

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 30/09/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 30/09/2022	16
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	48
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2022
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 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.169.781	2.907.774
1.01	Ativo Circulante	324.501	138.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	50.103	14.994
1.01.02	Aplicações Financeiras	243.892	88.490
1.01.03	Contas a Receber	30.506	35.032
1.01.03.01	Clientes	8.481	17.492
1.01.03.01.02	Contas a Receber	8.481	17.492
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	22.025	17.540
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	9.663	7.877
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	12.362	9.663
1.02	Ativo Não Circulante	2.845.280	2.769.258
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	118.629	52.176
1.02.01.04	Contas a Receber	18.169	18.244
1.02.01.04.01	Clientes	16.986	17.113
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.183	1.131
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	97.734	33.855
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	97.734	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	2.715.629	2.715.275
1.02.02.01	Participações Societárias	1.537.401	1.584.068
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.537.401	1.584.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.178.228	1.131.207
1.02.03	Imobilizado	9.656	619
1.02.04	Intangível	1.366	1.188
1.02.04.01	Intangíveis	1.366	1.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.169.781	2.907.774
2.01	Passivo Circulante	186.705	179.859
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	171.120	149.531
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	171.120	149.531
2.01.05	Outras Obrigações	6.304	13.265
2.01.05.02	Outros	6.304	13.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	1.194	2.167
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	4.461	2.492
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	649	422
2.01.06	Provisões	9.281	17.063
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.281	17.063
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	9.281	17.063
2.02	Passivo Não Circulante	1.479.229	1.165.561
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.477.511	1.163.843
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.477.511	1.163.843
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.477.511	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	1.503.847	1.562.354
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.018	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	49.446	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	460.953	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	375.248	444.253

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.004	53.226	18.851	53.643
3.01.01	Receita de Locação	18.004	53.226	18.851	53.643
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.604	-16.779	-4.947	-14.713
3.02.02	Custo das Locações	-5.604	-16.779	-4.947	-14.713
3.03	Resultado Bruto	12.400	36.447	13.904	38.930
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.766	3.584	8.811	42.099
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.794	-5.969	-1.450	-4.624
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.716	-28.029	-8.651	-24.509
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6	15	2.079	2.096
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.270	37.567	16.833	69.136
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.166	40.031	22.715	81.029
3.06	Resultado Financeiro	-39.330	-109.054	-18.381	-50.047
3.06.01	Receitas Financeiras	4.478	9.995	5.071	9.567
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.808	-119.049	-23.452	-59.614
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.164	-69.023	4.334	30.982
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.164	-69.023	4.334	30.982
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.164	-69.023	4.334	30.982
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,37118	-1,21054	0,0767	0,5477
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,36147	-1,17824	0,074	0,5328

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.164	-69.023	4.334	30.982
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.164	-69.023	4.334	30.982

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 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-79.585	10.236
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	19.378	33.634
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	-69.023	30.982
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	16.779	14.713
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-37.567	-69.136
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.009	2.222
6.01.01.06	Dividendos Prescritos	18	0
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	107.162	56.892
6.01.01.12	Atualização de provisão para riscos tributários	0	-2.039
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-98.963	-23.398
6.01.02.01	Contas a Receber	9.138	6.221
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.786	2.848
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.751	11.356
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	227	0
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-7.782	1.853
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-2.649	38
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-973	182
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	1.969	272
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-94.356	-46.168
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-208.062	-158.723
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	51.032	63.395
6.02.02	Aplicações Financeiras	-155.402	-169.020
6.02.03	Recebimento obtido na realiação de imóveis destinados a venda e venda de investimento	0	12.189
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	24.355	19.890
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-73.015	-46.878
6.02.06	Partes Relacionadas	324	-8.211
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-55.356	-30.088
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	322.756	-140.770
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-82.189	-153.064
6.03.02	Venda de Ações Próprias	8.489	8.258
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	0	-19.033
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-8.184	-20.742
6.03.05	Captação de empréstimos	404.640	43.811
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.109	-289.257
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.994	389.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	50.103	99.765

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	10.498	18	0	0	10.516
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	2.009	0	0	0	2.009
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-69.023	0	-69.023
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.023	0	-69.023
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.018	529.976	-69.023	0	1.503.847

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	-8.553	0	0	0	-8.553
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.222	0	0	0	2.222
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.033	0	0	0	-19.033
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	16.233
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-7.975	0	0	0	-7.975
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.982	0	30.982
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.982	0	30.982
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.146	503.681	30.982	0	1.569.429

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	57.840	56.314
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	57.840	56.314
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.930	-7.433
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.930	-7.433
7.03	Valor Adicionado Bruto	47.910	48.881
7.04	Retenções	-16.779	-14.713
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.779	-14.713
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.131	34.168
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	47.577	80.799
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.567	69.136
7.06.02	Receitas Financeiras	9.995	9.567
7.06.03	Outros	15	2.096
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	78.708	114.967
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	78.708	114.967
7.08.01	Pessoal	24.023	21.696
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.659	2.675
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	119.049	59.614
7.08.03.01	Juros	107.162	56.892
7.08.03.03	Outras	11.887	2.722
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-69.023	30.982
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-69.023	30.982

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.701.821	3.459.214
1.01	Ativo Circulante	573.847	296.719
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	55.422	22.068
1.01.02	Aplicações Financeiras	244.590	89.438
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	244.590	89.438
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	244.590	89.438
1.01.03	Contas a Receber	273.835	185.213
1.01.03.01	Clientes	45.374	46.963
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	70	98
1.01.03.01.02	Contas a Receber	45.304	46.865
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	228.461	138.250
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.539	11.783
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	188.812	104.582
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	25.110	21.885
1.02	Ativo Não Circulante	3.127.974	3.162.495
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.500	76.680
1.02.01.04	Contas a Receber	70.801	72.211
1.02.01.04.01	Clientes	65.801	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	7.699	4.469
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.633	583
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.066	3.886
1.02.02	Investimentos	3.006.358	3.053.046
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.006.358	3.053.046
1.02.03	Imobilizado	29.037	18.533
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.037	18.533
1.02.04	Intangível	14.079	14.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.701.821	3.459.214
2.01	Passivo Circulante	254.694	539.495
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.350	9.845
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.350	9.845
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.433	6.100
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.917	3.745
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	206.204	483.346
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	206.204	483.346
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	206.204	483.346
2.01.05	Outras Obrigações	27.674	25.504
2.01.05.02	Outros	27.674	25.504
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	16.632	8.294
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.345	2.816
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	6.697	6.210
2.01.06	Provisões	11.466	20.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.466	20.800
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.466	20.800
2.02	Passivo Não Circulante	1.932.021	1.342.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.912.950	1.318.557
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.912.950	1.318.557
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.912.950	1.318.557
2.02.02	Outras Obrigações	15.238	20.546
2.02.02.02	Outros	15.238	20.546
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.838	9.699
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	5.400	10.847
2.02.03	Tributos Diferidos	2.055	2.155
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.055	2.155
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	2.055	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	1.515.106	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	-31.018	-41.516
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.464	-88.953
2.03.02.07	Plano de Ações	49.446	47.437
2.03.04	Reservas de Lucros	460.953	529.958
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	375.248	444.253
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	11.259	14.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	79.235	211.620	60.457	196.825
3.01.01	Receita de Locação	70.885	203.116	60.457	196.825
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	8.350	8.504	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.512	-51.359	-12.538	-36.541
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-4.945	-5.077	0	0
3.02.02	Custo de Locação	-15.567	-46.282	-12.538	-36.541
3.03	Resultado Bruto	58.723	160.261	47.919	160.284
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.198	-65.882	-17.789	-52.807
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.751	-28.612	-8.710	-23.397
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.833	-35.837	-11.218	-31.668
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.614	-1.433	2.139	2.258
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.525	94.379	30.130	107.477
3.06	Resultado Financeiro	-51.660	-150.863	-21.998	-58.033
3.06.01	Receitas Financeiras	7.876	14.770	5.592	10.676
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.536	-165.633	-27.590	-68.709
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.135	-56.484	8.132	49.444
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.756	-14.565	-4.074	-17.870
3.08.01	Corrente	-5.730	-14.611	-5.196	-19.302
3.08.02	Diferido	-26	46	1.122	1.432
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.891	-71.049	4.058	31.574
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-21.891	-71.049	4.058	31.574
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.164	-69.023	4.334	30.982
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-727	-2.026	-276	592
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,37118	-1,21054	0,0767	0,5477
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.99.02.01	ON	-0,36147	-1,17824	0,074	0,5328

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-21.891	-71.049	4.058	31.574
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-21.891	-71.049	4.058	31.574
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.164	-69.023	4.334	30.982
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-727	-2.026	-276	592

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2022 à 30/09/2022	01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.386	118.119
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	129.786	153.734
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-71.049	31.574
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-670	-640
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	46.282	36.541
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	18	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	2.009	2.222
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	141.269	62.571
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	14.611	19.302
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	-3.130	6.428
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-46	-1.432
6.01.01.15	Atualizações financeiras	432	0
6.01.01.17	Atualizações de provisão para riscos tributários	60	-2.832
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-166.172	-35.615
6.01.02.01	Contas a Receber	5.226	13.070
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	28	1.521
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.756	1.555
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.405	10.116
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-9.334	1.948
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	333	-629
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-828	2
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	8.420	596
6.01.02.09	Contas a Pagar por compra de Imóveis	-4.960	5.225
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-3.050	-134
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	1
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	1.529	3.434
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-54	-726
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-15.162	-19.967
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-142.159	-51.627
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-248.706	-378.699
6.02.01	Aplicações Financeiras	-155.152	-171.234
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-99.072	-215.014
6.02.04	Partes Relacionadas	0	-5.000
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	4.677	12.189
6.02.07	Aumento de capital terceiros	841	360
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	318.446	-26.714
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-399.985	-161.028
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.489	8.258
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	0	-19.033
6.03.05	Capitação de empréstimos	718.126	165.831
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-8.184	-20.742
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.354	-287.294
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	22.068	413.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	55.422	125.934

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	10.498	18	0	0	10.516	0	10.516
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	2.009	0	0	0	2.009	0	2.009
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	-69.023	0	-69.023	-3.130	-72.153
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.023	0	-69.023	-2.026	-71.049
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-1.104	-1.104
5.05.02.06	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.104	-1.104
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.018	529.976	-69.023	0	1.503.847	11.259	1.515.106

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	-8.553	0	0	0	-8.553	5.836	-2.717
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.222	0	0	0	2.222	0	2.222
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.033	0	0	0	-19.033	0	-19.033
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	16.233	0	16.233
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-7.975	0	0	0	-7.975	0	-7.975
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	5.836	5.836
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.982	0	30.982	592	31.574
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.982	0	30.982	592	31.574
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.146	503.681	30.982	0	1.569.429	15.463	1.584.892

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	224.372	207.360
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	215.862	207.360
7.01.02	Outras Receitas	8.510	0
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	8.510	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.058	-28.688
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.981	-28.688
7.02.04	Outros	-5.077	0
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-5.077	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	184.314	178.672
7.04	Retenções	-46.282	-36.541
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-46.282	-36.541
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	138.032	142.131
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.337	12.934
7.06.02	Receitas Financeiras	14.770	10.676
7.06.03	Outros	-1.433	2.258
7.06.03.01	Outras Receitas	-1.433	2.258
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	151.369	155.065
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	151.369	155.065
7.08.01	Pessoal	29.394	26.344
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.394	26.344
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.391	28.438
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	165.633	68.709
7.08.03.01	Juros	141.269	62.571
7.08.03.03	Outras	24.364	6.138
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-71.049	31.574
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-69.023	30.982
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.026	592

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2022 (3T22) foi marcado pela forte demanda por espaço nos nossos edifícios corporativos. O nosso portfólio teve a melhor absorção dos últimos 4 trimestres. Os novos contratos de locação totalizaram 17,2 mil m² no 3T22, e a absorção líquida foi de 13,2 mil m². A vacância física segue em trajetória de queda, alcançando 17,4% no trimestre, fortemente influenciada pelo aumento da ocupação do nosso portfólio de edifícios corporativos. Essa redução da vacância reflete a qualidade de nossos ativos em excelentes localizações e a nossa cultura de foco no cliente.

Em Office, estamos dando cada vez mais ênfase no uso de tecnologia no atendimento aos nossos clientes. Implementamos o App proprietário da São Carlos de atendimento às demandas e expandimos a tecnologia de acesso *touchless* em nossos edifícios. Aumentamos a oferta de unidades *FlexOffice* em 18% no trimestre, atingindo 9,5 mil m², para atender a crescente demanda por espaços corporativos mobiliados e com serviços. Além disso, conseguimos capturar de maneira eficiente as demandas de locação de novos espaços corporativos com a assinatura de novos contratos de locação que totalizaram 12,5 mil m² no segmento.

Na Best Center, continuamos com o desenvolvimento de novos empreendimentos com a inauguração de 2 novos centros (São Paulo – Vila Madalena e Boituva – Jd. Flamboyant) que totalizam 3,4 mil m² de ABL. Na gestão do portfólio, identificamos liquidez e apetite de investidores locais pelas lojas de rua locadas para a Lojas Pernambucanas. Nesse sentido, executamos a venda das lojas de Araxá em MG, concluída em julho, e União da Vitória e Toledo no PR, concluídas em outubro – com retorno médio superior a 15%. No trimestre, a plataforma Best Center apresentou uma performance financeira expressiva com crescimento de receita e EBITDA de 96,5% e 132,8%, respectivamente, e rentabilidade elevada com margem NOI e EBITDA de 92,7% e 79,8%, respectivamente.

Na SC Living, concluímos as obras de *retrofit* no edifício GO850, o que possibilitou um aumento substancial na ocupação do imóvel, que alcançou 70% (vs 23% no 3T21).

Na gestão dos passivos financeiros, encerramos o trimestre com custo médio nominal de dívida de 11,8% ao ano, equivalente a 85,8% da taxa Selic encerrada em setembro de 2022. Adicionalmente, concluímos a captação de R\$ 300,0 milhões com prazo de vencimento de 7 anos e taxa de IPCA + 7,38% ao ano, e liquidamos financiamentos com prazos curtos e custos elevados que totalizaram R\$ 74,5 milhões.

No trimestre, divulgamos a avaliação anual do portfólio de ativos da companhia, realizada por empresa de consultoria internacional, que alcançou R\$ 5,55 bilhões (contra R\$ 5,09 bilhões no 3T21), um crescimento de 9,1% em 12 meses. O NAV por ação era de R\$ 66,5 ao final do 3T22.

As nossas prioridades nos próximos trimestres serão: o combate a vacância, a reciclagem seletiva de ativos, o crescimento da plataforma Best Center e o desenvolvimento de novas avenidas de crescimento. Estamos confiantes na retomada do setor imobiliário, em um cenário de redução dos juros de longo prazo no país. Porém, entendemos os desafios atuais do setor, muito impactado pelo elevado custo de capital para novos projetos. O nosso sucesso permanecerá ligado à disciplina na alocação de capital e expertise do nosso time - diferenciais da São Carlos para geração de valor superior aos nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 03 de novembro 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	
	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Caixa	13	12	33	30
Bancos	18	10	1.573	1.063
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	<u>50.072</u>	<u>14.972</u>	<u>53.816</u>	<u>20.975</u>
	<u>50.103</u>	<u>14.994</u>	<u>55.422</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 112,51% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>243.892</u>	<u>88.490</u>	<u>244.590</u>	<u>89.438</u>

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Contas a receber	25.467	34.605	99.076	106.755
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(3.070)	(2.409)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	12.827	8.922
Taxas condominiais e outras	-	-	2.272	808
Total	25.467	34.605	111.105	114.076
Circulante	8.481	17.492	45.304	46.865
Não circulante (i)	16.986	17.113	65.801	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 3% em relação ao contas a receber. 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 e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 30 de setembro 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	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Vencidas:				
31 a 60 dias (i)	34	157	236	1.199
61 a 90 dias	34	-	101	130
91 a 120 dias	34	-	248	306
121 a 180 dias	32	-	423	380
Há mais de 180 dias	-	-	4.046	2.958
	134	157	5.054	4.973
A vencer	25.333	34.448	109.121	111.512
Total de contas a receber	25.467	34.605	114.175	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	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Saldo inicial	-	-	(2.409)	(1.613)
Constituição da provisão	-	-	(1.270)	(1.293)
Reversão da provisão	-	-	600	-
Perda por não recuperação de créditos	-	-	9	497
Saldo final	-	-	(3.070)	(2.409)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	4.405	1.961	6.257	3.022
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.305	4.034	3.483	4.206
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	29	7	540	347
PIS e COFINS a recuperar	1.795	1.779	4.044	4.027
Outros	129	96	215	181
Total	9.663	7.877	14.539	11.783

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Lucro							Movimentação				Dividendos Distribuídos	Saldo em
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.20	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
												- JSCP	30.09.2021
253 Participações Ltda.	71.287	2.813	59.946	70.694	99,99	5.308	66.904	-	-	-	5.308	(3.737)	68.475
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	189	176	66	13	99,99	71	20	-	(77)	-	71	-	14
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	302.136	31.599	256.956	270.537	99,99	13.581	294.500	-	(25.000)	-	13.581	(12.545)	270.536
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.799	781	20.843	24.019	60,00	3.416	13.387	-	-	-	2.049	(1.025)	14.411
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.912	5.702	58.162	65.210	99,99	5.426	66.173	-	-	-	5.426	(6.389)	65.210
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.568	3.034	114.251	139.534	99,99	24.582	140.183	-	-	-	24.582	(25.231)	139.534
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	82.325	3.914	79.867	78.411	99,99	(2.122)	80.533	-	-	-	(2.122)	-	78.411
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.202	5.859	55.211	55.343	99,99	(1.892)	57.236	-	-	-	(1.892)	-	55.344
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	202.969	7.914	188.134	195.055	99,99	6.921	209.960	-	(10.000)	-	6.921	(11.825)	195.056
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.226	3.833	52.956	54.393	99,99	2.517	56.875	-	(5.000)	-	2.517	-	54.392
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.727	1.204	33.353	27.523	100,00	(612)	28.135	-	-	-	(612)	-	27.523
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	519.096	99.006	509.443	420.093	100,00	6.031	392.696	20.735	-	73	6.027	-	419.531
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	114.926	101.674	15.200	13.252	99,97	(1.936)	(2)	5	-	(3)	-	-	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	87.061	6.534	71.050	83.028	99,99	8.453	74.576	-	-	-	8.453	(2.500)	80.529
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	1	1	(1)	99,60	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	9.040	1.362	8.849	7.677	99,99	(1.172)	-	8.834	-	15	(1.172)	-	7.677
Total							1.481.176	29.574	(40.077)	85	69.136	(63.252)	1.476.642

Controladas	Lucro							Movimentação				Dividendos Distribuídos	Saldo em
	Capital	Patrimônio	Participação	(prejuízo) no	Saldo em	Aumento	Redução	Venda e	Equivalência				
	Ativo	Passivo	social	Líquido (negativo)	%	exercício	31.12.21	de capital	de capital	Outros	patrimonial	- JSCP	30.09.2022
253 Participações Ltda.	66.457	10.211	47.946	56.247	99,99	7.290	66.137	-	(12.000)	-	7.290	(5.180)	56.247
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	435	126	440	309	99,99	(90)	25	375	-	-	(90)	-	310
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	304.998	24.514	259.760	280.484	99,99	14.070	286.413	-	-	-	14.070	(20.000)	280.483
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.794	1.983	20.843	22.811	60,00	3.968	14.475	-	-	-	2.381	(3.169)	13.687
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.291	7.175	58.247	62.116	99,99	2.247	69.323	-	-	-	2.247	(9.454)	62.116
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.671	5.488	114.251	138.183	99,99	23.232	137.431	-	-	-	23.232	(22.479)	138.184
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	80.362	4.268	81.031	76.093	99,99	(2.955)	79.048	-	-	-	(2.955)	-	76.093
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.142	6.264	56.339	54.878	99,99	(1.216)	56.095	-	-	-	(1.216)	-	54.879
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	199.408	5.559	188.134	193.850	99,99	(548)	194.398	-	-	-	(548)	-	193.850
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.916	2.502	52.956	56.414	99,99	3.093	55.320	-	-	-	3.093	(2.000)	56.413
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.711	777	34.531	27.934	100,00	(644)	28.578	-	-	-	(644)	-	27.934
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	652.516	144.489	600.856	508.027	99,78	(1.812)	518.766	-	(10.000)	(510)	(1.810)	-	506.446
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.864	2.504	65.050	69.360	99,99	(926)	70.288	-	-	-	(926)	-	69.362
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	11.637	10.239	10.645	1.398	99,99	(6.557)	7.772	-	-	183	(6.557)	-	1.398
Total							1.584.068	375	(22.000)	(327)	37.567	(62.282)	1.537.401

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>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
253 Participações Ltda.	9.284	577
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	202
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	7.039	3.981
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	770	-
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	5.293	2.435
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1.962	2.295
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	4.158	2.453
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.779	4.596
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	4.930	7.322
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.021	3.637
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	729	116
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.(i)	43.451	3.941
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459	1.267
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda	9.859	1.033
Total	97.734	33.855

No ativo não circulante da controladora de R\$97.734 (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. com prazo de 5 anos para vencimento.

- (i) Refere-se a Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social da subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. com previsão para integralização em novembro de 2022.

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	62.282	-	22.000	-	-	84.282
Adições	-	-	-	55.356	3	55.359
Aumento de capital social	-	-	-	(375)	-	(375)
Pagamentos	(50.624)	(408)	(24.355)	-	-	(75.387)
Saldo em 30.09.2022	16.584	425	21.224	59.498	3	97.734

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	58.533	4.012	40.077	-	-	102.622
Aumento de capital social	-	-	-	(20.740)	-	(20.740)
Adições	-	-	-	30.088	-	30.088
Pagamentos	(61.477)	(1.918)	(19.890)	-	(2)	(83.287)
Saldo em 30.09.2021	<u>4.131</u>	<u>3.139</u>	<u>32.003</u>	<u>9.982</u>	<u>(2)</u>	<u>49.253</u>

Remuneração da Administração

Em 29 de abril de 2022, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$23.454, dos quais R\$7.614 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$15.840 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os trimestres findos em 30 de setembro de 2022 e 2021:

	Controladora					
	30.09.2022			30.09.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.576	1.269	2.845	1.428	1.214	2.642
Diretores estatutários	<u>3.231</u>	<u>3.226</u>	<u>6.457</u>	<u>2.966</u>	<u>2.966</u>	<u>5.932</u>
Total	<u>4.807</u>	<u>4.495</u>	<u>9.302</u>	<u>4.394</u>	<u>4.180</u>	<u>8.574</u>

	Consolidado					
	30.09.2022			30.09.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.576	1.269	2.845	1.428	1.214	2.642
Diretores estatutários	<u>3.502</u>	<u>3.226</u>	<u>6.728</u>	<u>3.628</u>	<u>3.263</u>	<u>6.891</u>
Total	<u>5.078</u>	<u>4.495</u>	<u>9.573</u>	<u>5.056</u>	<u>4.477</u>	<u>9.533</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.

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	30.09.2022				31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	De 1,67 a 3,41 10,00	284.598	-	284.598	236.877
Edificações		818.507	(95.153)	723.354	751.414
Instalações		180.952	(27.149)	153.803	142.323
Imobilizado em andamento		<u>16.473</u>	<u>-</u>	<u>16.473</u>	<u>593</u>
Total		<u>1.300.530</u>	<u>(122.302)</u>	<u>1.178.228</u>	<u>1.131.207</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

		Consolidado			
		30.09.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		927.662	-	927.662	879.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.849.088	(287.701)	1.561.387	1.652.067
Instalações e benfeitorias	10,00	544.284	(96.636)	447.648	472.896
Imobilizado em andamento		69.661	-	69.661	48.497
Total		3.390.695	(384.337)	3.006.358	3.053.046

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

		Controladora			
		Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.09.2021
	31.12.2020				
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	32.958	-	-	697.393
Instalações	165.117	142	-	1.026	166.285
Imobilizado em andamento	991	48	-	(1.026)	13
	1.054.277	46.291	-	-	1.100.568
Depreciação acumulada	(87.361)	(14.274)	-	-	(101.635)
Saldo	966.916	32.017	-	-	998.933

		Consolidado			
		Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.09.2021
	31.12.2020				
Terrenos	740.175	47.219	-	(24.119)	763.275
Edificações	1.353.665	150.892	-	(25.612)	1.478.945
Instalações	556.880	641	-	8.576	566.097
Imobilizado em andamento	52.057	12.614	-	(22.936)	41.735
	2.702.777	211.366	-	(64.091)	2.850.052
Depreciação acumulada	(313.654)	(34.041)	-	6.037	(341.658)
Saldo	2.389.123	177.325	-	(58.054)	2.508.394

- (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.
- Em 01 de julho de 2021, a GO850 Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o Edifício Olympia Residence em São Paulo, pelo valor de R\$ 109,5 milhões.
- Em 15 de julho de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Mirante Sul em Ribeirão Preto - SP, pelo valor de R\$ 6,5 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda e reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Arcos da Lapa, Centro Administrativo Santo Amaro, Rio Branco 128 e Passeio.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				30.09.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	30.991	-	(46.373)	818.507
Instalações	166.286	4.441	-	10.225	180.952
Imobilizado em andamento	593	15.880	-	-	16.473
	1.237.645	68.592	-	(5.707)	1.300.530
Depreciação acumulada	(106.438)	(15.864)	-	-	(122.302)
Saldo	1.131.207	52.728	-	(5.707)	1.178.228

	Consolidado				30.09.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	879.586	17.280	(1.501)	32.297	927.662
Edificações	1.913.519	32.101	(3.646)	(92.886)	1.849.088
Instalações	565.956	4.721	-	(26.393)	544.284
Imobilizado em andamento	48.497	40.184	-	(19.020)	69.661
	3.407.558	94.286	(5.147)	(106.002)	3.390.695
Depreciação acumulada	(354.512)	(42.331)	70	12.436	(384.337)
Saldo	3.053.046	51.955	(5.077)	(93.566)	3.006.358

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de venda de R\$54 milhões.
- (ii) Em 11 de maio de 2022, a subsidiária Campark Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Conjunto Comercial 31 em Jaguariúna, pelo valor de venda de R\$160 mil.
- Em 08 de julho de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$ 8,3 milhões.
- (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 Itaici e Best Center Cotia.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	68.592	46.291	94.286	211.366
Imobilizado	3.903	232	4.266	3.264
Intangível	520	355	520	384
Total das adições	73.015	46.878	99.072	215.014

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(15.864)	(14.273)	(42.331)	(34.041)
Imobilizado	(573)	(154)	(1.838)	(1.167)
Intangível	(342)	(286)	(2.113)	(1.333)
Total	(16.779)	(14.713)	(46.282)	(36.541)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$5,5 bilhões em setembro de 2022, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

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

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	
	30.09.2022	31.12.2021
Taxa de Desconto %	7,50 a 9,75	5,0 a 8,0
Cap Rate %	7,25 a 9,25	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 25,0	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	
			30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI+1,0 até 1,5	90.872	150.745	90.872	150.745
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	365.271	366.106	464.413	465.197
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	132.688	39.404	294.465	59.817
CRI (i)	R\$	CDI+1,0 até 1,5	200.257	199.848	220.194	220.200
CRI (i)	R\$	IPCA+5,4 até 7,4	352.475	58.362	525.699	71.530
CRI (i)	R\$	102% do CDI	154.472	147.839	154.472	147.839
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,4 até 7,4	-	-	16.443	21.817
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,0 até 1,5	352.596	351.070	352.596	664.758
Total			1.648.631	1.313.374	2.119.154	1.801.903
Circulante			171.120	149.531	206.204	483.346
Não circulante			1.477.511	1.163.843	1.912.950	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 setembro de 2022, esta relação estava abaixo de 70% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A captação do CRI 50 no valor de R\$300 milhões, viabilizou a liquidação e antecipação do pagamento de dívidas com juros mais altos, tornando a gestão de juros e prazos mais eficiente.

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 30.09.2021
Empréstimos	1.377.239	43.811	56.892	(153.064)	(46.168)	1.278.710

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2021	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2022
Empréstimos	1.313.374	404.640	107.162	(82.189)	(94.356)	1.648.631

(i) Refere-se a Captação para aquisição de novos empreendimentos e realização de retrofit:
 CCB Itaú; R\$46,8 milhões para aquisição do Edifício Santos 2477 com vencimento para 2032.
 CCB Itaú; R\$54 milhões para aquisição do Edifício Leblon Green com vencimento para 2032.
 CRI 50; R\$300 milhões para capital de giro e pré-pagamentos de dívidas com vencimento para 2029.
 CCB Itaú; R\$3,8 milhões para obra do Edifício Santos 2477 com vencimento para 2032.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado					
Descrição	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2021
Empréstimos	1.438.629	165.831	62.571	(161.028)	(51.627)	1.454.376
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2022
Empréstimos	1.801.903	718.126	141.269	(399.985)	(142.159)	2.119.154

- (ii) Refere-se a Captação para aquisição de novos empreendimentos e realização de retrofit:
- CCB Itaú; R\$46,8 milh
ões para aquisição do Edifício Santos 2477 com vencimento para 2032.
- CCB Itaú; R\$27,5 milhões para aquisição do Best Center Panamby com vencimento para 2032.
- CCB Itaú; R\$54 milhões para aquisição do Edifício Leblon Green com vencimento para 2032.
- CCB Itaú; R\$125,9 milhões para aquisição dos imóveis das Lojas Pernambucanas com vencimento para 2037.
- CRI; R\$160 milhões para aquisição dos imóveis das Lojas Pernambucanas com vencimento para 2032.
- CRI 50; R\$300 milhões para capital de giro e pré-pagamentos de dívidas com vencimento para 2029.
- CCB Itaú; R\$3,8 milhões para obra do Edifício Santos 2477 com vencimento para 2032.

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	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	1.071	1.125
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	984	1.030
Total	-	-	2.055	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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora	
	30.09.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Total	1.718	1.718
Depósitos judiciais (i)	(2.726)	(77)
Total	(1.008)	1.641

	Consolidado	
	30.09.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Outros	60	-
Total	1.778	1.718
Depósitos judiciais (i)	(3.633)	(583)
Total	(1.855)	1.135

- (i) O aumento dos depósitos judiciais se deu pelo depósito em juízo da contestação do valor do ITBI do Edifício Leblon Green adquirido pela empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em março de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	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 setembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$34.371 (R\$60.462 em 31 de dezembro de 2021), ações trabalhistas no montante de R\$1.487 (R\$138 em 31 de dezembro de 2021), ações cíveis no montante de R\$275 (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 trimestre findo em 30 de setembro de 2022, o montante de R\$2.654 (R\$2.348 em 30 de setembro de 2021) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Em 30 de setembro 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 setembro 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

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 setembro 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita bruta de locação	19.569	57.840	18.518	56.314	75.358	215.862	61.716	207.360
Impostos	(1.565)	(4.614)	333	(2.671)	(4.453)	(12.655)	(1.195)	(9.493)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	(20)	(91)	(64)	(1.042)
Total	18.004	53.226	18.851	53.643	70.885	203.116	60.457	196.825
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	-	-	8.350	8.510	-	-
Impostos	-	-	-	-	-	(6)	-	-
Total	-	-	-	-	8.350	8.504	-	-

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	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 31/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita bruta	53.919	155.811	20.163	57.267	1.276	2.784	8.350	8.510	83.708	224.372
Impostos incidentes sobre a receita	(2.925)	(8.465)	(1.429)	(4.023)	(119)	(258)	-	(6)	(4.473)	(12.752)
Custo das locações	(10.919)	(32.883)	(3.859)	(11.439)	(789)	(1.960)	-	-	(15.567)	(46.282)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(4.945)	(5.077)	(4.945)	(5.077)
Despesas/receitas operacionais	(16.410)	(47.906)	(3.786)	(12.629)	(768)	(3.048)	(2.234)	(2.299)	(23.198)	(65.882)
Receitas financeiras	4.972	10.753	2.862	3.922	42	95	-	-	7.876	14.770
Despesas financeiras	(44.537)	(121.166)	(11.892)	(36.404)	(3.107)	(8.044)	-	(19)	(59.536)	(165.633)
Imposto de renda e contribuição social	(3.990)	(11.106)	(1.404)	(3.092)	-	-	(362)	(367)	(5.756)	(14.565)
Não controlador	(567)	(1.587)	-	-	1.294	3.613	-	-	727	2.026
	(20.457)	(56.549)	655	(6.398)	(2.171)	(6.818)	809	742	(21.164)	(69.023)

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita bruta	50.915	177.812	10.336	29.083	465	465	61.716	207.360
Impostos incidentes sobre a receita	(668)	(8.534)	(547)	(1.957)	(44)	(44)	(1.259)	(10.535)
Custo das locações	(10.182)	(30.530)	(2.000)	(5.655)	(356)	(356)	(12.538)	(36.541)
Despesas/receitas operacionais	(13.984)	(43.128)	(3.429)	(9.303)	(376)	(376)	(17.789)	(52.807)
Receitas financeiras	5.389	10.229	198	442	5	5	5.592	10.676
Despesas financeiras	(24.051)	(61.931)	(1.898)	(5.137)	(1.641)	(1.641)	(27.590)	(68.709)
Imposto de renda e contribuição social	(3.237)	(15.577)	(837)	(2.293)	-	-	(4.074)	(17.870)
Acionistas não controladores	(499)	(1.367)	-	-	775	775	276	(592)
	3.683	26.974	1.823	5.180	(1.172)	(1.172)	4.334	30.982

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas com pessoal	(8.984)	(24.531)	(7.710)	(21.997)	(9.915)	(30.037)	(9.431)	(26.711)
Serviços de terceiros	(1.109)	(1.863)	(595)	(1.307)	(1.748)	(3.023)	(990)	(2.650)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(4.945)	(5.077)	-	-
Despesas com depreciação e amortização	(5.604)	(16.779)	(4.947)	(14.713)	(15.567)	(46.282)	(12.538)	(36.541)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.794)	(5.969)	(1.450)	(4.624)	(8.751)	(28.612)	(8.710)	(23.397)
Despesas com ocupação	(257)	(805)	(221)	(762)	(267)	(829)	(227)	(784)
Despesas tributárias	(37)	(44)	(3)	(4)	(27)	(73)	(16)	(32)
Outras	(323)	(771)	1.957	1.657	(2.490)	(3.308)	1.585	767
	<u>(18.108)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>(12.969)</u>	<u>(41.750)</u>	<u>(43.710)</u>	<u>(117.241)</u>	<u>(30.327)</u>	<u>(89.348)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Classificados como:								
Custo das locações	(5.604)	(16.779)	(4.947)	(14.713)	(15.567)	(46.282)	(12.538)	(36.541)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(4.945)	(5.077)	-	-
Despesas gerais e administrativas	(10.716)	(28.029)	(8.651)	(24.509)	(12.833)	(35.837)	(11.218)	(31.668)
Despesas comerciais	(1.794)	(5.969)	(1.450)	(4.624)	(8.751)	(28.612)	(8.710)	(23.397)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	6	15	2.079	2.096	(1.614)	(1.433)	2.139	2.258
	<u>(18.108)</u>	<u>(50.762)</u>	<u>(12.969)</u>	<u>(41.750)</u>	<u>(43.710)</u>	<u>(117.241)</u>	<u>(30.327)</u>	<u>(89.348)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita de juros sobre aplicações financeiras	4.347	9.560	4.568	8.819	7.404	13.588	4.967	9.667
Contas a receber de clientes	5	88	493	666	295	675	616	919
Atualização dos impostos a recuperar	126	347	10	80	177	507	9	87
Outros	-	-	-	2	-	-	-	3
	<u>4.478</u>	<u>9.995</u>	<u>5.071</u>	<u>9.567</u>	<u>7.876</u>	<u>14.770</u>	<u>5.592</u>	<u>10.676</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(34.814)	(107.162)	(22.924)	(56.892)	(45.284)	(141.269)	(25.684)	(62.571)
Outras despesas financeiras	(8.994)	(11.887)	(528)	(2.722)	(14.252)	(24.364)	(1.906)	(6.138)
	<u>(43.808)</u>	<u>(119.049)</u>	<u>(23.452)</u>	<u>(59.614)</u>	<u>(59.536)</u>	<u>(165.633)</u>	<u>(27.590)</u>	<u>(68.709)</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			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(1.557)	(3.982)	(1.407)	(5.207)
IRPJ	-	-	-	-	(4.173)	(10.629)	(3.789)	(14.095)
	-	-	-	-	(5.730)	(14.611)	(5.196)	(19.302)
CSLL	-	-	-	-	(10)	16	289	371
IRPJ	-	-	-	-	(16)	30	833	1.061
	-	-	-	-	(26)	46	1.122	1.432
	-	-	-	-	(5.756)	(14.565)	(4.074)	(17.870)

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			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(21.164)	(69.023)	4.334	30.982	(16.135)	(56.484)	8.134	49.444
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	7.196	23.468	(1.474)	(10.534)	5.485	19.204	(2.766)	(16.811)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	8.272	18.417	4.675	20.890	(250)	(689)	(97)	201
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	561	592	1.605
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	4.324	11.643	2.605	11.542
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	17	23	5	14
Outros	-	-	-	-	1.469	6.169	(730)	(2.617)
Prejuízos não utilizados	(15.468)	(41.885)	(3.201)	(10.356)	(16.801)	(51.476)	(3.683)	(11.804)
	-	-	-	-	(5.756)	(14.565)	(4.074)	(17.870)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2022 representam o montante de R\$128.185 (R\$79.599 em 30 de setembro de 2021), composto por R\$94.254 (R\$58.529 em 30 de setembro de 2021) de IRPJ e R\$33.931 (R\$21.070 em 30 de setembro 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>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(69.023)	30.982
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.018</u>	<u>56.572</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(1,2105)	0,5477

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>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(69.023)	30.982
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	57.018	56.572
Efeito das opções para empregados	<u>1.563</u>	<u>1.582</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.581</u>	<u>58.154</u>
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>(1,1782)</u>	<u>0,5328</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 trimestre findo em 30 de setembro de 2022 é conforme segue:

	Consolidado	
	30.09.2022	31.12.2021
Dívida	2.119.154	1.801.903
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(55.422)	(22.068)
Aplicação financeira	(244.590)	(89.438)
Dívida líquida	1.819.142	1.690.397
Patrimônio líquido	1.515.106	1.576.743
Relação dívida líquida/capital	120%	107%

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	
	30.09.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	50.103	14.994
Contas a receber	25.467	34.605
Transações e saldos com partes relacionadas	97.734	33.855
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	243.892	88.490
Total	417.196	171.944
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.648.631)	(1.313.374)
Outras contas a pagar	(4.461)	(2.492)
Total	(1.653.092)	(1.315.866)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		Valor Justo	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	55.422	22.068	55.422	22.068
Contas a receber	111.105	114.076	111.105	114.076
Valores a receber de partes relacionadas	70	98	70	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	244.590	89.438	244.590	89.438
Total	416.187	230.680	416.187	230.680
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(2.119.154)	(1.801.903)	(2.196.371)	(2.419.630)
Contas a pagar por compra de imóveis	(12.097)	(17.057)	(12.097)	(17.057)
Outras Contas a pagar	(26.470)	(17.993)	(26.470)	(17.993)
Total	(2.157.721)	(1.836.953)	(2.234.938)	(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 setembro 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, a queda vertiginosa de ocorrências e, principalmente, das ocorrências graves, implicaram no retorno normal das atividades.

Houve investimento para a melhora do ambiente digital acessado pelos locatários, a fim de tornar mais célere e eficiente a comunicação, proporcionando a melhora na experiência de nossos clientes. De forma contínua, são implementados os 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Na opinião da Administração da Companhia, os saldos contábeis de clientes, contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis aproximam-se do valor justo.

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 10 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

22.13. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro 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	305.891	43.731	44.606	45.480
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	826.211	121.959	124.329	126.700
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	555.253	84.709	86.309	87.909
Indexados Poupança	Aumento Poupança	470.285	43.995	43.995	43.995
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(244.590)	(30.469)	(22.852)	(15.235)
		<u>1.913.050</u>	<u>263.925</u>	<u>276.387</u>	<u>288.849</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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no pregão imediatamente anterior à data de entrega de tais ações. Tais ações restritas sujeitam-se a um prazo de carência de cinco anos a contar da data de sua concessão.

As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foi ajustada considerando a melhor expectativa da Administração sobre os efeitos de não transferibilidade, restrições ao exercício e considerações comportamentais.

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo limite para o exercício.

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o 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:

	30.09.2022		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	(30.000)	11,75	-	-
Quantidade final	410.000		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:

	30.09.2022		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	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de setembro de 2022 foi de R\$2.337 (R\$2.148 em 30 de setembro de 2021) na controladora e de R\$2.179 (R\$2.296 em 30 de setembro de 2021) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

24. SEGUROS

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. 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 setembro de 2022, o saldo consolidado de R\$188.812 (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	
	30.09.2022	31.12.2021
Saldo no início do período	104.582	49.410
Vendas ocorridas (i)	-	(3.266)
Transferências para estoque (ii)	84.230	58.077
Outros	-	361
Saldo no final do período	188.812	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.
- (ii) Refere-se a transferência de propriedades para investimento para imóveis destinados a venda.

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 07 de outubro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de União da Vitória/PR, pelo valor de R\$5,2 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 14 de outubro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Toledo/PR, pelo valor de R\$6,5 milhões.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro 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 setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 8, de novembro 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 nove meses findos em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2022.