

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	876
Preferenciais	0
Total	876

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.117.837	3.024.015
1.01	Ativo Circulante	212.859	202.897
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	46.432	5.605
1.01.02	Aplicações Financeiras	137.904	164.835
1.01.03	Contas a Receber	28.523	32.457
1.01.03.01	Clientes	5.550	14.535
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.550	14.535
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	22.973	17.922
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	8.377	7.329
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	14.596	10.593
1.02	Ativo Não Circulante	2.904.978	2.821.118
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	188.737	51.311
1.02.01.04	Contas a Receber	20.341	19.347
1.02.01.04.01	Clientes	19.197	18.201
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.144	1.146
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.417	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.417	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	130.252	29.237
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	29.237
1.02.01.09.04	Transações e saldos com partes relacionadas	130.252	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.727	2.727
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	2.727	2.727
1.02.02	Investimentos	2.701.927	2.755.308
1.02.02.01	Participações Societárias	1.514.571	1.573.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.514.571	1.573.182
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.187.356	1.182.126
1.02.03	Imobilizado	12.858	13.038
1.02.04	Intangível	1.456	1.461
1.02.04.01	Intangíveis	1.456	1.461

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.117.837	3.024.015
2.01	Passivo Circulante	160.471	130.447
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	136.785	116.775
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	136.785	116.775
2.01.05	Outras Obrigações	19.483	5.185
2.01.05.02	Outros	19.483	5.185
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	1.968	2.064
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	7.729	2.450
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	9.786	671
2.01.06	Provisões	4.203	8.487
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.203	8.487
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.203	8.487
2.02	Passivo Não Circulante	1.464.466	1.416.493
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.421.549	1.416.493
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.421.549	1.416.493
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.421.549	1.416.493
2.02.04	Provisões	42.917	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	42.917	0
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	42.917	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.492.900	1.477.075
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.061	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.928	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	50.867	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	450.049	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	364.344	349.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14.708	17.545
3.01.01	Receita de Locação	14.708	17.545
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.707	-5.580
3.02.02	Custo das Locações	-5.707	-5.580
3.03	Resultado Bruto	9.001	11.965
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	59.925	-193
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.296	-2.087
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.625	-8.540
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	70.841	10.434
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.926	11.772
3.06	Resultado Financeiro	-63.211	-32.045
3.06.01	Receitas Financeiras	7.209	3.366
3.06.02	Despesas Financeiras	-70.420	-35.411
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.715	-20.273
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	9.405	0
3.08.01	Corrente	-26.012	0
3.08.02	Diferido	35.417	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.120	-20.273
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	15.120	-20.273
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2659	-0,3556
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2589	-0,3458

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	15.120	-20.273
4.03	Resultado Abrangente do Período	15.120	-20.273

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-19.444	-29.659
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.765	10.314
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	15.120	-20.273
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	5.707	5.580
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-70.841	-10.434
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	29	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	705	811
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-35.417	0
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	51.091	34.630
6.01.01.09	Provisão para contingência	42.917	0
6.01.01.12	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-2.561	0
6.01.01.16	Atualizações financeiras	15	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.209	-39.973
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.256	3.899
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.048	-767
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-4.001	-2.326
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-4.284	-13.303
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-95	-1.312
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	5.279	11
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-29.919	-23.546
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	9.115	20
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	0	-2.649
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	56.377	-9.265
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	30.753	13.172
6.02.02	Aplicações Financeiras	29.492	35.235
6.02.03	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	9.100	0
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	8.000	6.270
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-10.652	-58.664
6.02.06	Partes Relacionadas	-77	-113
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-10.239	-5.165
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.894	24.454
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-6.511	-30.835
6.03.02	Venda de Ações Próprias	0	8.489
6.03.07	Captação de Empréstimos	10.405	46.800
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	40.827	-14.470
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.605	14.994
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.432	524

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	705	0	0	0	705
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	705	0	0	0	705
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.120	0	15.120
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.120	0	15.120
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.061	434.929	15.120	0	1.492.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.300	0	0	0	9.300
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	811	0	0	0	811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.273	0	-20.273
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.273	0	-20.273
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.216	529.958	-20.273	0	1.551.381

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	15.937	19.062
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.937	19.062
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.468	-2.881
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.468	-2.881
7.03	Valor Adicionado Bruto	11.469	16.181
7.04	Retenções	-5.707	-5.580
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.707	-5.580
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.762	10.601
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	78.055	13.800
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	70.841	10.434
7.06.02	Receitas Financeiras	7.209	3.366
7.06.03	Outros	5	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.817	24.401
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.817	24.401
7.08.01	Pessoal	6.450	7.745
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-8.174	1.518
7.08.02.01	Federais	-8.174	1.518
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	70.421	35.411
7.08.03.01	Juros	51.091	34.630
7.08.03.03	Outras	19.330	781
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.120	-20.273
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.120	-20.273

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.600.406	3.519.439
1.01	Ativo Circulante	733.696	596.495
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	54.759	18.439
1.01.02	Aplicações Financeiras	163.808	178.794
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	163.808	178.794
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	163.808	178.794
1.01.03	Contas a Receber	515.129	399.262
1.01.03.01	Clientes	100.975	59.566
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	411	2.607
1.01.03.01.02	Contas a Receber	100.564	56.959
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	414.154	339.696
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	33.892	11.715
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	347.636	300.809
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	32.626	27.172
1.02	Ativo Não Circulante	2.866.710	2.922.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	161.359	78.367
1.02.01.04	Contas a Receber	153.212	70.346
1.02.01.04.01	Clientes	112.795	65.346
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.04	Impostos diferidos	35.417	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.147	8.021
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.987	3.726
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.160	4.295
1.02.02	Investimentos	2.665.738	2.802.232
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.665.738	2.802.232
1.02.03	Imobilizado	28.670	31.286
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	28.670	31.286
1.02.04	Intangível	10.943	11.059

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.600.406	3.519.439
2.01	Passivo Circulante	259.351	233.240
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.469	17.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.469	17.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.511	13.125
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	5.958	4.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	186.478	163.093
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	186.478	163.093
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	186.478	163.093
2.01.05	Outras Obrigações	51.689	41.774
2.01.05.02	Outros	51.689	41.774
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	25.787	19.278
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	18.770	16.403
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	7.132	6.093
2.01.06	Provisões	5.715	10.718
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.715	10.718
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.715	10.718
2.02	Passivo Não Circulante	1.839.392	1.798.904
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.780.455	1.781.968
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.780.455	1.781.968
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.780.455	1.781.968
2.02.02	Outras Obrigações	9.935	14.746
2.02.02.02	Outros	9.935	14.746
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.935	9.886
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	0	4.860
2.02.03	Tributos Diferidos	5.946	2.051
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.946	2.051
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	5.946	2.051
2.02.04	Provisões	43.056	139
2.02.04.02	Outras Provisões	43.056	139
2.02.04.02.04	Provisão para contingência	43.056	139
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.501.663	1.487.295
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	-31.061	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.928	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	50.867	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	450.049	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	364.344	349.224
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.763	10.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	211.491	65.036
3.01.01	Receita de Locação	56.323	65.036
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	155.168	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-113.789	-15.359
3.02.01	Custo de Locação	-13.648	-15.359
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-100.141	0
3.03	Resultado Bruto	97.702	49.677
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-26.894	-21.142
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.421	-10.217
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.476	-11.071
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3	146
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	70.808	28.535
3.06	Resultado Financeiro	-77.024	-44.323
3.06.01	Receitas Financeiras	8.025	3.973
3.06.02	Despesas Financeiras	-85.049	-48.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.216	-15.788
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	20.818	-5.178
3.08.01	Corrente	-11.035	-5.214
3.08.02	Diferido	31.853	36
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.602	-20.966
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	14.602	-20.966
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.602	-20.273
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	518	-693
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2659	-0,3556
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2589	-0,3458

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	14.602	-20.966
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	14.602	-20.966
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.120	-20.273
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-518	-693

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.781	-25.194
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	956	46.321
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	14.602	-20.966
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-637	-90
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	13.648	15.359
6.01.01.04	Resultado na alienação de investimentos	-71.014	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	705	811
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	63.922	46.116
6.01.01.08	Baixa receita linear	3.574	0
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	42.917	60
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-14.976	5.214
6.01.01.13	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-2.944	0
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-31.853	-36
6.01.01.15	Atualização financeira	163	92
6.01.01.16	Efeito de participação de acionistas não controladores	-1.457	-239
6.01.01.17	Receita de venda	-1.836	0
6.01.01.18	Ganho em processos federais	-21.050	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	7.192	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.737	-71.515
6.01.02.01	Contas a Receber	43.093	876
6.01.02.02	Partes Relacionadas	2.196	34
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.127	-1.472
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-5.319	-5.691
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-5.003	-15.615
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-3.614	-303
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	1.428	-963
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	6.558	2.502
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-3.821	-1.601
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	2.367	349
6.01.02.13	Depositos Judiciais	-261	-2.917
6.01.02.14	Impostos Diferidos	331	-42
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-11.403	-5.951
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-40.162	-40.721
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	51.989	-40.357
6.02.01	Aplicações Financeiras	17.930	23.333
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-20.569	-64.147
6.02.03	Aumento de capital	1.303	0
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	53.325	457
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.888	49.844
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-12.293	-32.945
6.03.02	Captação de Empréstimos	10.405	74.300
6.03.03	Venda de Ações Próprias	0	8.489
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	36.320	-15.707
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.439	22.068

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	54.759	6.361

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.300	0	0	0	9.300	454	9.754
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	811	0	0	0	811	0	811
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	454	454
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.273	0	-20.273	-693	-20.966
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.273	0	-20.273	-693	-20.966
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.216	529.958	-20.273	0	1.551.381	14.150	1.565.531

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	224.003	69.061
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	60.039	69.061
7.01.02	Outras Receitas	163.964	0
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	171.156	0
7.01.02.02	AVP Receita de venda de imóveis	-7.192	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-118.052	-11.469
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.911	-11.469
7.02.04	Outros	-100.141	0
7.02.04.01	Custo dos Imóveis vendidos	-100.141	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	105.951	57.592
7.04	Retenções	-13.648	-15.359
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.648	-15.359
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	92.303	42.233
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.028	4.119
7.06.02	Receitas Financeiras	8.025	3.973
7.06.03	Outros	3	146
7.06.03.01	Outras Receitas	3	146
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	100.331	46.352
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	100.331	46.352
7.08.01	Pessoal	8.973	9.777
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-8.293	9.245
7.08.02.01	Federais	-8.293	9.245
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	85.049	48.296
7.08.03.01	Juros	63.922	46.116
7.08.03.03	Outras	21.127	2.180
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.602	-20.966
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.120	-20.273
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-518	-693

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

A São Carlos iniciou o ano de 2023 com intensa atividade de M&A. As desmobilizações concluídas e aquelas que estão em fase de superação de condições precedentes somam R\$ 256,6 milhões no trimestre, 5,7% acima do valor de NAV (*Net Asset Value*) dos ativos. Essas negociações refletem o foco atual da Companhia na reciclagem seletiva do portfólio e reforçam a nossa capacidade de gerar valor mesmo em cenários de maior volatilidade de mercado.

As transações concluídas no 1T23 contribuíram para a redução da dívida líquida da companhia, que decresceu 9,0% em relação ao 1T22. A alavancagem da companhia, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, atingiu 30,1%, uma queda de 1,4 p.p. em relação ao 4T22.

A receita com locações da companhia alcançou R\$ 64,8 milhões no 1T23, um recuo de 5,7% em relação ao mesmo período do ano passado, impactada principalmente pelas vendas de ativos nos últimos 12 meses. O EBITDA total atingiu R\$ 41,5 milhões, com margem de 65,4%. Em função dos ganhos com as vendas de imóveis no período, o lucro líquido contábil no trimestre foi de R\$ 15,1 milhões, contra um prejuízo de R\$ 20,3 milhões no 1T22. Na operação recorrente, sem incluir os ganhos com vendas de ativos, a Companhia teve um prejuízo de R\$34,9 milhões, já que parte das vendas realizadas foi feita de forma parcelada, reduzindo o impacto positivo no resultado financeiro no trimestre.

O portfólio consolidado encerrou o trimestre com 22,8% de vacância física, contra 22,2% no 1T22. O aumento da vacância é explicado pela venda de ativos 100% locados e pela rescisão parcial de um cliente corporativo de office, compensado pelos novos contratos assinados no trimestre, que somaram 6,6 mil m².

Em Office, executamos as vendas do Ed. Jardim Europa por R\$ 150,0 milhões e do Ed. Leblon Green por R\$ 91,0 milhões, ambos por valores acima do NAV. Para melhorar a experiência dos nossos clientes, seguimos aumentando a ocupação em *FlexOffice*.

Na Best Center, as vendas dos nossos lojistas atingiram R\$ 179 milhões, um acréscimo de 8,7% em comparação com o 1T22, demonstrando a resiliência de nossos centros em um período econômico mais desafiador para o varejo. Na frente de reciclagem de portfólio, seguimos com demanda de investidores locais por lojas de rua locadas e realizamos a venda de 2 lojas e 1 centro de conveniência monousuário no 1T23, totalizando R\$ 15,9 milhões.

Na SC Living, reduzimos significativamente a taxa de vacância no edifício GO850, encerrando o trimestre com uma ocupação de 64,3% (aumento de 39,6 pp em relação ao 1T22). Adicionalmente, avançamos no desenvolvimento de projetos de conversão de prédios corporativos do nosso portfólio em empreendimentos residenciais, especialmente no centro do Rio de Janeiro.

Seguimos confiantes na execução das prioridades definidas para o ano de 2023: combater a vacância, reciclar seletivamente os ativos e reduzir a alavancagem financeira da companhia. Nosso sucesso continuará ligado à disciplina na alocação de capital e à expertise do nosso time, que são os diferenciais da São Carlos para gerar valor superior aos nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de março de 2023 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda.

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede 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 pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 10 de maio de 2023.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) 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", NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

gestão.

b) Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022"), publicadas no dia 08 de março de 2023, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

c) 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>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Caixa	13	12	34	33
Bancos	79	60	2.637	2.028
Equivalentes de caixa (i)				
Fundos de investimento e outros	<u>46.340</u>	<u>5.533</u>	<u>52.088</u>	<u>16.378</u>
	<u>46.432</u>	<u>5.605</u>	<u>54.759</u>	<u>18.439</u>

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 94,73% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (112,51% da CDI em 2022).

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>137.904</u>	<u>164.835</u>	<u>163.808</u>	<u>178.794</u>

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A. e 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. O saldo é substancialmente proveniente de recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos que possuem liquidez de curto prazo, os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Contas a receber	24.776	32.736	89.007	106.034
Provisão para perda de créditos esperada	(29)	-	(4.306)	(3.663)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	-	-	133.007	17.123
Ajuste a valor presente (i)	-	-	(7.191)	-
Taxas condominiais e outras	-	-	2.842	2.811
Total	24.747	32.736	213.359	122.305
Circulante	5.550	14.535	100.564	56.959
Não circulante (ii)	19.197	18.201	112.795	65.346

(i) O aumento do saldo em 31 de março de 2023 deve-se a recebíveis da venda do Edifício Jd. Europa, situado na Avenida 9 de julho em São Paulo – SP, pelo valor de R\$150.000, cujo saldo em aberto em 31 de março de 2023 é de R\$124.792. A Companhia considerou para o ajuste a valor presente uma taxa de desconto de 8,25% em 31 de março de 2023. Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

(ii) Em 31 de março de 2023, o saldo é composto por recebíveis da venda de imóveis no montante de R\$59.699 (em 2022 o saldo era majoritariamente no circulante) e o saldo remanescente corresponde à linearização de receita.

Contas a receber

Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia, aproxima-se de 3% em relação as contas a receber. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados.

A Companhia e suas controladas aplicam as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 31 de março de 2023. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Vencidas:				
31 a 60 dias (i)	29	-	385	797
61 a 90 dias	-	-	240	295
91 a 120 dias	-	-	227	108
121 a 180 dias	-	-	418	323
Há mais de 180 dias	-	-	4.537	4.375
	29	-	5.807	5.898
A vencer	24.747	32.736	219.049	120.070
Total das contas a receber	24.776	32.736	224.856	125.968

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	-	-	(3.663)	(2.409)
Constituição da provisão	(29)	-	(829)	(2.092)
Reversão da provisão	-	-	186	830
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	8
Saldo final	(29)	-	(4.306)	(3.663)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Imposto de renda a recuperar (i)	5.670	2.244	23.201	3.493
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.924	4.376	2.127	4.671
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	47	38	5.515	172
PIS e COFINS a recuperar	607	542	2.839	3.163
Outros	129	129	210	216
Total	8.377	7.329	33.892	11.715

- (i) Em 08 de fevereiro de 2023, a subsidiária 253 Participações Ltda. obteve decisão favorável em seu pedido administrativo à Receita Federal de restituição de IRPJ e CSLL no montante de R\$21.050 pago a maior em exercícios anteriores.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

Controladas						Lucro	Movimentação				Dividendos		
			Capital	Patrimônio	Participação	(prejuízo)	Saldo em	Aumento	Redução	Venda e	Equivalência	Distribuídos	Saldo em
	Ativo	Passivo	social	Líquido	%	no							
				(negativo)		período	31.12.21	de capital	de capital	Outros	patrimonial	- JSCP	31.12.22
							Reapresentado						
253 Participações Ltda.	66.051	7.481	47.946	58.570	99,99	9.613	66.137	-	(12.000)	-	9.613	(5.180)	58.570
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	477	167	440	310	99,99	(89)	25	375	-	-	(89)	-	311
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	310.552	35.350	259.760	275.202	99,99	20.442	286.413	-	-	-	20.442	(31.654)	275.201
Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.760	1.499	20.843	23.261	60,00	5.418	14.475	-	-	-	3.251	(3.769)	13.957
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.301	5.489	58.764	65.813	99,99	5.427	69.323	517	-	-	5.427	(9.454)	65.813
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.973	8.250	114.251	134.722	99,99	31.771	137.431	-	-	-	31.771	(34.479)	134.723
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.953	2.504	82.855	77.449	99,99	(3.423)	79.048	1.824	-	-	(3.423)	-	77.449
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	51.304	4.976	57.793	46.327	99,99	(7.973)	52.847	1.454	-	-	(7.973)	-	46.328
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	200.643	3.794	190.118	196.849	99,99	467	194.398	1.984	-	-	467	-	196.849
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.674	1.193	52.992	57.481	99,99	4.124	55.320	36	-	-	4.124	(2.000)	57.480
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.555	75	35.263	15.479	100,00	(2.193)	16.940	732	-	-	(2.193)	-	15.479
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	650.584	98.944	642.945	551.639	100,00	(360)	518.766	42.090	(10.000)	(466)	(359)	-	550.031
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.257	596	66.968	69.661	99,99	(1.044)	70.288	1.919	-	-	(1.044)	(1.500)	69.663
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.138	1.810	22.594	11.329	99,99	(8.614)	7.772	11.949	-	222	(8.614)	-	11.329
Total							1.569.182	62.880	(22.000)	(244)	51.400	(88.036)	1.573.182

Controladas						Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.22	Movimentação				Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.23
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %			Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda. (i)	87.189	8.244	47.946	78.944	99,99	20.375	58.570	-	-	-	20.375	-	78.945
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	570	128	440	442	99,99	133	311	-	-	-	133	-	444
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	334.091	112.713	169.760	221.378	99,99	51.618	275.201	-	(90.000)	-	44.426	(15.442)	214.185
Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.682	2.505	20.843	22.177	60,00	1.334	13.957	-	-	-	800	(1.451)	13.306
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.256	3.578	58.764	65.677	99,99	(136)	65.813	-	-	-	(136)	-	65.677
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	144.363	20.791	114.251	123.572	99,99	8.621	134.723	-	-	-	8.621	(19.771)	123.573
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.913	3.399	82.855	76.514	99,99	(936)	77.449	-	-	-	(936)	-	76.513
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	51.929	5.612	57.793	46.317	99,99	(11)	46.328	-	-	-	(11)	-	46.317
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	200.621	4.297	190.118	196.325	99,99	(525)	196.849	-	-	-	(525)	-	196.324
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.431	2.706	52.992	55.724	99,99	1.109	57.480	-	-	-	1.109	(2.865)	55.724
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.667	415	35.263	15.252	100,00	(228)	15.479	-	-	-	(228)	-	15.251
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	643.686	92.873	642.945	550.812	100,00	(901)	550.031	-	-	45	(900)	-	549.176
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.898	1.261	66.968	69.637	99,99	(24)	69.663	-	-	-	(24)	-	69.639
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	7	1	(7)	99,60	(6)	(1)	-	-	-	(6)	-	(7)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.462	3.960	22.594	9.502	99,99	(1.857)	11.329	-	-	32	(1.857)	-	9.504
Total							1.573.182	-	(90.000)	77	70.841	(39.529)	1.514.571

- (i) O aumento no lucro do período é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$21.050 (Vide Nota 6(i)).
- (ii) O aumento no lucro do período é, substancialmente, decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Jd. Europa (Vide Notas 15 e 17) no valor de R\$150.000.

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>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
253 Participações Ltda.	7.321	6.511
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	84.825	3.290
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	1.080	500
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.755	3.219
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	15.235	2.695
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.084	2.194
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.127	4.487
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	3.510	3.015
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.249	729
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	351	6
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	638	458
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.238	561
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	3.834	1.572
Total	130.252	29.237

No ativo não circulante da controladora de R\$130.252 (R\$29.237 em 31 de dezembro de 2022), referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

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

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 2023

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2022	10.992	-	16.568	1.677	29.237
Atos societários	39.529	-	90.000	-	129.529
Adições	-	-	-	10.239	10.239
Aumento de capital social	-	-	-	-	-
Pagamentos	(30.753)	-	(8.000)	-	(38.753)
Saldo em 31.03.2023	19.768	-	98.568	11.916	130.252

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2022

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldo em 31.12.2021	4.926	833	23.579	4.517	33.855
Pagamentos	(12.764)	(408)	(6.270)	-	(19.442)
Aumento de capital social	-	-	-	-	-
Adições	-	-	-	5.165	5.165
Atos societários	24.780	-	-	-	24.780
Saldo em 31.03.2022	16.492	425	17.309	9.682	44.358

Remuneração da Administração

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

	Controladora					
	31.03.2023			31.03.2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	529	-	529	2.119	993	3.112
Diretores estatutários	1.062	952	2.014	4.308	3.070	7.378
Total	1.591	952	2.543	6.427	4.063	10.490

	Consolidado					
	31.03.2023			31.03.2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	784	-	784	2.119	993	3.112
Diretores estatutários	1.163	952	2.115	4.670	3.070	7.740
Total	1.947	952	2.899	6.789	4.063	10.852

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

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora			
	31.03.2023			31.12.2022
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		284.598	-	284.598
Edificações	De 1,67 a 3,41	818.928	(103.611)	715.317
Instalações	10,00	181.473	(29.277)	152.196
Imobilizado em andamento		35.245	-	35.245
Total		1.320.244	(132.888)	1.187.356

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

		Consolidado			
		31.03.2023			31.12.2022
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		795.693	-	795.693	856.459
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.627.530	(246.844)	1.380.686	1.450.940
Instalações e benfeitorias	10,00	491.002	(92.509)	398.493	422.177
Imobilizado em andamento		90.866		90.866	72.656
Total		3.005.091	(339.353)	2.665.738	2.802.232

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

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

		Consolidado			
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	31.03.2022
Terrenos	879.586	17.280	-	31.521	928.387
Edificações	1.913.519	30.030	-	(47.453)	1.896.096
Instalações	565.956	4.371	-	15.771	586.098
Imobilizado em andamento	48.497	8.444	-	(5.657)	51.284
Impairment (iii)	(3.248)	-	-	3.248	-
	3.404.310	60.125	-	(2.570)	3.461.865
Depreciação acumulada	(354.512)	(14.178)	-	-	(368.690)
Saldo	3.049.798	45.947	-	(2.570)	3.093.175

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$54 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se as reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento do Edifício Passeio, Best Center Itaiaci e Best Center Cotia.
- (iii) Transferências de ativos para imóveis destinados a venda com o reconhecimento de seus respectivos valores relacionados a perda por desvalorização de ativos (impairment) no valor de R\$3.248.

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

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

	Consolidado			
	31.12.2022	Adições (i)	Baixas (i)	Transferências (ii)
				31.03.2023
Terrenos	856.459	-	(4.248)	(38.895)
Edificações	1.733.132	330	(10.013)	(113.542)
Instalações	516.847	498	-	(26.343)
Imobilizado em andamento	72.656	19.541	-	(1.331)
	3.179.094	20.369	(14.261)	(180.111)
Depreciação acumulada	(376.862)	(12.474)	769	49.214
Saldo	2.802.232	7.895	(13.492)	(130.897)

- (i) Em 10 de janeiro de 2023, a subsidiária A.C.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, 1852/1854 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$2.400.
- Em 24 de janeiro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cornélio Procopio/PR, pelo valor de venda R\$ 5.100.
- Em 06 de março de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de venda R\$ 8.100.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda, Edifício Dow Brasil, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center e URCA.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	10.523	54.643	20.369	60.125
Imobilizado	-	3.874	71	3.875
Intangível	129	147	129	147
Total das adições	10.652	58.664	20.569	64.147

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(5.293)	(5.282)	(12.474)	(14.178)
Imobilizado	(280)	(190)	(414)	(568)
Intangível	(134)	(108)	(760)	(613)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Total	(5.707)	(5.580)	(13.648)	(15.359)

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\$5.500 milhões 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	
	31.03.2023	31.12.2022
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,25	6,5 a 10,25
Cap Rate %	6,5 a 9,25	6,5 a 9,25
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	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	
			31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	378.690	367.443	475.248	465.293
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	128.349	130.990	289.856	294.462
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	200.389	200.268	220.345	220.908
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	363.313	355.110	484.839	470.543
CRI (i)	R\$	102% do CDI	154.944	149.689	154.944	149.689
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	12.486	14.398
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	332.648	329.768	329.215	329.768
Total			1.558.334	1.533.268	1.966.933	1.945.061
Circulante			136.785	116.775	186.478	163.093
Não circulante			1.421.549	1.416.493	1.780.455	1.781.968

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2023 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 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de março de 2023, esta relação estava abaixo de 83% para todos os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora						
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2022
Empréstimos	1.313.374	46.800	34.630	(30.835)	(23.546)	1.340.423
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2023
Empréstimos	1.533.268	10.405	51.091	(6.511)	(29.919)	1.558.334
Consolidado						
Descrição	Saldo em 31.12.2021	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2022
Empréstimos	1.801.903	74.300	46.116	(32.945)	(40.721)	1.848.653
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	63.922	(12.293)	(40.162)	1.966.933

- (i) Refere-se à captação de R\$10.400 para obra do Edifício Santos 2477 em São Paulo -SP.

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 20(a)(i))	-	-	35.417	-
Total	-	-	35.417	-
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	888	1.070
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	829	981
IRPJ e CSLL sobre vendas diferidas	-	-	1.939	-
PIS e COFINS sobre vendas diferidas	-	-	2.293	981
Total	-	-	5.946	2.051

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022
Imposto de renda e contribuição social		
Provisão(i)	42.917	1.718-
Reversão de provisão	-	(1.718)
Total	42.917	-
Depósitos judiciais	(2.727)	(2.727)
Total	(2.727)	(2.727)

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Imposto de renda e contribuição social		
Provisão (i)	42.917	-1.718
Reversão de provisão	-	(1.718)
Outros	139	139
Total	43.056	139
Depósitos judiciais	(3.987)	(3.726)
Total	(3.848)	(3.587)

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

Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$18.062 (R\$38.000 em 31 de dezembro de 2022), ações trabalhistas no montante de R\$1.273 (R\$1.435 em 31 de dezembro de 2022), ações cíveis no montante de R\$116 (R\$202 em 31 de dezembro de 2022) e ações administrativas no montante de R\$16 (R\$388 em 31 de dezembro de 2022), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No trimestre findo em 31 de março de 2023, o montante de R\$617 (R\$875 em 31 de março de 2022) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b) Ações em tesouraria

A Companhia pretende destinar a realização das ações em tesouraria para atender aos compromissos vinculados ao plano de opção de compra de ações demonstrado na nota explicativa nº 23.

Em 31 de março de 2023, não houve alteração nas ações em tesouraria, a Companhia possuía em tesouraria 876.623 ações ordinárias nominativas (876.623 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), ao custo de R\$81.928 (R\$81.928 em 31 de dezembro de 2022).

Em 09 de maio de 2022, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (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 dias, com início em 10 de maio de 2022 e encerramento em 09 de maio de 2023.

c) Destinação do resultado do exercício

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receita bruta de locação	15.937	19.062	60.039	69.061
Impostos	(1.229)	(1.517)	(3.694)	(3.986)
Outras deduções	-	-	(22)	(39)
Total	14.708	17.545	56.323	65.036
Receita de vendas de imóveis e investimento (i)	-	-	171.156	-
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	(7.192)	-
Impostos	-	-	(8.795)	-
Total	-	-	155.169	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (i) Refere-se, principalmente, a venda do Edifício Europa, situado na Avenida 9 de Julho em São Paulo -SP, pelo valor de R\$150.000 (Vide Nota 5) e receitas de outros imóveis vendidos demonstrados em PPI (Nota 9).

16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receita bruta	48.376	49.973	17.540	18.629	1.321	459	156.764	-	224.001	69.061
Impostos incidentes sobre a receita	(2.542)	(2.699)	(1.183)	(1.284)	(122)	(42)	(8.665)	-	(12.512)	(4.025)
Depreciação e outros custos	(9.325)	(10.966)	(3.621)	(3.827)	(701)	(566)	-	-	(13.647)	(15.539)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(100.141)	-	(100.141)	-
Despesas/receitas operacionais	(15.518)	(15.801)	(5.638)	(4.265)	(758)	(1.056)	(4.979)	(20)	(26.893)	(21.142)
Receitas financeiras	3.958	3.485	687	486	14	2	3.366	-	8.025	3.973
Despesas financeiras	(50.672)	(36.102)	(9.783)	(9.962)	(2.759)	(2.232)	(21.835)	-	(85.049)	(48.296)
Imposto de renda e contribuição social	(3.894)	(3.202)	(802)	(1.976)	-	-	25.514	-	20.818	(5.178)
Não controlador	(533)	(500)	-	-	1.051	1.193	-	-	518	693
	(30.150)	(15.812)	(2.800)	(2.199)	(1.95)	(2.242)	50.024	(20)	15.120	(20.273)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Despesas com pessoal	(6.483)	(7.790)	(9.004)	(9.901)
Serviços de terceiros	(452)	(245)	(998)	(424)
Despesas com depreciação e amortização	(5.707)	(5.580)	(13.648)	(15.359)
Custo dos imóveis vendidos (i)		-	(100.141)	-
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(3.296)	(2.087)	(15.421)	(10.217)
Despesas com ocupação	(277)	(268)	(285)	(283)
Despesas tributárias	(2)	(2)	(13)	(41)
Outras	(406)	(235)	(1.173)	(276)
Total	(16.623)	(16.207)	(140.683)	(36.501)

	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Classificados como:				
Custo das locações	(5.707)	(5.580)	(13.648)	(15.359)
Custo dos imóveis vendidos (i)		-	(100.141)	-
Despesas gerais e administrativas	(7.625)	(8.540)	(11.476)	(11.071)
Despesas comerciais	(3.296)	(2.087)	(15.421)	(10.217)
Outras receitas operacionais, líquidas	5	-	3	146
Total	(16.623)	(16.207)	(140.683)	(36.501)

(i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de PPI (Nota 9) e Imóveis destinados à venda (Nota 25)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	3.713	3.193	4.290	3.645
Contas a receber de clientes	16	41	210	139
Descontos obtido em parcelamento (i)	3.366	-	3.366	-
Atualização de impostos a recuperar	113	132	159	189
Outras	1	-	-	-
Total	7.209	3.366	8.025	3.973

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

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(46.812)	(34.630)	(59.303)	(46.116)
Outras despesas financeiras (i)	(23.608)	(781)	(25.746)	(2.180)
Total	(70.420)	(35.411)	(85.049)	(48.296)

(i) Em virtude da adesão à transação tributária, Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, foram reconhecidos R\$21.200 de multa e juros incidentes sobre o valor parcelado (Vide Nota 12).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Despesas correntes:				
CSLL (ii)	(1)	-	3.607	(1.416)
IRPJ (ii)	-	-	11.369	(3.798)
Outras despesas IRPJ e CSLL(i)	(26.011)	-	(26.011)	-
	(26.012)	-	(11.035)	(5.214)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	9.388	-	8.139	13
IRPJ (i)	26.029	-	23.714	23
	35.417	-	31.853	36

- (i) A Companhia aderiu ao parcelamento promovido pela receita federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023 que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal (Vide Nota 12). Com a adesão, a Companhia obteve o benefício de utilização de créditos fiscais da base acumulada de prejuízos fiscais de imposto de renda de R\$26.029 e da base de cálculo negativa da contribuição social de R\$9.388, além do desconto concedido pelo programa no montante de R\$3.366 (Nota 18). Portanto, além do encerramento do litígio sujeito a interpretação de jurisprudência e decisão do CARF, houve a eficiência na utilização dos créditos fiscais.
- (ii) Em 31 de março de 2023, houve o registro de créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL (Vide Nota 6(i)).

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	5.715	(20.273)	(6.216)	(15.788)
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(1.943)	6.893	2.113	5.368
Equivalência patrimonial	17.655	7.228	(9.582)	(235)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	136	561
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	38.034	3.756
Impostos diferidos (Nota 20(a)(i))	35.417	-	35.417	6
Outros	-	-	(922)	3.590
Outras despesas (Nota 20(a)(i))	(26.011)	-	(26.011)	-
Créditos fiscais não contabilizados do período (i)	(15.713)	(14.121)	(18.367)	(18.224)
Total	9.405	-	20.818	(5.178)

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2023 representam o montante de R\$117.097 (R\$86.300 em 31 de março de 2022), composto por R\$ 86.114 (R\$63.456 em 31 de março de 2022) de IRPJ e 30.983 (R\$22.844 em 31 de março de 2022) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

21. LUCRO POR AÇÃO**a) 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:

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	15.120	(20.273)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.861</u>	<u>57.018</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,2659	(0,3556)

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação

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

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

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	15.120	(20.273)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação	56.861	57.018
Efeito das opções para empregados	<u>1.532</u>	<u>1.608</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.393</u>	<u>58.626</u>
Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>0,2589</u>	<u>(0,3458)</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Considerações gerais**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

b) Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para garantir que as entidades controladas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Dívida	1.966.933	1.945.061
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(54.759)	(18.439)
Aplicação financeira	(163.808)	(178.794)
Dívida líquida	1.748.366	1.747.828
Patrimônio líquido	1.501.663	1.487.295
Relação dívida líquida/capital	116%	118%

c) Categorias de instrumentos financeiros

Todos os instrumentos financeiros da Companhia são classificados como "custo amortizado". De acordo com o pronunciamento técnico CPC 48 "Instrumentos Financeiros" (IFRS 9), não há alteração em relação a mensuração anterior.

	Controladora		Valor Justo	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	24.747	32.736	24.747	32.736
Transações e saldos com partes relacionadas	130.252	29.237	130.252	29.237
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	46.432	5.605	46.432	5.605
Aplicações financeiras	137.904	164.835	137.904	164.835
Total	339.335	232.413	339.335	232.413
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.558.334)	(1.533.268)	(1.559.337)	(1.534.215)
Outras contas a pagar	(7.729)	(2.450)	(7.729)	(2.450)
Total	(1.566.063)	(1.535.718)	(1.567.066)	(1.536.665)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		Valor Justo	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	213.359	122.305	213.359	122.305
Valores a receber de partes relacionadas	411	2.607	411	2.607
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	54.759	18.439	54.759	18.439
Aplicações financeiras	163.808	178.794	163.808	178.794
Total	437.337	327.145	437.337	327.145
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.966.933)	(1.945.061)	(1.967.936)	(1.983.732)
Contas a pagar por compra de imóveis	(7.132)	(10.953)	(7.132)	(10.953)
Outras Contas a pagar	(35.722)	(29.164)	(35.722)	(29.164)
Total	(2.009.787)	(1.985.178)	(2.010.790)	(2.023.849)

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

A Companhia e suas controladas não estão expostas a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais (R\$).

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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.

h) Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, por meio do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

i) Risco de crédito

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Companhia não opera investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados.

l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado**a) Equivalentes de caixa**

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

b) Aplicações financeiras

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

c) Clientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

m) Análise de sensibilidade

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Empréstimos	Risco (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	297.312	30.212	37.765	45.318
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	715.353	105.027	131.284	157.540
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	509.801	60.602	75.752	90.903
Indexados Poupança	Aumento Poupança	481.411	44.867	56.084	67.301
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(218.568)	(26.119)	(32.649)	(39.178)
		1.785.309	214.589	268.236	321.884

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/03/2023, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,65% a.a. IBGE; (b) CDI – 13,65% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 13,75% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,15% a.m., BACEN.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

	31.03.2023		31.12.2022	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	410.000	-	705.076	-
Opções concedidas	-	-	252.865	3,99
Opções concedidas	-	-	30.000	-
Opções concedidas	-	-	45.000	11,56
Opções concedidas	-	-	50.000	3,56
Opções exercidas	-	-	(252.865)	3,99
Opções exercidas	-	-	(200.076)	18,82
Opções canceladas	(10.000)	3,58	(100.000)	13,16
Opções canceladas	(10.000)	3,61	(50.000)	3,62
Opções canceladas	(10.000)	4,39	(30.000)	11,75
Opções canceladas	-	-	(40.000)	4,56
Quantidade final	380.000		410.000	

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

	31.03.2023		31.12.2022	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.509.786	-	1.229.098	-
Novas ações restritas concedidas	35.000	3,27	365.914	8,73
Novas ações restritas concedidas	-	-	6.354	-
Ações restritas canceladas	(1.972)	14,30	(91.580)	10,45
Quantidade final	(4.134)	9,09	-	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2023 foi de R\$629(R\$698 em 31 de março de 2022) na controladora e de R\$735 (R\$821 em 31 de março de 2022) 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2023, o saldo consolidado de R\$347.636 (R\$300.809 em 31 de dezembro de 2022) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Saldo no início do período	300.809	92.944
Vendas ocorridas (i)	(86.705)	-
Perda por desvalorização de ativos	-	(7.957)
Transferências para estoque (ii)	130.897	215.822
Outros	2.635	-
Saldo no final do período	347.636	300.809

(i) Em 01 de março de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Jardim Europa" por R\$150 milhões.

(ii) Refere-se a transferência de propriedades para investimento para imóveis destinados a venda.

26. GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

A Companhia 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 Companhia e Controladas são do gênero feminino.

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA**a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

b) Principais transações que não envolveram caixa

	2023		2022	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Impostos a recuperar devido a decisão favorável em pedido junto a Receita Federal (Vide Nota 6)	-	21.050	-	-
Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido a adesão ao programa de redução de litígio fiscal (Vide Nota 20)	35.401	35.401	-	-

28. COMPROMISSOS

Em 24 de março, a São Carlos celebrou compromisso de compra e venda para alienação da totalidade do Edifício Leblon Green por R\$ 91.000 com o recebimento a título de sinal e princípio de pagamento de R\$9.100. O imóvel é um edifício de escritório e possui 3.084 m² de área bruta locável. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 12 de abril de 2023, a subsidiária Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Promessa de Venda e Compra para alienação do Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP "Edifício Itaim Center", pelo valor de R\$90.000.

Em 26 de abril de 2023, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP "João Brícola", pelo valor de R\$71.500.

Em 26 de abril de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra pela qual alienou o Imóvel na cidade de Rondonópolis/MT, pelo valor de R\$5.900.

Em 09 de maio de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. realizou a recompra facultativa do CRI Best Center ("CRI Lojas Pernambucanas") no montante de R\$30.769.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

ITR - Informações Trimestrais

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de março de 2023
com Relatório de Revisão do Auditor Independente

Relatório de revisão do auditor independente sobre as Informações Trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas

demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Companhia que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificação, com datas de 08 de março de 2023 e 10 de maio de 2022, respectivamente.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

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

Fernando Próspero Neto
Contador CRC-SP189791/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**Declaração da Diretoria:**

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de março de 2023, e à vista do parecer da Ernst & Young 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, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

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 (Ernst & Young Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao período de três meses findos em 31 de março de 2023.