

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 30/06/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	17
DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2022
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 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.921.270	2.907.774
1.01	Ativo Circulante	113.461	138.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	600	14.994
1.01.02	Aplicações Financeiras	83.668	88.490
1.01.03	Contas a Receber	29.193	35.032
1.01.03.01	Clientes	7.880	17.492
1.01.03.01.02	Contas a Receber	7.880	17.492
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.313	17.540
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	9.307	7.877
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	12.006	9.663
1.02	Ativo Não Circulante	2.807.809	2.769.258
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.877	52.176
1.02.01.04	Contas a Receber	17.769	18.244
1.02.01.04.01	Clientes	16.608	17.113
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.161	1.131
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	56.382	33.855
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	56.382	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	2.719.800	2.715.275
1.02.02.01	Participações Societárias	1.544.983	1.584.068
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.544.983	1.584.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.174.817	1.131.207
1.02.03	Imobilizado	9.846	619
1.02.04	Intangível	1.286	1.188
1.02.04.01	Intangíveis	1.286	1.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.921.270	2.907.774
2.01	Passivo Circulante	187.077	179.859
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	176.605	149.531
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	176.605	149.531
2.01.05	Outras Obrigações	4.002	13.265
2.01.05.02	Outros	4.002	13.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	894	2.167
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.652	2.492
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	456	422
2.01.06	Provisões	6.470	17.063
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.470	17.063
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.470	17.063
2.02	Passivo Não Circulante	1.209.730	1.165.561
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.208.012	1.163.843
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.208.012	1.163.843
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.208.012	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	1.524.463	1.562.354
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.566	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	48.898	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	482.117	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	396.412	444.253

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.677	35.222	15.889	34.792
3.01.01	Receita de Locação	17.677	35.222	15.889	34.792
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.595	-11.175	-4.941	-9.766
3.02.02	Custo das Locações	-5.595	-11.175	-4.941	-9.766
3.03	Resultado Bruto	12.082	24.047	10.948	25.026
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.989	-2.182	11.918	33.288
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.088	-4.175	-1.641	-3.174
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.773	-17.313	-7.619	-15.858
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9	9	14	17
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.863	19.297	21.164	52.303
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.093	21.865	22.866	58.314
3.06	Resultado Financeiro	-37.679	-69.724	-15.534	-31.666
3.06.01	Receitas Financeiras	2.151	5.517	2.707	4.496
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.830	-75.241	-18.241	-36.162
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-27.586	-47.859	7.332	26.648
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-27.586	-47.859	7.332	26.648
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-27.586	-47.859	7.332	26.648
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,48376	-0,83936	0,1299	0,471
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,47097	-0,81677	0,1263	0,4588

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-27.586	-47.859	7.332	26.648
4.03	Resultado Abrangente do Período	-27.586	-47.859	7.332	26.648

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 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-56.079	8.168
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.846	19.593
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	-47.859	26.648
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	11.175	9.766
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.297	-52.303
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	18	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.461	1.568
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	72.348	33.968
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	-54
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-73.925	-11.425
6.01.02.01	Contas a Receber	10.117	5.171
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.430	2.425
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.373	9.766
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-65.917	-31.616
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-10.593	-781
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-2.649	9
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.273	-262
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	34	3.637
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	159	226
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.432	-164.840
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	33.048	50.648
6.02.02	Aplicações Financeiras	4.822	-158.440
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	19.060	4.697
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-64.109	-46.655
6.02.06	Partes Relacionadas	-703	389
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-15.550	-27.668
6.02.10	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados a venda e venda de investimento	0	12.189
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	65.117	-136.204
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-35.988	-148.823
6.03.02	Venda de Ações Próprias	8.489	8.258
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	0	-18.708
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-8.184	-20.742
6.03.05	Captação de empréstimos	100.800	43.811
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.394	-292.876
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.994	389.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	600	96.146

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
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	9.950	18	0	0	9.968
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Dividendos prescritos	0	0	18	0	0	18
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.461	0	0	0	1.461
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-47.859	0	-47.859
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.859	0	-47.859
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.073.912	-31.566	529.976	-47.859	0	1.524.463

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	-8.882	0	0	0	-8.882
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.568	0	0	0	1.568
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.708	0	0	0	-18.708
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	16.233
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.975	0	0	0	-7.975
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.648	0	26.648
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.648	0	26.648
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.475	503.681	26.648	0	1.564.766

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	38.271	37.796
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.271	37.796
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.295	-5.026
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.295	-5.026
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.976	32.770
7.04	Retenções	-11.175	-9.766
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.175	-9.766
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.801	23.004
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.823	56.816
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.297	52.303
7.06.02	Receitas Financeiras	5.517	4.496
7.06.03	Outros	9	17
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	45.624	79.820
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	45.624	79.820
7.08.01	Pessoal	15.186	14.004
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.056	3.006
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75.241	36.162
7.08.03.01	Juros	72.348	33.968
7.08.03.03	Outras	2.893	2.194
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-47.859	26.648
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-47.859	26.648

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.493.234	3.459.214
1.01	Ativo Circulante	278.869	296.719
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.475	22.068
1.01.02	Aplicações Financeiras	84.065	89.438
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	84.065	89.438
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	84.065	89.438
1.01.03	Contas a Receber	187.329	185.213
1.01.03.01	Clientes	38.608	46.963
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	59	98
1.01.03.01.02	Contas a Receber	38.549	46.865
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	148.721	138.250
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	15.132	11.783
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	105.728	104.582
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	27.861	21.885
1.02	Ativo Não Circulante	3.214.365	3.162.495
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.934	76.680
1.02.01.04	Contas a Receber	71.467	72.211
1.02.01.04.01	Clientes	66.467	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	7.467	4.469
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.526	583
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.941	3.886
1.02.02	Investimentos	3.091.891	3.053.046
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.091.891	3.053.046
1.02.03	Imobilizado	29.428	18.533
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.428	18.533
1.02.04	Intangível	14.112	14.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.493.234	3.459.214
2.01	Passivo Circulante	283.422	539.495
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.635	9.845
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.635	9.845
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.243	6.100
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.392	3.745
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	243.313	483.346
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	243.313	483.346
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	243.313	483.346
2.01.05	Outras Obrigações	23.252	25.504
2.01.05.02	Outros	23.252	25.504
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	14.006	8.294
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.729	2.816
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	5.517	6.210
2.01.06	Provisões	8.222	20.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.222	20.800
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.222	20.800
2.02	Passivo Não Circulante	1.672.579	1.342.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.650.871	1.318.557
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.650.871	1.318.557
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.650.871	1.318.557
2.02.02	Outras Obrigações	17.933	20.546
2.02.02.02	Outros	17.933	20.546
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.791	9.699
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	8.142	10.847
2.02.03	Tributos Diferidos	1.997	2.155
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.997	2.155
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	1.997	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	1.537.233	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	-31.566	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	48.898	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	482.117	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	396.412	444.253
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	12.770	14.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.349	132.385	60.705	136.368
3.01.01	Receita de Locação	67.195	132.231	60.705	136.368
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	154	154	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.488	-30.847	-12.133	-24.003
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-132	-132	0	0
3.02.02	Custo de Locação	-15.356	-30.715	-12.133	-24.003
3.03	Resultado Bruto	51.861	101.538	48.572	112.365
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.542	-42.684	-18.046	-35.018
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.644	-19.861	-7.778	-14.687
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.933	-23.004	-10.371	-20.450
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	35	181	103	119
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.319	58.854	30.526	77.347
3.06	Resultado Financeiro	-54.880	-99.203	-18.031	-36.035
3.06.01	Receitas Financeiras	2.921	6.894	3.096	5.084
3.06.02	Despesas Financeiras	-57.801	-106.097	-21.127	-41.119
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-24.561	-40.349	12.495	41.312
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.631	-8.809	-4.726	-13.796
3.08.01	Corrente	-3.667	-8.881	-4.819	-14.106
3.08.02	Diferido	36	72	93	310
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-28.192	-49.158	7.769	27.516
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-28.192	-49.158	7.769	27.516
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-27.586	-47.859	7.332	26.648
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-606	-1.299	437	868
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,48376	-0,83936	0,1299	0,471
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.99.02.01	ON	-0,47097	-0,81677	0,1263	0,4588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-28.192	-49.158	7.769	27.516
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-28.192	-49.158	7.769	27.516
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-27.586	-47.859	7.332	26.648
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-606	-1.299	437	868

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 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.003	78.437
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	86.212	103.969
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-49.158	27.516
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-280	-362
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	30.715	24.003
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	18	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.461	1.568
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	95.985	36.887
6.01.01.07	Ganho Alienação de bens destinados a venda	-28	0
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	8.881	14.106
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	60	-54
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	-1.619	703
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-72	-310
6.01.01.15	Atualização Financeira	249	-88
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-124.215	-25.532
6.01.02.01	Contas a Receber	8.659	5.515
6.01.02.02	Partes Relacionadas	39	1.496
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.349	1.928
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-6.031	8.175
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-12.578	-1.056
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.353	-463
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	5.884	662
6.01.02.09	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	143	-931
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	1
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	913	5.245
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-2.943	-94
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-86	-143
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-10.563	-15.462
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-99.552	-34.563
6.01.02.17	Contas a pagar por compra de imóveis	-3.398	4.158
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-72.743	-246.607
6.02.01	Aplicações Financeiras	5.373	-164.607
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-80.043	-89.549
6.02.04	Partes Relacionadas	0	-5.000
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de imóveis destinados a Venda	1.086	12.189
6.02.07	Aumento de capital terceiros	841	360
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	96.153	-119.716
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-318.438	-154.355
6.03.02	Captação de Empréstimos	414.286	65.831
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.489	8.258
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	0	-18.708
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-8.184	-20.742
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.593	-287.886

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 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	22.068	413.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.475	125.342

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.02	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	9.950	18	0	0	9.968	0	9.968
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368	0	16.368
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.461	0	0	0	1.461	0	1.461
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	18	0	0	18	0	18
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-47.859	0	-47.859	-1.619	-49.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.859	0	-47.859	-1.299	-49.158
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.05.02.06	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.566	529.976	-47.859	0	1.524.463	12.770	1.537.233

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	-8.882	0	0	0	-8.882	-165	-9.047
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.568	0	0	0	1.568	0	1.568
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.708	0	0	0	-18.708	0	-18.708
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	16.233	0	16.233
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.975	0	0	0	-7.975	0	-7.975
5.04.10	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-165	-165
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.648	0	26.648	868	27.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.648	0	26.648	868	27.516
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.475	503.681	26.648	0	1.564.766	9.738	1.574.504

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	140.664	145.644
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	140.504	145.644
7.01.02	Outras Receitas	160	0
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	160	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.309	-18.147
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.177	-18.147
7.02.04	Outros	-132	0
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-132	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	117.355	127.497
7.04	Retenções	-30.715	-24.003
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-30.715	-24.003
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	86.640	103.494
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.075	5.203
7.06.02	Receitas Financeiras	6.894	5.084
7.06.03	Outros	181	119
7.06.03.01	Outras Receitas	181	119
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	93.715	108.697
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	93.715	108.697
7.08.01	Pessoal	19.643	16.975
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.133	23.087
7.08.02.01	Federais	17.133	23.087
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	106.097	41.119
7.08.03.01	Juros	95.985	36.887
7.08.03.03	Outras	10.112	4.232
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-49.158	27.516
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-47.859	26.648
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.299	868

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Passado mais de dois anos do início da pandemia, notamos, neste trimestre, o efeito positivo do movimento das companhias de retorno aos escritórios com gradual e consistente aumento no fluxo de pessoas em nossos edifícios corporativos. Observamos uma retomada da demanda por novos espaços corporativos e uma aceleração da atividade de locação neste trimestre, que totalizou 16,8 mil m² em novos contratos.

Em Office, seguimos aprimorando os serviços oferecidos ao longo da jornada do cliente e a qualidade dos espaços corporativos de nosso portfólio. O nosso foco no cliente tem possibilitado capturar de maneira eficiente as demandas de locação de novos espaços corporativos, seja através das unidades-padrão ou de nossas unidades *FlexOffice*. Na frente de qualificação do nosso portfólio, estamos executando *retrofits* em 3 empreendimentos recém-adquiridos – Al. Santos, 2477, Paulista Office Park e Leblon Green, para adequá-los às demandas mais elevadas dos nossos clientes.

Na Best Center, nossa plataforma de centros de conveniência, os resultados deste trimestre comprovam nossa disciplina e assertividade na alocação de capital. Neste trimestre, a plataforma apresentou avanços importantes nos resultados com crescimento de receita e EBITDA de 91% e 117%, respectivamente, e rentabilidade elevada com margem NOI e EBITDA de 93% e 73%, respectivamente. Adicionalmente, temos boas perspectivas de crescimento com dois empreendimentos em fase final de obras, que totalizam 3,3 mil m², um empreendimento em fase de expansão de 1,0 mil m² e 8 terrenos no *landbank* para futuro desenvolvimento.

Na SC Living, o empreendimento GO850 está em fase final de conclusão do *retrofit*, que tem como objetivo a modernização das áreas comuns e a alteração da tipologia de determinadas unidades (conversão de apartamentos de 1 dormitório para 2 dormitórios). A taxa de ocupação no final do trimestre atingiu 78% dos apartamentos disponíveis para comercialização, impulsionado pelo movimento de retorno aos escritórios, dada a localização privilegiada do empreendimento na Vila Olímpia em São Paulo.

Na gestão dos passivos financeiros, concluímos captações de financiamentos com taxas de juros abaixo da taxa de juros Selic. No trimestre, concluímos a captação de R\$ 126 milhões ao custo de TR + 9,0% e prazo de 15 anos, R\$ 54 milhões ao custo de TR + 9,8% e prazo de 10 anos, e R\$ 160 milhões ao custo de IPCA + 6,7% e prazo de 10 anos. Com essas captações, encerramos o trimestre com um custo nominal médio de dívida de 11,6%, equivalente a 88% da taxa Selic encerrada em junho, e prazo médio de vencimento de 8,7 anos. A alavancagem, relação de dívida líquida sobre valor do portfólio, encerrou o trimestre em 31,5%.

Avançamos nas três frentes de sustentabilidade: em Governança, evoluímos na composição dos membros do Conselho de Administração com 50% de conselheiros independentes, incluindo os membros suplentes; no Social, implementamos um programa de Diversidade e Inclusão; e no Ambiental, estamos executando projetos de *retrofit* com foco em sustentabilidade.

Estamos confiantes na retomada do setor imobiliário, mas entendemos os desafios de curto prazo. Nossas prioridades continuam no combate a vacância, na reciclagem de ativos consolidados, na gestão dos passivos financeiros e no desenvolvimento de novas avenidas de crescimento. Sabemos que o nosso sucesso está na disciplina de alocação de capital e expertise do time, primordiais na geração de valor aos nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Semestre Findo em
30 de junho 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 SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 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 pelo Comitê de Auditoria e sua emissão foi autorizada em 04 de agosto 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	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Caixa	12	12	31	30
Bancos	274	10	997	1.063
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	314	14.972	6.447	20.975
	<u>600</u>	<u>14.994</u>	<u>7.475</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	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	83.668	88.490	84.065	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 80% 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.

5. CONTAS A RECEBER

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Contas a receber	24.488	34.605	97.666	106.755
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.689)	(2.409)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	8.026	8.922
Taxas condominiais e outras	-	-	2.013	808
Total	24.488	34.605	105.016	114.076
Circulante	7.880	17.492	38.549	46.865
Não circulante (i)	16.608	17.113	66.467	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.

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 30 de junho 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.

Para a análise da PECLD também são observadas negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos, condições das negociações e garantias. As negociações firmadas, cujo pagamento esteja em dia, constam no montante global do aging e não é constituído uma provisão para perdas, em atenção à essência sobre a forma.

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Vencidas:				
31 a 60 dias	193	157	448	1.199
61 a 90 dias (i)	198	-	524	130
91 a 120 dias	159	-	496	306
121 a 180 dias	159	-	2.632	380
Há mais de 180 dias	-	-	4.142	2.958
	709	157	8.242	4.973
A vencer	23.779	34.448	99.463	111.512
Total de contas a receber	24.488	34.605	107.705	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	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Saldo inicial	-	-	(2.409)	(1.613)
Constituição da provisão	-	-	(735)	(1.293)
Reversão da provisão	-	-	449	-
Perda por não recuperação de créditos	-	-	6	497
Saldo final	-	-	(2.689)	(2.409)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	5.235	1.961	7.811	3.022
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.160	4.034	2.323	4.206
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	11	7	747	347
PIS e COFINS a recuperar	1.774	1.779	4.023	4.027
Outros	127	96	228	181
Total	9.307	7.877	15.132	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
			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		
	Ativo	Passivo										- JSCP	30.06.2021
253 Participações Ltda.	70.276	2.800	59.946	68.856	99,99	3.470	66.904	-	-	-	3.470	(2.898)	67.476
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	144	129	82	15	99,99	57	20	-	(61)	-	57	-	16
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	306.656	39.893	256.956	266.763	99,99	9.807	294.500	-	(25.000)	-	9.807	(12.545)	266.762
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.685	651	20.843	23.035	60,00	2.192	13.387	-	-	-	1.315	(881)	13.821
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.246	7.638	58.162	63.608	99,99	3.824	66.173	-	-	-	3.824	(6.389)	63.608
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.446	11.497	114.251	131.949	99,99	16.998	140.183	-	-	-	16.998	(25.231)	131.950
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.079	3.855	79.867	79.224	99,99	(1.309)	80.533	-	-	-	(1.309)	-	79.224
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.573	5.662	55.211	55.912	99,99	(1.324)	57.236	-	-	-	(1.324)	-	55.912
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	210.491	6.266	198.134	204.225	99,99	6.091	209.960	-	-	-	6.091	(11.825)	204.226
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.660	194	57.956	58.466	99,99	1.590	56.875	-	-	-	1.590	-	58.465
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.797	1.068	33.353	27.729	100,00	(406)	28.135	-	-	-	(406)	-	27.729
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	517.173	99.244	509.443	417.929	100,00	3.904	392.696	20.735	-	48	3.901	-	417.380
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	7	3	15.200	3	99,97	-	(2)	5	-	(3)	-	-	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	87.078	5.815	71.050	82.863	99,99	8.289	74.576	-	-	-	8.289	(1.600)	81.265
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	1	1	1	-	99,60	-	-	-	-	-	-	-	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	9.109	9.106	15	3	99,99	(11)	-	-	-	15	-	-	15
Total							1.481.176	20.740	(25.061)	60	52.303	(61.369)	1.467.849

Controladas	Lucro							Movimentação				Dividendos Distribuídos	Saldo em
			Capital	Patrimônio Líquido	Participação	(prejuízo) no	Saldo em	Aumento	Redução	Venda e	Equivalência		
	Ativo	Passivo	social	(negativo)	%	exercício	31.12.21	de capital	de capital	Outros	patrimonial	- JSCP	
253 Participações Ltda.	66.900	1.040	59.946	65.859	99,99	4.902	66.137	-	-	-	4.902	(5.180)	65.859
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	422	425	66	(3)	99,99	(27)	25	-	-	-	(27)	-	(2)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	304.006	19.237	259.760	284.769	99,99	8.354	286.413	-	-	-	8.354	(10.000)	284.767
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.520	1.105	20.843	23.415	60,00	2.572	14.475	-	-	-	1.543	(1.969)	14.049
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	72.262	10.693	58.247	61.569	99,99	1.700	69.323	-	-	-	1.700	(9.454)	61.569
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.980	13.593	114.251	130.388	99,99	15.436	137.431	-	-	-	15.436	(22.479)	130.388
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	80.900	4.061	81.031	76.840	99,99	(2.208)	79.048	-	-	-	(2.208)	-	76.840
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.277	6.031	56.339	55.247	99,99	(848)	56.095	-	-	-	(848)	-	55.247
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	199.887	6.928	188.134	192.959	99,99	(1.439)	194.398	-	-	-	(1.439)	-	192.959
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	59.199	1.820	52.956	57.379	99,99	2.058	55.320	-	-	-	2.058	-	57.378
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.775	620	34.531	28.155	100,00	(423)	28.578	-	-	-	(423)	-	28.155
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	650.056	144.039	600.856	506.017	99,78	(4.652)	518.766	-	(10.000)	345	(4.640)	-	504.471
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.904	2.246	65.050	69.658	99,99	(628)	70.288	-	-	-	(628)	-	69.660
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	12.276	8.632	10.645	3.644	99,99	(4.483)	7.772	-	-	355	(4.483)	-	3.644
Total							1.584.068	-	(10.000)	700	19.297	(49.082)	1.544.983

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>	<u>Controladora</u> <u>Ativo não circulante</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
253 Participações Ltda.	131	577
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	345	202
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	2.577	3.981
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	261	-
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	8.710	2.435
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	10.154	2.295
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.730	2.453
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.536	4.596
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	6.213	7.322
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.317	3.637
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	558	116
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	6.352	3.941
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.146	1.267
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda	8.352	1.033
Total	<u>56.382</u>	<u>33.855</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$56.382 (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	49.082	-	10.000	-	-	59.082
Adições	-	-	-	15.550	3	15.553
Pagamentos	(32.640)	(408)	(19.060)	-	-	(52.108)
Saldo em 30.06.2022	<u>21.368</u>	<u>425</u>	<u>14.519</u>	<u>20.067</u>	<u>3</u>	<u>56.382</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	2.533	25.061	-	-	85.983
Aumento de capital social	-	-	-	(20.740)	-	(20.740)
Adições	-	-	-	27.668	-	27.668
Pagamentos	(49.958)	(690)	(4.697)	-	(2)	(55.347)
Saldo em 30.06.2021	<u>15.506</u>	<u>2.888</u>	<u>32.180</u>	<u>7.562</u>	<u>(2)</u>	<u>58.134</u>

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 semestres findos em 30 de junho de 2022 e 2021:

	Controladora					
	30.06.2022			30.06.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.022	842	1.864	916	810	1.726
Diretores estatutários	<u>2.154</u>	<u>2.139</u>	<u>4.293</u>	<u>1.977</u>	<u>1.977</u>	<u>3.954</u>
Total	<u>3.176</u>	<u>2.981</u>	<u>6.157</u>	<u>2.893</u>	<u>2.787</u>	<u>5.680</u>

	Consolidado					
	30.06.2022			30.06.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.022	842	1.864	916	810	1.726
Diretores estatutários	<u>2.334</u>	<u>2.139</u>	<u>4.473</u>	<u>2.416</u>	<u>2.175</u>	<u>4.591</u>
Total	<u>3.356</u>	<u>2.981</u>	<u>6.337</u>	<u>3.332</u>	<u>2.985</u>	<u>6.317</u>

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 referente ao 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			
		30.06.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		284.598	-	284.598	236.877
Edificações	De 1,67 a 3,41	818.431	(90.924)	727.507	751.414
Instalações	10,00	180.867	(26.086)	154.781	142.323
Imobilizado em andamento		7.931	-	7.931	593
Total		<u>1.291.827</u>	<u>(117.010)</u>	<u>1.174.817</u>	<u>1.131.207</u>

		Consolidado			
		30.06.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		927.307	-	927.307	879.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.898.435	(282.187)	1.616.248	1.652.067
Instalações e benfeitorias	10,00	595.667	(100.605)	495.062	472.896
Imobilizado em andamento		53.274	-	53.274	48.497
Total		<u>3.474.683</u>	<u>(382.792)</u>	<u>3.091.891</u>	<u>3.053.046</u>

As movimentações para os períodos findos em 30 de junho de 2022 e de 2021 estão demonstradas a seguir:

		Controladora			
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.06.2021
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	32.959	-	-	697.394
Instalações	165.117	96	-	-	165.213
Imobilizado em andamento	991	48	-	-	1.039
	<u>1.054.277</u>	<u>46.246</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.100.523</u>
Depreciação acumulada	<u>(87.361)</u>	<u>(9.478)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(96.839)</u>
Saldo	<u>966.916</u>	<u>36.768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.003.684</u>

		Consolidado			
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.06.2021
Terrenos	740.175	25.143	-	(24.119)	741.199
Edificações	1.353.665	54.828	-	(25.612)	1.382.881
Instalações	556.880	460	-	(667)	556.673
Imobilizado em andamento	52.057	8.098	-	(13.680)	46.475
	<u>2.702.777</u>	<u>88.529</u>	<u>-</u>	<u>(64.078)</u>	<u>2.727.228</u>
Depreciação acumulada	<u>(313.654)</u>	<u>(22.450)</u>	<u>-</u>	<u>6.038</u>	<u>(330.066)</u>
Saldo	<u>2.389.123</u>	<u>66.079</u>	<u>-</u>	<u>(58.040)</u>	<u>2.397.162</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 Pátio 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				30.06.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	30.915	-	(46.373)	818.431
Instalações	166.286	4.356	-	10.225	180.867
Imobilizado em andamento	593	7.338	-	-	7.931
	1.237.645	59.889	-	(5.707)	1.291.827
Depreciação acumulada	(106.438)	(10.572)	-	-	(117.010)
Saldo	1.131.207	49.317	-	(5.707)	1.174.817

	Consolidado				30.06.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	879.586	17.280	-	30.441	927.307
Edificações	1.913.519	31.432	(143)	(46.373)	1.898.435
Instalações	565.956	4.620	-	25.091	595.667
Imobilizado em andamento	48.497	22.083	-	(17.306)	53.274
	3.407.558	75.415	(143)	(8.147)	3.474.683
Depreciação acumulada	(354.512)	(28.291)	11	-	(382.792)
Saldo	3.053.046	47.124	(132)	(8.147)	3.091.891

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$54 milhões.
- (ii) Em 11 de maio de 2022, a subsidiária Campark Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Conjunto Comercial 31 em Jaguariúna, pelo valor de R\$160 mil.
- (iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento reclassificadas para propriedade de investimento do Edifício Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Centro Administrativo Santo Amaro, Edifício Olympia Residence, Best Center 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 semestres findos em 30 de junho de 2022 e de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	59.889	46.246	75.415	88.529
Imobilizado	3.901	204	4.309	790
Intangível	319	205	319	230
Total das adições	64.109	46.655	80.043	89.549

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	31.03.2021
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(10.572)	(9.478)	(28.291)	(22.450)
Imobilizado	(382)	(99)	(1.134)	(759)
Intangível	(221)	(189)	(1.290)	(794)
Total	(11.175)	(9.766)	(30.715)	(24.003)

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$5,6 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	
	30.06.2022	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 20,1	0 a 10,0

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,90 até 9,17	332.460	339.983	377.588	360.396
Financiamento imobiliário obras	R\$	IPCA + 6,30 até 6,50	-	-	18.652	21.816
Debêntures (i)	R\$	IPCA + 5,47	61.644	58.362	220.182	58.362
Debêntures (i)	R\$	102% do CDI	149.130	147.839	149.130	147.839
Debêntures (i)	R\$	CDI + 1,10	548.847	550.918	597.260	884.959
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 1,70	131.109	150.745	131.109	150.745
Cédula de Crédito Bancário(i)	R\$	IPCA + 5,47	-	-	14.201	13.168
Cédula de Crédito Bancário	R\$	TR + 9 até 9,8	97.143	-	222.189	-
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	Poupança + 3,20	64.284	65.527	163.873	164.618
Total			1.384.617	1.313.374	1.894.184	1.801.903
Circulante			176.605	149.531	243.313	483.346
Não circulante			1.208.012	1.163.843	1.650.871	1.318.557

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 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 30 de junho 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:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2021
Empréstimos	1.377.239	43.811	33.968	(148.823)	(31.616)	1.274.579
Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2022
Empréstimos	1.313.374	100.800	72.348	(35.988)	(65.917)	1.384.617
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2021
Empréstimos	1.438.629	65.831	36.887	(154.355)	(34.563)	1.352.429
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2021	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2022
Empréstimos	1.801.903	414.286	95.985	(318.438)	(99.552)	1.894.184

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (i) Refere-se a Captação para aquisição de novos empreendimentos:
- R\$46,8 milhões para aquisição do Edifício Santos 2477.
 - R\$27,5 milhões para aquisição do Best Center Panamby.
 - R\$54 milhões para aquisição do Edifício Leblon Green.
 - R\$125,9 milhões para aquisição dos imóveis das Lojas Pernambucanas.
 - R\$160 milhões para aquisição dos imóveis das Lojas Pernambucanas

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	1.039	1.125
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	958	1.030
Total	-	-	1.997	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	
	30.06.2022	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	
	30.06.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Outros	60	-
Total	1.778	1.718
Depósitos judiciais	(3.526)	(583)
Total	(1.748)	1.135

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	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 30 de junho de 2022, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$33.322 (R\$60.462 em 31 de dezembro de 2021), ações trabalhistas no montante de R\$163 (R\$138 em 31 de dezembro de 2021), ações cíveis no montante de R\$256 (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.

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 semestre findo em 30 de junho de 2022, o montante de R\$1.693 (R\$1.954 em 30 de junho de 2021) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

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

Em 30 de junho 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 30 de junho 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 09 de maio de 2022 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 10 de maio de 2022 e encerramento em 09 de maio de 2023.

14.3. Destinação do resultado do exercício

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

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

Em 30 de junho de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Receita bruta de locação	19.209	38.271	17.238	37.796	71.443	140.504	64.997	145.644
Impostos	(1.532)	(3.049)	(1.349)	(3.004)	(4.216)	(8.202)	(3.360)	(8.298)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	(32)	(71)	(932)	(978)
Total	17.677	35.222	15.889	34.792	67.195	132.231	60.705	136.368
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	-	-	160	160	-	-
Impostos	-	-	-	-	(6)	(6)	-	-
Total	-	-	-	-	154	154	-	-

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

	Office		Best Center		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Receita bruta	55.292	126.897	9.705	18.747	-	-	64.997	145.644
Impostos incidentes sobre a receita	(3.353)	(7.866)	(939)	(1.410)	-	-	(4.292)	(9.276)
Custo das locações	(10.207)	(20.348)	(1.926)	(3.655)	-	-	(12.133)	(24.003)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/receitas operacionais0	(14.972)	(29.144)	(3.074)	(5.874)	-	-	(18.046)	(35.018)
Receitas financeiras	2.907	4.840	189	244	-	-	3.096	5.084
Despesas financeiras	(19.386)	(37.880)	(1.741)	(3.239)	-	-	(21.127)	(41.119)
Imposto de renda e contribuição social	(3.968)	(12.340)	(758)	(1.456)	-	-	(4.726)	(13.796)
Não controlador	(437)	(868)	-	-	-	-	(437)	(868)
	5.876	23.291	1.456	3.357	-	-	7.332	26.648

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas****17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Despesas com pessoal	(7.757)	(15.547)	(7.637)	(14.287)	(10.221)	(20.122)	(9.171)	(17.280)
Serviços de terceiros	(509)	(754)	298	(712)	(851)	(1.275)	(552)	(1.660)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(132)	(132)	-	-
Despesas com depreciação e amortização	(5.595)	(11.175)	(4.941)	(9.766)	(15.356)	(30.715)	(12.133)	(24.003)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(2.088)	(4.175)	(1.641)	(3.174)	(9.644)	(19.861)	(7.778)	(14.687)
Despesas com ocupação	(280)	(548)	(262)	(541)	(279)	(562)	(271)	(557)
Despesas tributárias	(5)	(7)	(1)	(1)	(5)	(46)	(10)	(16)
Outras	(213)	(448)	(3)	(300)	(542)	(818)	(264)	(818)
	<u>(16.447)</u>	<u>(32.654)</u>	<u>(14.187)</u>	<u>(28.781)</u>	<u>(37.030)</u>	<u>(73.531)</u>	<u>(30.179)</u>	<u>(59.021)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Classificados como:								
Custo das locações	(5.595)	(11.175)	(4.941)	(9.766)	(15.356)	(30.715)	(12.133)	(24.003)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(132)	(132)	-	-
Despesas gerais e administrativas	(8.773)	(17.313)	(7.619)	(15.858)	(11.933)	(23.004)	(10.371)	(20.450)
Despesas comerciais	(2.088)	(4.175)	(1.641)	(3.174)	(9.644)	(19.861)	(7.778)	(14.687)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	9	9	14	17	35	181	103	119
	<u>(16.447)</u>	<u>(32.654)</u>	<u>(14.187)</u>	<u>(28.781)</u>	<u>(37.030)</u>	<u>(73.531)</u>	<u>(30.179)</u>	<u>(59.021)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Receita de juros sobre aplicações financeiras	2.020	5.213	2.570	4.251	2.539	6.184	2.870	4.700
Contas a receber de clientes	42	83	113	173	241	380	198	303
Atualização dos impostos a recuperar	112	244	23	70	162	351	26	78
Outros	(23)	(23)	1	2	(21)	(21)	2	3
	<u>2.151</u>	<u>5.517</u>	<u>2.707</u>	<u>4.496</u>	<u>2.921</u>	<u>6.894</u>	<u>3.096</u>	<u>5.084</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(37.718)	(72.348)	(16.532)	(33.968)	(49.869)	(95.985)	(17.667)	(36.887)
Outras despesas financeiras	(2.112)	(2.893)	(1.709)	(2.194)	(7.932)	(10.112)	(3.460)	(4.232)
	<u>(39.830)</u>	<u>(75.241)</u>	<u>(18.241)</u>	<u>(36.162)</u>	<u>(57.801)</u>	<u>(106.097)</u>	<u>(21.127)</u>	<u>(41.119)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (Prejuízo) - correntes e diferidos**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(1.009)	(2.425)	(1.309)	(3.800)
IRPJ	-	-	-	-	(2.658)	(6.456)	(3.510)	(10.306)
	-	-	-	-	(3.667)	(8.881)	(4.819)	(14.106)
CSLL	-	-	-	-	13	26	23	82
IRPJ	-	-	-	-	23	46	70	228
	-	-	-	-	36	72	93	310
	-	-	-	-	(3.631)	(8.809)	(4.726)	(13.796)

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			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(27.586)	(47.859)	7.332	26.648	(24.561)	(40.349)	12.495	41.312
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	9.379	16.272	(2.493)	(9.060)	8.351	13.719	(4.247)	(14.045)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	2.917	10.145	6.063	16.215	(204)	(439)	151	298
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	561	554	1.013
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	3.562	7.319	4.188	8.937
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	-	6	6	9
Outros	-	-	-	-	1.110	4.700	(1.187)	(1.887)
Prejuízos não utilizados	(12.296)	(26.417)	(3.570)	(7.155)	(16.450)	(34.675)	(4.191)	(8.121)
	-	-	-	-	(3.631)	(8.809)	(4.726)	(13.796)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2022 representam o montante de R\$112.717 (R\$76.399 em 30 de junho de 2021), composto por R\$ 82.880 (R\$56.176 em 30 de junho de 2021) de IRPJ e R\$29.837 (R\$20.223 em 30 de junho 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 (Prejuízo) básico por ação**

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(47.859)	26.648
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.018</u>	<u>56.580</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,8394)	0,4710

21.2. Lucro (Prejuízo) diluído por ação

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

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(47.859)	26.648
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	57.018	56.580
Efeito das opções para empregados	<u>1.577</u>	<u>1.504</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.595</u>	<u>58.084</u>
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>(0,8168)</u>	<u>0,4588</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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

O coeficiente de alavancagem para o semestre findo em 30 de junho de 2022 é conforme segue:

	Consolidado	
	30.06.2022	31.12.2021
Dívida	1.894.184	1.801.903
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(7.475)	(22.068)
Aplicação financeira	(84.065)	(89.438)
Dívida líquida	1.802.644	1.690.397
Patrimônio líquido	1.537.233	1.576.743
Relação dívida líquida/capital	117%	107%

O Capital de Giro Líquido (CGL) negativo apresentado no balanço da Companhia em 30 de junho de 2022, decorre, substancialmente, da alocação no passivo circulante de 12 meses de pagamentos de financiamentos e debêntures a pagar (vide nota explicativa nº 10). A reversão da situação de Capital de Giro Negativo será endereçada através da liquidação das obrigações de curto prazo por meio de recursos gerados pelas atividades operacionais, incluindo venda de ativos, e pelo alongamento dos passivos financeiros através de captações de novos financiamentos com prazos mais longos para liquidação de financiamentos com prazos mais curtos, ambas iniciativas em curso. A Administração avalia constantemente a rentabilidade de suas operações e sua posição financeira, atuando de maneira sólida e oportuna para se adaptar às condições e às dinâmicas de mercado.

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	
	30.06.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	600	14.994
Contas a receber	24.488	34.605
Transações e saldos com partes relacionadas	56.382	33.855
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	83.668	88.490
Total	165.138	171.944
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.384.617)	(1.313.374)
Outras contas a pagar	(2.652)	(2.492)
Total	(1.387.269)	(1.315.866)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		Valor Justo	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	7.475	22.068	7.475	22.068
Contas a receber	105.016	114.076	105.016	114.076
Valores a receber de partes relacionadas	59	98	59	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	84.065	89.438	84.065	89.438
Total	201.615	230.680	201.615	230.680
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.894.184)	(1.801.903)	(2.604.116)	(2.419.630)
Contas a pagar por compra de imóveis	(13.659)	(17.057)	(13.659)	(17.057)
Outras Contas a pagar	(23.797)	(17.993)	(23.797)	(17.993)
Total	(1.931.640)	(1.836.953)	(2.641.572)	(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 30 de junho 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, embora não declarada extinta, a pandemia COVID-19, em função da redução significativa de ocorrências, houve a retomada das atividades corporativas e de varejo presenciais.

A companhia adotou a melhoria contínua de seus processos que incluem a automação através de RPA's para o fluxo de contas a pagar, desenvolvimento de aplicativos para gestão eficiente dos condomínios, modernização portal de clientes através do customer relationship management. Implementou o Centro de Serviços Compartilhados, para padronização dos processos, aumento da produtividade e redução de custos.

Houve diversificação nos segmentos da companhia que acompanharam as novas demandas e, atentos à customer experience, satisfazem as necessidades do cliente quanto a personalização, credibilidade, qualidade e localização privilegiada dos 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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 30 de junho 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	599.778	29.031	29.862	30.693
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	877.499	129.392	159.143	188.894
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	253.035	9.962	11.114	12.266
Indexados Poupança	Aumento Poupança	163.872	17.128	18.453	19.778
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(84.065)	(11.592)	(8.694)	(5.796)
		<u>1.810.119</u>	<u>173.921</u>	<u>209.878</u>	<u>245.835</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:

	30.06.2022		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	45.000	11,56	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	(40.000)	3,62	-	-
Opções canceladas	(5.000)	11,75	-	-
Quantidade final	435.000		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:

	30.06.2022		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	6.354	-	132.570	13,77
Ações restritas canceladas	(91.580)	10,45	-	-
Quantidade final	1.509.786		1.229.098	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o semestre findo em 30 de junho de 2022 foi de R\$2.357 (R\$1.522 em 30 de junho de 2021) na controladora e de R\$3.200 (R\$1.632 em 30 de junho 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 30 de junho de 2022, o saldo consolidado de R\$105.728 (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	
	30.06.2022	31.12.2021
Saldo no início do período	104.582	49.410
Vendas ocorridas (i)	-	(3.266)
Transferências para estoque	1.146	58.077
Outros	-	361
Saldo no final do período	105.728	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, cujo objetivo é nossa responsabilização pela preservação do meio ambiente, bem-estar social e impacto direto nos nossos negócios.

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

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

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 08 de julho de 2022, a Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Loja Best Center Araxá, pelo valor de R\$8,3 milhões.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em
30 de junho 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 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

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 seis meses findo em 30 de junho 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 4, de agosto 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 seis meses findos em 30 de junho 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 seis meses findos em 30 de junho de 2022.