

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	15
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	46
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	48
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	49

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	804
Preferenciais	0
Total	804
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.909.267	2.907.774
1.01	Ativo Circulante	87.415	138.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	524	14.994
1.01.02	Aplicações Financeiras	53.255	88.490
1.01.03	Contas a Receber	33.636	35.032
1.01.03.01	Clientes	13.144	17.492
1.01.03.01.02	Contas a Receber	13.144	17.492
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.492	17.540
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	8.644	7.877
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	11.848	9.663
1.02	Ativo Não Circulante	2.821.852	2.769.258
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	65.918	52.176
1.02.01.04	Contas a Receber	18.834	18.244
1.02.01.04.01	Clientes	17.562	17.113
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.272	1.131
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.358	33.855
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	44.358	33.855
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.726	77
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	2.726	77
1.02.02	Investimentos	2.744.696	2.715.275
1.02.02.01	Participações Societárias	1.569.835	1.584.068
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.569.835	1.584.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.174.861	1.131.207
1.02.03	Imobilizado	10.010	619
1.02.04	Intangível	1.228	1.188
1.02.04.01	Intangíveis	1.228	1.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.909.267	2.907.774
2.01	Passivo Circulante	188.466	179.859
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	172.721	149.531
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	172.721	149.531
2.01.05	Outras Obrigações	11.985	13.265
2.01.05.02	Outros	11.985	13.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	8.184	8.184
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	855	2.167
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.504	2.492
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	442	422
2.01.06	Provisões	3.760	17.063
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.760	17.063
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	3.760	17.063
2.02	Passivo Não Circulante	1.169.420	1.165.561
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.167.702	1.163.843
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.167.702	1.163.843
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.167.702	1.163.843
2.02.04	Provisões	1.718	1.718
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.718	1.718
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.718	1.718
2.03	Patrimônio Líquido	1.551.381	1.562.354
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.216	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	48.248	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	509.685	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	423.980	444.253

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.545	18.903
3.01.01	Receita de Locação	17.545	18.903
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.580	-4.825
3.02.02	Custo das Locações	-5.580	-4.825
3.03	Resultado Bruto	11.965	14.078
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-193	21.370
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.087	-1.533
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.540	-8.239
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	3
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.434	31.139
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.772	35.448
3.06	Resultado Financeiro	-32.045	-16.132
3.06.01	Receitas Financeiras	3.366	1.789
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.411	-17.921
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.273	19.316
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.273	19.316
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-20.273	19.316
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,3556	0,3411
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,3458	0,3325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-20.273	19.316
4.03	Resultado Abrangente do Período	-20.273	19.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-29.659	12.673
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.314	11.035
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-20.273	19.316
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	5.580	4.825
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-10.434	-31.139
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	811	654
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	34.630	17.436
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	-55
6.01.01.16	Atualizações financeiras	0	-2
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-39.973	1.638
6.01.02.01	Contas a Receber	3.899	1.044
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-767	1.256
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.326	10.493
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-13.303	-2.653
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.312	900
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	11	819
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-23.546	-13.855
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	20	3.634
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	-2.649	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-9.265	-89.243
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	13.172	21.975
6.02.02	Aplicações Financeiras	35.235	-41.555
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	6.270	1.727
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-58.664	-46.372
6.02.06	Partes Relacionadas	-113	181
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-5.165	-25.199
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	24.454	-123.558
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-30.835	-115.505
6.03.02	Venda de Ações Próprias	8.489	7.492
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	0	-15.545
6.03.07	Captação de Empréstimos	46.800	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.470	-200.128
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.994	389.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	524	188.894

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	529.958	0	0	1.562.354
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.300	0	0	0	9.300
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	811	0	0	0	811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.273	0	-20.273
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.273	0	-20.273
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.216	529.958	-20.273	0	1.551.381

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.399	0	0	0	-7.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.545	0	0	0	-15.545
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	15.331	0	0	0	15.331
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.839	0	0	0	-7.839
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	654	0	0	0	654
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.316	0	19.316
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.316	0	19.316
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.992	503.681	19.316	0	1.558.917

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	19.062	20.558
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.062	20.558
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.881	-3.234
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.881	-3.234
7.03	Valor Adicionado Bruto	16.181	17.324
7.04	Retenções	-5.580	-4.825
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.580	-4.825
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.601	12.499
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.800	32.931
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.434	31.139
7.06.02	Receitas Financeiras	3.366	1.789
7.06.03	Outros	0	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	24.401	45.430
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	24.401	45.430
7.08.01	Pessoal	7.745	6.537
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.518	1.656
7.08.02.01	Federais	1.518	1.656
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.411	17.921
7.08.03.01	Juros	34.630	17.436
7.08.03.03	Outras	781	485
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.273	19.316
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.273	19.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.479.018	3.459.214
1.01	Ativo Circulante	265.722	296.719
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.361	22.068
1.01.02	Aplicações Financeiras	66.105	89.438
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	66.105	89.438
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	66.105	89.438
1.01.03	Contas a Receber	193.256	185.213
1.01.03.01	Clientes	46.807	46.963
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	64	98
1.01.03.01.02	Contas a Receber	46.743	46.865
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	146.449	138.250
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	13.255	11.783
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	105.663	104.582
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	27.531	21.885
1.02	Ativo Não Circulante	3.213.296	3.162.495
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.521	76.680
1.02.01.04	Contas a Receber	71.090	72.211
1.02.01.04.01	Clientes	66.090	67.211
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.431	4.469
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.500	583
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.931	3.886
1.02.02	Investimentos	3.093.175	3.053.046
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.093.175	3.053.046
1.02.03	Imobilizado	35.373	18.533
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	35.373	18.533
1.02.04	Intangível	6.227	14.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.479.018	3.459.214
2.01	Passivo Circulante	540.175	539.495
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.579	9.845
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.579	9.845
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.797	6.100
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.782	3.745
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	498.435	483.346
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	498.435	483.346
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	498.435	483.346
2.01.05	Outras Obrigações	27.976	25.504
2.01.05.02	Outros	27.976	25.504
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	8.184	8.184
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	10.666	8.294
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.165	2.816
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	5.961	6.210
2.01.06	Provisões	5.185	20.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.185	20.800
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.185	20.800
2.02	Passivo Não Circulante	1.373.312	1.342.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.350.218	1.318.557
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.350.218	1.318.557
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.350.218	1.318.557
2.02.02	Outras Obrigações	19.239	20.546
2.02.02.02	Outros	19.239	20.546
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.744	9.699
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	9.495	10.847
2.02.03	Tributos Diferidos	2.077	2.155
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.077	2.155
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	2.077	2.155
2.02.04	Provisões	1.778	1.718
2.02.04.02	Outras Provisões	1.778	1.718
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	1.778	1.718
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.565.531	1.576.743
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.216	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	48.248	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	509.685	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	423.980	444.253
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	14.150	14.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.036	75.663
3.01.01	Receita de Locação	65.036	75.663
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.359	-11.870
3.02.02	Custo de Locação	-15.359	-11.870
3.03	Resultado Bruto	49.677	63.793
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.142	-16.972
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.217	-6.909
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.071	-10.079
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	146	16
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.535	46.821
3.06	Resultado Financeiro	-44.323	-18.004
3.06.01	Receitas Financeiras	3.973	1.988
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.296	-19.992
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.788	28.817
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.178	-9.070
3.08.01	Corrente	-5.214	-9.287
3.08.02	Diferido	36	217
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.966	19.747
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-20.966	19.747
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.273	19.316
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-693	431
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,3556	0,3411
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,3458	0,3325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-20.966	19.747
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-20.966	19.747
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.273	19.316
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-693	431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.194	57.919
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	46.321	60.738
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-20.966	19.747
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-90	-110
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	15.359	11.870
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	811	654
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	46.116	19.220
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	60	-54
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	5.214	9.287
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-36	-217
6.01.01.15	Atualização financeira	92	84
6.01.01.16	Efeito de participação de acionistas não controladores	-239	257
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-71.515	-2.819
6.01.02.01	Contas a Receber	876	2.888
6.01.02.02	Partes Relacionadas	34	4
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.472	1.274
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-5.691	7.631
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-15.615	-3.404
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-303	-998
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-963	712
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	2.502	842
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-1.601	10.175
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	349	3.489
6.01.02.13	Depositos Judiciais	-2.917	77
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-42	-106
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.951	-10.119
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-40.721	-15.284
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.357	-125.816
6.02.01	Aplicações Financeiras	23.333	-41.466
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-64.147	-84.710
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	457	0
6.02.06	Aumento de capital terceiros	0	360
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	49.844	-127.673
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-32.945	-119.620
6.03.02	Captação de Empréstimos	74.300	0
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.489	7.492
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	0	-15.545
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.707	-195.570
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	22.068	413.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.361	217.658

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.300	0	0	0	9.300	454	9.754
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 ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	811	0	0	0	811	0	811
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	454	454
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.273	0	-20.273	-693	-20.966
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.273	0	-20.273	-693	-20.966
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.216	529.958	-20.273	0	1.551.381	14.150	1.565.531

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.399	0	0	0	-7.399	-174	-7.573
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.545	0	0	0	-15.545	0	-15.545
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	15.331	0	0	0	15.331	0	15.331
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.839	0	0	0	-7.839	0	-7.839
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	654	0	0	0	654	0	654
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-174	-174
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.316	0	19.316	431	19.747
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.316	0	19.316	431	19.747
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.992	503.681	19.316	0	1.558.917	9.292	1.568.209

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	69.061	80.647
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	69.061	80.647
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.469	-8.996
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.469	-8.996
7.03	Valor Adicionado Bruto	57.592	71.651
7.04	Retenções	-15.359	-11.870
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.359	-11.870
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.233	59.781
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.119	2.004
7.06.02	Receitas Financeiras	3.973	1.988
7.06.03	Outros	146	16
7.06.03.01	Outras Receitas	146	16
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.352	61.785
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.352	61.785
7.08.01	Pessoal	9.777	7.984
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.245	14.062
7.08.02.01	Federais	9.245	14.062
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	48.296	19.992
7.08.03.01	Juros	46.116	19.220
7.08.03.03	Outras	2.180	772
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.966	19.747
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.273	19.316
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-693	431

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O início do ano de 2022 foi marcado pelo retorno das empresas aos escritórios. Em todos os nossos empreendimentos, verificamos um aumento consistente no fluxo de pessoas nos edifícios corporativos. O modelo híbrido de trabalho foi adotado pela maior parte dos nossos clientes.

O primeiro trimestre de 2022 na São Carlos foi marcado pelo elevado crescimento no valor do portfólio de imóveis da Companhia, que alcançou R\$ 5,7 bilhões, explicado pelas aquisições realizadas ao longo de 2021 e no 1T22. O ciclo imobiliário nos últimos trimestres favoreceu a execução de uma estratégia de crescimento acelerado. Sabemos dos desafios macroeconômicos do país e das incertezas geradas pelo modelo híbrido de trabalho, mas vemos oportunidades de executar com excelência a nossa estratégia de aquisições de ativos com retornos elevados e de reciclagem de imóveis consolidados, gerando valor para os nossos acionistas. Nesse contexto, nosso foco nos próximos trimestres estará voltado para quatro prioridades: combate a vacância, reciclagem de ativos consolidados, gestão dos passivos financeiros, e desenvolvimento de novas oportunidades de crescimento.

Em Office, o destaque no trimestre foi a aquisição do Edifício Leblon Green por R\$ 54,0 milhões. A localização e o tamanho das lajes são os seus grandes diferenciais. Realizaremos obras de *retrofit* neste imóvel com o objetivo de implementar as tecnologias mais modernas de gestão predial, visando obter os índices mais elevados de sustentabilidade ambiental. Adicionalmente, no trimestre, iniciamos as obras de *retrofit* dos empreendimentos Alameda Santos 2477 e Paulista Office Park, adquiridos em 2021, com previsão de conclusão no 4T22 e 1T23, respectivamente. O empreendimento Alameda Santos 2477 encontra-se com 60% da sua ABL pré-locada e o empreendimento Paulista Office Park encontra-se 40% locado. Ambos os empreendimentos serão referências de modernidade e sustentabilidade na região da Av. Paulista. Em comum, os três empreendimentos adquiridos recentemente têm as suas localizações em regiões com forte demanda das empresas por escritórios.

Na Best Center, os principais destaques foram o crescimento da receita bruta com locações em 107,9% em 12 meses, superando R\$18,5 milhões, e a elevada rentabilidade da operação com margem NOI e EBITDA de 94,1% e 75,1%, respectivamente. O crescimento da Best Center durante todo o período da pandemia do Covid-19 confirma a resiliência do modelo de centros de conveniência desenvolvido pela São Carlos.

Na SC Living, nossa plataforma voltada para o segmento residencial para renda, demos sequência nas obras de adequação das unidades residenciais e modernização das áreas comuns do empreendimento GO850, previstas para terminarem no 3T22. A taxa de ocupação alcançou 82% da área disponível para comercialização no final do trimestre. O retorno aos escritórios teve um impacto positivo na demanda por locação do empreendimento dada a sua localização na Vila Olímpia em São Paulo.

Na frente de gestão dos passivos financeiros, encerramos o trimestre com um custo de dívida de 10,1%, equivalente a 86,3% da taxa Selic de março. Adicionalmente, concluímos em abril, a captação de financiamento de R\$ 125,9 milhões com prazo de 15 anos e taxa de juros de 9,0% + TR (equivalente a 70,6% da taxa Selic atual). No trimestre, recebemos da agência de risco Moody's o rating AA.br com perspectiva estável.

Apesar do custo financeiro mais elevado em função do aumento das taxas de juros, estamos otimistas com as oportunidades do mercado imobiliário brasileiro em 2022 nas nossas áreas de

Comentário do Desempenho

atuação e na ampliação de novas avenidas de crescimento. O nosso sucesso está fundamentado na nossa disciplina na alocação de capital e expertise do nosso time.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de março de 2022 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 10 de maio de 2022.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são preparadas de acordo com o IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

ela na sua gestão.

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021"), publicadas no dia 23 de fevereiro de 2022, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Caixa	12	12	30	30
Bancos	10	10	416	1.063
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	502	14.972	5.915	20.975
	<u>524</u>	<u>14.994</u>	<u>6.361</u>	<u>22.068</u>

(*) Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 119,89% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	53.255	88.490	66.105	89.438

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. Mais de 86% dos recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos possuem liquidez diária e os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos de baixo risco.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Contas a receber	30.706	34.605	105.136	106.755
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.499)	(2.409)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	8.476	8.922
Taxas condominiais e outras	-	-	1.720	808
Total	30.706	34.605	112.833	114.076
Circulante	13.144	17.492	46.743	46.865
Não circulante (i)	17.562	17.113	66.090	67.211

(i) Valores decorrentes da linearização da receita, que serão realizados após 12 meses.

Contas a receber

Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia, aproxima-se de zero em relação ao faturamento. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. Em virtude da pandemia COVID-19 a Companhia adotou, como política de prazos, juros ou concessão de descontos, a análise individual das requisições dos nossos clientes e concessões pontuais de descontos sobre o valor do aluguel, isenção de encargos moratórios e prorrogação de vencimento para o pagamento dos aluguéis.

O grupo 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, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 31 de março de 2022. 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. Adicionalmente são consideradas análise individual das negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos e, condições das negociações e garantias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Vencidas:				
31 a 60 dias	210	157	856	1.199
61 a 90 dias (i)	6.404	-	8.722	130
91 a 120 dias	-	-	390	306
121 a 180 dias	154	-	1.100	380
Há mais de 180 dias	-	-	3.283	2.958
	6.768	157	14.351	4.973
A vencer	23.938	34.448	100.981	111.512
Total de contas a receber	30.706	34.605	115.332	116.485

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

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Saldo inicial	-	-	(2.409)	(1.613)
Constituição da provisão	-	-	(322)	(1.293)
Reversão da provisão	-	-	232	-
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	497
Saldo final	-	-	(2.499)	(2.409)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	4.909	1.961	6.661	3.022
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.846	4.034	1.957	4.206
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	9	7	422	347
PIS e COFINS a recuperar	1.781	1.779	4.030	4.027
Outros	99	96	185	181
Total	8.644	7.877	13.255	11.783

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Lucro							Movimentação				Dividendos Distribuídos		Saldo em
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.20	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial	- JSCP		
253 Participações Ltda.	68.026	2.132	59.946	66.494	99,99	1.708	66.904	-	-	-	1.708	(2.118)	66.494	
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	31	74	82	(43)	99,99	(1)	20	-	(61)	-	(1)	-	(42)	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	314.507	27.554	281.956	286.954	99,99	4.998	294.500	-	-	-	4.998	(12.545)	286.953	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.626	1.705	20.843	21.921	60,00	1.078	13.387	-	-	-	647	(881)	13.153	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.049	10.746	58.162	62.303	99,99	2.519	66.173	-	-	-	2.519	(6.389)	62.303	
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.568	20.301	114.251	123.267	99,99	8.316	140.183	-	-	-	8.316	(25.231)	123.268	
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.887	4.013	79.867	79.873	99,99	(660)	80.533	-	-	-	(660)	-	79.873	
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	62.042	5.462	55.211	56.581	99,99	(655)	57.236	-	-	-	(655)	-	56.581	
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	211.952	10.401	198.134	201.551	99,99	3.417	209.960	-	-	-	3.417	(11.825)	201.552	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.822	182	57.956	57.639	99,99	763	56.875	-	-	-	763	-	57.638	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.848	914	33.353	27.934	100,00	(202)	28.135	-	-	-	(202)	-	27.933	
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	498.932	82.797	509.443	416.134	100,00	2.146	392.696	20.735	-	21	2.146	-	415.598	
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	10	(2)	99,97	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)	
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	87.427	5.459	71.050	81.969	99,99	8.144	74.576	-	-	-	8.143	(750)	81.969	
Total							1.481.176	20.735	(61)	21	31.139	(59.739)	1.473.271	

Controladas	Lucro							Movimentação				Dividendos Distribuídos		Saldo em
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.21	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial	- JSCP		
253 Participações Ltda.	67.432	2.795	59.946	64.637	99,99	2.680	66.137	-	-	-	2.680	(4.180)	64.637	
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	416	412	66	4	99,99	(20)	25	-	-	-	(20)	-	5	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	305.063	24.554	259.760	280.509	99,99	4.095	286.413	-	-	-	4.095	(10.000)	280.508	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	25.055	674	20.843	24.381	60,00	1.256	14.475	-	-	-	754	(600)	14.629	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.028	3.008	58.247	70.020	99,99	696	69.323	-	-	-	696	-	70.019	
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	144.101	9.173	114.251	134.928	99,99	7.498	137.431	-	-	-	7.498	(10.000)	134.929	
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	81.526	3.532	81.031	77.994	99,99	(1.054)	79.048	-	-	-	(1.054)	-	77.994	
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.310	5.736	56.339	55.574	99,99	(520)	56.095	-	-	-	(520)	-	55.575	
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	199.905	6.573	188.134	193.332	99,99	(1.066)	194.398	-	-	-	(1.066)	-	193.332	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	59.465	3.108	52.956	56.357	99,99	1.036	55.320	-	-	-	1.036	-	56.356	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.815	449	34.531	28.367	100,00	(211)	28.578	-	-	-	(211)	-	28.367	
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	945.362	426.074	610.856	519.288	100,00	(986)	518.766	-	-	84	(985)	-	517.865	
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.981	2.007	65.050	69.974	99,99	(311)	70.288	-	-	-	(311)	-	69.977	
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	8.895	3.252	10.645	5.642	99,99	(2.158)	7.772	-	-	29	(2.158)	-	5.643	
Total							1.584.068	-	-	113	10.434	(24.780)	1.569.835	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	Ativo não circulante	
	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
253 Participações Ltda.	1.991	577
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	314	202
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	8.236	3.981
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	943	2.435
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	6.235	2.295
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.432	2.453
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.249	4.596
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	6.019	7.322
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.652	3.637
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	388	116
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	3.943	3.941
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.876	1.267
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda	3.080	1.033
Total	<u>44.358</u>	<u>33.855</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$44.358 (R\$33.855 em 31 de dezembro de 2021), referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$5.000 (R\$5.000 em 31 de dezembro de 2021), 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.

Transações com partes relacionadas:

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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

Controladas 2022

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2021	4.926	833	23.579	4.517	-	33.855
Atos societários	24.780	-	-	-	-	24.780
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-
Adições	-	-	-	5.165	-	5.165
Pagamentos	(12.764)	(408)	(6.270)	-	-	(19.442)
Saldo em 31.03.2022	<u>16.942</u>	<u>425</u>	<u>17.309</u>	<u>9.682</u>	<u>-</u>	<u>44.358</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2021

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2020	7.075	1.045	11.816	634	-	20.570
Atos societários	58.389	1.148	61	-	-	59.598
Aumento de capital social	-	-	-	(20.735)	-	(20.735)
Adições	-	-	-	25.199	-	25.199
Pagamentos	(21.285)	(690)	(1.727)	-	-	(23.702)
Saldo em 31.03.2021	44.179	1.503	10.150	5.098	-	60.930

Em 01 de julho de 2021 a SC Living Empreendimentos e Participações Ltda, subsidiária integral da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., concluiu em conjunto com a JFL Living a aquisição do imóvel residencial Edifício Olympia Residence, localizado na Rua Gomes de Carvalho, 850, no bairro da Vila Olímpia em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 109,5 milhões, através da subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda, dos quais a SC Living detém 60% da SPE, enquanto a JFL possui participação de 40%.

A SC Living e a JFL celebraram acordo de cotistas e dentre as disposições designaram à SC Living, a responsabilidade pela gestão financeira e jurídica e à JFL, coube a gestão comercial do empreendimento.

O prazo deste acordo é de 10 (dez) anos, prorrogáveis por 5 (cinco) anos. As condições acordadas refletem as práticas de mercado e notória expertise da JFL no negócio denominado Multifamily.

Remuneração da Administração

Em 29 de abril de 2022, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$23.454, dos quais R\$7.614 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$15.840 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os trimestres findos em 31 de março de 2022 e em 31 de março de 2021:

	Controladora					
	31.03.2022			31.03.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	511	441	952	427	405	832
Diretores estatutários	1.077	1.064	2.141	989	989	1.978
Total	1.588	1.505	3.093	1.416	1.394	2.810

	Consolidado					
	31.03.2022			31.03.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	511	441	952	427	405	832
Diretores estatutários	1.167	1.225	2.392	1.203	1.088	2.291
Total	1.678	1.666	3.344	1.630	1.493	3.123

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

A remuneração do Conselho de Administração ref. Ano calendário 2021 foi alterada, conforme rerratificação aprovada em 29 de abril de 2022.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

		Controladora			
		31.03.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		285.678	-	285.678	236.877
Edificações	De 1,67 a 3,41	816.230	(86.696)	729.534	751.414
Instalações	10,00	180.867	(25.024)	155.843	142.323
Imobilizado em andamento		3.806	-	3.806	593
Total		<u>1.286.581</u>	<u>(111.720)</u>	<u>1.174.861</u>	<u>1.131.207</u>

		Consolidado			
		31.03.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		928.387	-	928.387	879.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.896.096	(271.875)	1.624.221	1.652.067
Instalações e benfeitorias	10,00	586.098	(96.815)	489.283	472.896
Imobilizado em andamento		51.284	-	51.284	48.497
Total		<u>3.461.865</u>	<u>(368.690)</u>	<u>3.093.175</u>	<u>3.053.046</u>

As movimentações para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

		Controladora			
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	31.03.2021
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	32.871	-	-	697.306
Instalações	165.117	65	-	-	165.182
Imobilizado em andamento	991	48	-	-	1.039
	<u>1.054.277</u>	<u>46.127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.100.404</u>
Depreciação acumulada	<u>(87.361)</u>	<u>(4.684)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(92.045)</u>
Saldo	<u>966.916</u>	<u>41.443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.008.359</u>

		Consolidado			
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	31.03.2021
Terrenos	740.175	25.143	-	(2.942)	762.376
Edificações	1.353.665	54.625	-	-	1.408.290
Instalações	556.880	429	-	(2)	557.307
Imobilizado em andamento	52.057	3.680	-	(337)	55.400
	<u>2.702.777</u>	<u>83.877</u>	<u>-</u>	<u>(3.281)</u>	<u>2.783.373</u>
Depreciação acumulada	<u>(313.654)</u>	<u>(11.158)</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>(324.804)</u>
Saldo	<u>2.389.123</u>	<u>72.719</u>	<u>-</u>	<u>(3.273)</u>	<u>2.458.569</u>

- (i) Em 01 de fevereiro de 2021, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte (5ª, 6ª e 7ª andar) do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, pelo valor de R\$44 milhões.
- Em 01 de fevereiro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Patio Cotia em São Paulo, pelo valor de R\$33 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos para imóveis destinados a venda.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				31.03.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	236.877	17.280	-	31.521	285.678
Edificações	833.889	29.794	-	(47.453)	816.230
Instalações	166.286	4.356	-	10.225	180.867
Imobilizado em andamento	593	3.213	-	-	3.806
	<u>1.237.645</u>	<u>54.643</u>	<u>-</u>	<u>(5.707)</u>	<u>1.286.581</u>
Depreciação acumulada	<u>(106.438)</u>	<u>(5.282)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(111.720)</u>
Saldo	<u>1.131.207</u>	<u>49.361</u>	<u>-</u>	<u>(5.707)</u>	<u>1.174.861</u>

	Consolidado				31.03.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	879.586	17.280	-	31.521	928.387
Edificações	1.913.519	30.030	-	(47.453)	1.896.096
Instalações	565.956	4.371	-	15.771	586.098
Imobilizado em andamento	48.497	8.444	-	(5.657)	51.284
	<u>3.407.558</u>	<u>60.125</u>	<u>-</u>	<u>(5.818)</u>	<u>3.461.865</u>
Depreciação acumulada	<u>(354.512)</u>	<u>(14.178)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(368.690)</u>
Saldo	<u>3.053.046</u>	<u>45.947</u>	<u>-</u>	<u>(5.818)</u>	<u>3.093.175</u>

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$54 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se as reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento do Edifício Passeio, Best Center Itaiaci e Best Center Cotia.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 31 de março de 2022 e de 2021 estão demonstradas a seguir:

Total das adições do período:	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Propriedades para investimento	54.643	46.127	60.125	83.877
Propriedades para investimento (não caixa)	-	-	-	-
Imobilizado	3.874	173	3.875	759
Intangível	147	72	147	74
Total das adições	<u>58.664</u>	<u>46.372</u>	<u>64.147</u>	<u>84.710</u>

Total das depreciações do período:	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Propriedades para investimento	(5.282)	(4.684)	(14.178)	(11.158)
Imobilizado	(190)	(47)	(568)	(374)
Intangível	(108)	(94)	(613)	(338)
Total	<u>(5.580)</u>	<u>(4.825)</u>	<u>(15.359)</u>	<u>(11.870)</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$5,6 bilhões em setembro de 2021, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

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

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	
	31.03.2022	31.12.2021
Taxa de Desconto %	5,0 a 8,0	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,0 a 9,0	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 22,4	0 a 10,0

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,90 até 9,17	379.287	339.983	426.650	360.396
Financiamento imobiliário obras	R\$	IPCA + 6,30 até 6,50	-	-	18.262	21.816
Debêntures (i)	R\$	IPCA + 5,47	60.752	58.362	60.752	58.362
Debêntures (i)	R\$	102% do CDI	150.898	147.839	150.898	147.839
Debêntures (i)	R\$	CDI + 1,10	552.685	550.918	882.247	884.959
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 1,70	130.948	150.745	130.948	150.745
Cédula de Crédito Bancário(i)	R\$	IPCA + 5,47	-	-	13.819	13.168
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	Poupança + 3,20	65.853	65.527	165.077	164.618
Total			1.340.423	1.313.374	1.848.653	1.801.903
Circulante			172.721	149.531	498.435	483.346
Não circulante			1.167.702	1.163.843	1.350.218	1.318.557

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2022 e 2036. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de março de 2022, esta relação estava abaixo de 70% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora						
Descrição	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2021
Empréstimos	1.377.239	-	17.436	(115.505)	(13.855)	1.265.315
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2022
Empréstimos	1.313.374	46.800	34.630	(30.835)	(23.546)	1.340.423
Consolidado						
Descrição	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2021
Empréstimos	1.438.629	-	19.220	(119.620)	(15.284)	1.322.945
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2022
Empréstimos	1.801.903	74.300	46.116	(32.945)	(40.721)	1.848.653

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	1.083	1.125
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	994	1.030
Total	-	-	2.077	2.155

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	31.03.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Total	1.718	1.718
Depósitos judiciais	(2.726)	(77)
Total	(1.008)	1.641

	Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Outros	60	-
Total	1.778	1.718
Depósitos judiciais	(3.500)	(583)
Total	(1.722)	1.135

	Controladora		Consolidado	
	31.02.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.718	6.213	1.718	6.234
Atualização monetária	-	1	-	1
Constituição	-	-	60	-
Reversão	-	(4.496)	-	(4.517)
Saldo final	1.718	1.718	1.778	1.718

Em 31 de março de 2022, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$33.203 (R\$60.462 em 31 de dezembro de 2021), ações trabalhistas no montante de R\$80 (R\$138 em 31 de dezembro de 2021), ações cíveis no montante de R\$230 (R\$163 em 31 de dezembro de 2021) e ações administrativas no montante de R\$15 (R\$13 em 31 de dezembro de 2021), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No trimestre findo em 31 de março de 2022, o montante de R\$875 (R\$783 em 31 de março de 2021) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**14.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é 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 demonstrado na nota explicativa nº 23.

Em 31 de março de 2022, a Companhia possuía em tesouraria 804.021 ações ordinárias nominativas (1.256.962 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021), ao custo de R\$80.464 (R\$88.953 em 31 de dezembro de 2021).

Em 07 de maio de 2021 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (um milhão) 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 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 10 de maio de 2021 e encerramento em 09 de maio de 2022.

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.

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

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

Em 31 de março de 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Receita bruta de locação	19.062	20.558	69.061	80.647
Impostos	(1.517)	(1.655)	(3.986)	(4.938)
Outras deduções da receita	-	-	(39)	(46)
Total	17.545	18.903	65.036	75.663

16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 A 31/03/2022	01/01/2021 A 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Receita bruta	49.973	71.605	18.629	9.042	459	-	-	-	69.061	80.647
Impostos incidentes sobre a receita	(2.699)	(4.513)	(1.284)	(471)	(42)	-	-	-	(4.025)	(4.984)
Custo das locações	(10.966)	(10.141)	(3.827)	(1.729)	(566)	-	-	-	(15.359)	(11.870)
Despesas/receitas operacionais	(15.801)	(14.172)	(4.265)	(2.800)	(1.056)	-	(20)	-	(21.142)	(16.972)
Receitas financeiras	3.485	1.933	486	55	2	-	-	-	3.973	1.988
Despesas financeiras	(36.102)	(18.494)	(9.962)	(1.498)	(2.232)	-	-	-	(48.296)	(19.992)
Imposto de renda e contribuição social	(3.202)	(8.372)	(1.976)	(698)	-	-	-	-	(5.178)	(9.070)
Não controlador	(500)	(431)	-	-	1.193	-	-	-	693	(431)
	(15.812)	17.415	(2.199)	1.901	(2.242)	-	(20)	-	(20.273)	19.316

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Despesas com pessoal	(7.790)	(6.650)	(9.901)	(8.109)
Serviços de terceiros	(245)	(1.010)	(424)	(1.108)
Despesas com depreciação e amortização	(5.580)	(4.825)	(15.359)	(11.870)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(2.087)	(1.533)	(10.217)	(6.909)
Despesas com ocupação	(268)	(279)	(283)	(286)
Despesas tributárias	(2)	-	(41)	(6)
Outras (*)	(235)	(297)	(276)	(554)
Total	(16.207)	(14.594)	(36.501)	(28.842)
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Classificados como:				
Custo das locações	(5.580)	(4.825)	(15.359)	(11.870)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(8.540)	(8.239)	(11.071)	(10.079)
Despesas comerciais	(2.087)	(1.533)	(10.217)	(6.909)
Outras receitas operacionais, líquidas (*)	-	3	146	16
Total	(16.207)	(14.594)	(36.501)	(28.842)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	3.193	1.682	3.645	1.830
Contas a receber de clientes	41	60	139	105
Atualização de impostos a recuperar	132	46	189	52
Outras	-	1	-	1
Total	3.366	1.789	3.973	1.988

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(34.630)	(17.436)	(46.116)	(19.220)
Outras despesas financeiras	(781)	(485)	(2.180)	(772)
Total	(35.411)	(17.921)	(48.296)	(19.992)

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**

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(1.416)	(2.491)
IRPJ	-	-	(3.798)	(6.796)
	-	-	(5.214)	(9.287)
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	13	59
IRPJ	-	-	23	158
	-	-	36	217
	-	-	(5.178)	(9.070)

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	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(20.273)	19.316	(15.788)	28.817
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	6.893	(6.567)	5.368	(9.798)
Equivalência patrimonial	7.228	10.152	(235)	147
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	561	459
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	3.756	4.749
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	6	3
Outros	-	-	3.590	(700)
Prejuízos não utilizados (i)	(14.121)	(3.585)	(18.224)	(3.930)
Total	-	-	(5.178)	(9.070)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2022 representam o montante de R\$86.300 (R\$72.828 em 31 de março de 2021), composto por R\$ 63.456(R\$53.550 em 31 de março de 2021) de IRPJ e R\$22.844(R\$19.278 em 31 de março de 2021) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. LUCRO POR AÇÃO**21.1. Lucro básico por ação**

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

	31.03.2022	31.03.2021
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	(20.273)	19.316
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.018	56.629
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,3556)	0,3411

21.2. Lucro diluído por ação

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>(20.273)</u>	<u>19.316</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	<u>57.018</u>	<u>56.629</u>
Efeito das opções para empregados	<u>1.608</u>	<u>1.465</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.626</u>	<u>58.094</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>(0,3458)</u>	<u>0,3325</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.

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 março de 2022 é conforme segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021
Dívida	1.848.653	1.801.903
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(6.361)	(22.068)
Aplicação financeira	(66.105)	(89.438)
Dívida líquida	1.776.187	1.690.397
Patrimônio líquido	1.565.531	1.576.743
Relação dívida líquida/capital	113%	107%

A companhia apresenta um Capital de Giro Líquido (CGL) negativo em março de 2022, que é justificado pela captação de um Empréstimo Ponte de curto prazo, a fim de adquirir oportunisticamente os empreendimentos das "Pernambucanas", e a aquisição do Edifício Leblon Green. O empréstimo ponte será liquidado através da captação de CCBI, recebido em abril de 2022 e CRI. O caixa utilizado para a aquisição do Edifício Leblon Green será ressarcido através da captação de financiamento com o Banco Itaú Unibanco S.A.

O CCBI com o Banco Itaú foi firmado em 10 de dezembro de 2021, no montante de 126 milhões, foi recebido em de abril de 2022. O CRI no montante inicial de R\$195 milhões está em fase de negociação com a mesma instituição financeira.

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	
	31.03.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	524	14.994
Contas a receber	30.706	34.605
Transações e saldos com partes relacionadas	44.358	33.855
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	53.255	88.490
Total	128.843	171.944
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.340.423)	(1.313.374)
Outras contas a pagar	(2.504)	(2.492)
Total	(1.342.927)	(1.315.866)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		Valor justo	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	6.361	22.068	6.361	22.068
Contas a receber	112.833	114.076	112.833	114.076
Valores a receber de partes relacionadas	64	98	64	98
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	66.105	89.438	66.105	89.438
Total	190.363	230.680	190.363	230.680
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.848.653)	(1.801.903)	(2.274.995)	(2.419.630)
Contas a pagar por compra de imóveis	(15.456)	(17.057)	(15.456)	(17.057)
Outras Contas a pagar	(20.410)	(17.993)	(20.410)	(17.993)
Total	(1.884.519)	(1.836.953)	(2.310.861)	(2.454.680)

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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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.

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- 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.

Impactos do Coronavírus (COVID19) nos negócios e continuidade da companhia:

Em 2022 com a revogação das restrições para contenção da proliferação da COVI-19, houve a retomada das atividades corporativas e de varejo. A segurança e aumento do fluxo de pessoas já observados no 2º semestre de 2021, foi solidificado no 1º trimestre de 2022.

Como desenvolvimento e absorção da mudança de comportamento acelerada pela Pandemia, a companhia adotou a melhoria contínua de seus processos que incluem a automação de robôs, desenvolvimento de aplicativos internos para gestão eficiente dos condomínios, modernização do acesso do cliente ao portal e ao staff.

Os segmentos da companhia acompanham as novas demandas e atentos à customer experience, satisfazem as necessidades do cliente no que tange a celeridade e simplificação do processo, confiabilidade da companhia e qualidade e localização privilegiada de empreendimentos e centros de conveniência.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 março de 2022, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	426.650	32.974	33.808	34.642
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	1.164.093	143.912	171.748	199.583
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	92.833	9.688	10.795	11.903
Indexados Poupança	Aumento Poupança	165.077	17.297	18.647	19.996
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(72.466)	(9.058)	(6.794)	(4.529)
		<u>1.776.187</u>	<u>194.813</u>	<u>228.204</u>	<u>261.595</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Em 04 de março de 2022 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2022 e o Programa de Ações 2022. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2021 e no Programa de Ações de 2021.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2022 e de 2021 é como segue:

	31.03.2022		31.12.2021	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	705.076	-	1.046.169	-
Opções concedidas	252.865	3,99	72.740	0,04
Opções concedidas	30.000	-	40.000	6,44
Opções concedidas	-	-	20.000	3,62
Opções concedidas	-	-	1.731	-
Opções exercidas	(252.865)	3,99	(40.000)	13,89
Opções exercidas	(200.076)	18,82	(250.000)	13,16
Opções exercidas	-	-	(72.740)	0,04
Opções exercidas	-	-	(82.824)	18,82
Opções exercidas	-	-	(25.000)	6,44
Opções canceladas	(100.000)	13,16	(5.000)	7,98
Opções canceladas	(20.000)	3,62	-	-
Quantidade final	415.000		705.076	

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

	31.03.2022		31.12.2021	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.229.098	-	987.929	-
Novas ações restritas concedidas	365.914	8,73	108.599	9,09
Novas ações restritas concedidas	-	-	132.570	13,77
Ações restritas canceladas	(91.580)	10,45	-	-
Quantidade final	1.503.432		1.229.098	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2022 foi de R\$698 (R\$634 em 31 de março de 2021) na controladora e de R\$821 (R\$707 em 31 de março de 2021) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

24. SEGUROS

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis, no caso de imóveis locados para um único locatário.

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2022, o saldo consolidado de R\$105.663 (R\$104.582 em 31 de dezembro de 2021) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021
Saldo no início do período	104.582	49.410
Vendas ocorridas (i)	-	(3.266)
Transferências para estoque	1.081	58.077
Outros	-	361
Saldo no final do período	105.663	104.582

- (i) Em 22 de outubro de 2021, a subsidiária Top Center concluiu a venda do terreno Estacionamento Itaim Center em São Paulo-SP, pelo valor de R\$8,9 milhões.
Em 16 de dezembro de 2021 a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda. concluiu a venda do terreno Best Center John Boyd em Campinas-SP, pelo valor de R\$2,5 milhões.

26. GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

A São Carlos tem a sustentabilidade da operação como fundamento e investe na modernização da infraestrutura, implantação de tecnologias sustentáveis e utilização consciente dos recursos.

No que tange a Governança, houve a implementação de novos processos e políticas de Indicação de Membros do Conselho de Administração e de Partes Relacionadas, como consequência há dois conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração.

Quanto a diversidade e inclusão o Comitê de Diversidade, atua para assegurar a implementação de ações com a finalidade de obter um ambiente de trabalho diverso e isonômico. Atualmente, 44% da liderança e 49% dos colaboradores da São Carlos e Controladas são do gênero feminino.

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 18 de abril de 2022 foi recebido valor de R\$126 milhões referente ao CCBI firmado em 10 de dezembro de 2021 junto ao Itaú Unibanco S.A., cujo prazo para liquidação são 15 anos, como cumprimento das condições de quitação do Empréstimo Ponte, ora captado para a aquisição dos 41 imóveis das lojas Pernambucanas e parcialmente liquidado na data de 27 de abril de 2022 no valor de R\$126 milhões.

Em 04 de maio de 2022, foi firmado o CCB junto ao Itaú Unibanco S.A. no valor de R\$54 milhões cujo prazo para liquidação são 10 anos.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em
31 de março de 2022
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo 10 de maio de 2022.

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Ricardo Novaes de Queiroz
Contador CRC 1DF012332/O-2

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 período de três meses findos em 31 de março de 2022, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos

Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao período de três meses findos em 31 de março de 2022.