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

	2023		2022	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	410.000	-	705.076	-
Opções concedidas	-	-	252.865	3,99
Opções concedidas	-	-	30.000	-
Opções concedidas	-	-	45.000	11,56
Opções concedidas	-	-	50.000	3,56
Opções exercidas	-	-	(252.865)	3,99
Opções exercidas	-	-	(200.076)	18,82
Opções canceladas	(10.000)	3,58	(100.000)	13,16
Opções canceladas	(10.000)	3,61	(50.000)	3,62
Opções canceladas	(10.000)	4,39	(30.000)	11,75
Opções canceladas	(10.000)	3,56	(40.000)	4,56
Quantidade final	<u>370.000</u>		<u>410.000</u>	

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:

	2023		2022	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.509.786	-	1.229.098	-
Novas ações restritas concedidas	35.000	3,27	365.914	8,73
Novas ações restritas concedidas	-	-	6.354	-
Ações restritas canceladas	(1.972)	14,30	(91.580)	10,45
Ações restritas canceladas	(6.591)	8,73	-	-
Ações restritas entregues	(341.892)	9,47	-	-
Quantidade final	<u>1.194.331</u>		<u>1.509.786</u>	

A despesa com os Planos de Opções e Pagamento em Ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$3.521 (R\$2.969 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$3.922 (R\$2.920 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de R\$366.472 (R\$300.809 em 31 de dezembro de 2022) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	2023	2022
Saldo no início do exercício	-	-
Transferências para imóveis destinados a venda (ii)	337.317	-
Gastos em imóveis destinados a venda	698	-
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(269.422)	-
Saldo no final do exercício	68.593	-

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo no início do exercício	300.809	92.944
Transferências para imóveis destinados a venda (ii)	539.103	215.822
Gastos em imóveis destinados a venda	4.091	-
Perda por desvalorização de ativos	(10.997)	(7.957)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(466.534)	-
Saldo no final do exercício	366.472	300.809

(i) Em 01 de março de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Jardim Europa" por R\$150.000.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Propriedades para investimento mantidas para venda--Continuação

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.

(ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecida uma perda de R\$10.997 (R\$7.957 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado, acumulando o montante de R\$33.840 (R\$22.843 em 31 de dezembro de 2022).

	Consolidado	
	Imóveis destinados à venda	Propriedade para investimento
Saldo final em 2021	(11.638)	(3.248)
Transferência de saldo	(3.248)	3.248
Perda por desvalorização de ativos 2022	(7.957)	-
Saldo final em 2022	(22.843)	-
Transferência de saldo	-	-
Perda por desvalorização de ativos 2023	(10.997)	(1.787)
Saldo no final do exercício	(33.840)	(1.787)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

26. Informações adicionais ao fluxo de caixaa) 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	
	2023	2022	2023	2022
Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido à adesão ao programa de redução de litígio fiscal (vide Nota 20)	35.401	-	35.401	-
Transferência de propriedade para investimento para estoque	336.085	-	537.386	-
Resultado na alienação de investimentos	9.986	-	563.481	-
Liquidação de dívida	91.883	-	91.883	-
Perda por desvalorização de ativos	-	-	12.784	7.957
Provisão de custos na alienação de imóveis	(2.032)	-	(6.497)	-

27. Eventos subsequentes

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.

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, pelo valor de venda R\$17.300.

Em 29 de fevereiro de 2024, a companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000, de um total de R\$200.000 do CRI 216.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

• Valor recuperável das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento mensuradas pelo método de custo (notas explicativas 2.3 e 9) totalizava R\$793.696 mil na Controladora e R\$2.095.467 mil no Consolidado, e representava 26% do total do ativo da Controladora e 59% do total do ativo Consolidado naquela data. A Companhia avaliou a recuperabilidade do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito de valor de mercado, aplicando, dentre outros, o método de renda através do fluxo de caixa descontado.

Considerando o ambiente econômico volátil na qual a Companhia e suas subsidiárias estão inseridas, o processo de determinação do valor de mercado dos ativos envolve a utilização de premissas subjetivas internas e de mercado, bem como grau elevado de julgamento por parte da diretoria. Portanto, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar no entendimento, análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria, bem como a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções para uma amostra de propriedades; avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela diretoria na determinação do valor de mercado de determinadas propriedades para investimento, incluindo a taxa de desconto, para uma amostra de propriedades; avaliação da competência técnica dos especialistas da administração responsáveis pelas avaliações; análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da provisão ao valor recuperável líquido do saldo de propriedades para investimento, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em

conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas utilizados para a determinação desse valor recuperável adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3 e 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 08 de março de 2023, sem modificação.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março 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 / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2023

Composição do COAUD

Em cumprimento aos requisitos previstos no artigo 22 do novo Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), foi instituído em 29 de abril de 2022 o Comitê de Auditoria “COAUD” da São Carlos Empreendimentos e Participações S/A. O COAUD é composto por 03 (três) membros: 01 (um) Coordenador e membro independente do Conselho de Administração e 02 (dois) membros externos. Todos possuem reconhecida experiência em assuntos ligados a contabilidade societária, tributos e o mercado de real estate. Os membros atuais foram eleitos pelo Conselho de Administração em 10 de maio de 2023.

Atribuições do Comitê

O Comitê de auditoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S/A é o órgão que se reporta ao Conselho de Administração e tem por finalidade assessorar este conselho no que concerne ao exercício das suas funções de auditoria e de fiscalização. O COAUD funciona de forma permanente, com as prerrogativas, atribuições e encargos previstos na legislação e regulamento aplicáveis

As funções, desempenho e responsabilidade do COAUD estão de acordo com as legislações, normas e regulamentos a ele aplicáveis. As avaliações e opiniões do comitê estão embasadas nas informações recebidas pela Diretoria Executiva, Auditores Independentes, Auditoria Interna, Risk Manager e análise com a criticidade decorrentes da atuação inerente aos membros do Comitê de Auditoria.

Tópicos de Trabalho do COAUD em 2023

(i) revisar as demonstrações contábeis trimestrais e DFP; (ii) avaliar a efetividade dos sistemas de controle interno; (iii) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna; (iv) avaliar o Plano e Relatório anual de Auditoria Interna; (v) avaliar o cumprimento, pela Diretoria Executiva, das recomendações feitas pelo COAUD e pelos auditores independentes ou internos; (vi) comunicar ao Conselho de Administração eventual existência ou as evidências de erro ou fraude.

Principais temas das reuniões de 2023

? Acompanhamento da execução dos planos de ação recomendados pela auditoria interna referente aos tópicos de Gestão de Riscos e Controles, Atendimento a Regulamentação B3 e CVM, e Gestão de riscos operacionais

? Aprovação das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório dos Auditores Independentes

Conclusão

Com base nas atividades desenvolvidas e tendo presente as atribuições inerentes ao escopo de sua atuação o Comitê de Auditoria apresenta as conclusões de suas avaliações:

A Auditoria Interna é efetiva e cumpriu, até a presente data, o seu planejamento. A metodologia de trabalho mostra-se compatível para o atendimento de seus objetivos

Até o presente momento não foram identificadas ocorrências que possam comprometer a independência da auditoria externa relativamente às demonstrações financeiras da São Carlos

Aprovação das Demonstrações financeiras e Relatório dos Auditores Independentes, exercício findo em 31/12/2023, sem ressalvas.

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 Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 13 de março de 2024 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.