

# 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 30/06/2023   | 7 |
| DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022   | 8 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |

## DFs Consolidadas

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023   | 17 |
| DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022   | 18 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 19 |

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

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

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 50 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 52 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 53 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Mil) | Trimestre Atual<br>30/06/2023 |
|--------------------------|-------------------------------|
| Do Capital Integralizado |                               |
| Ordinárias               | 57.737                        |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 57.737                        |
| Em Tesouraria            |                               |
| Ordinárias               | 629                           |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 629                           |
|                          |                               |
| #Error                   |                               |
|                          |                               |
| #Error                   |                               |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                      | 3.098.216                             | 3.024.015                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                 | 207.513                               | 202.897                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                    | 94.472                                | 5.605                                    |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                           | 77.871                                | 164.835                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                 | 35.170                                | 32.457                                   |
| 1.01.03.01             | Clientes                                         | 11.582                                | 14.535                                   |
| 1.01.03.01.02          | Contas a Receber                                 | 11.582                                | 14.535                                   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                          | 23.588                                | 17.922                                   |
| 1.01.03.02.02          | Impostos a Recuperar                             | 9.643                                 | 7.329                                    |
| 1.01.03.02.03          | Despesas Antecipadas e Outros Créditos           | 13.945                                | 10.593                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                             | 2.890.703                             | 2.821.118                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                   | 155.156                               | 51.311                                   |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                 | 21.050                                | 19.347                                   |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                         | 19.759                                | 18.201                                   |
| 1.02.01.04.02          | Despesas antecipadas e outros créditos           | 1.291                                 | 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                 | 95.962                                | 29.237                                   |
| 1.02.01.09.01          | Créditos com Coligadas                           | 95.962                                | 29.237                                   |
| 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                                    | 2.716.900                             | 2.755.308                                |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                        | 1.592.537                             | 1.573.182                                |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas                     | 1.592.537                             | 1.573.182                                |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                   | 1.124.363                             | 1.182.126                                |
| 1.02.03                | Imobilizado                                      | 17.163                                | 13.038                                   |
| 1.02.04                | Intangível                                       | 1.484                                 | 1.461                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                      | 1.484                                 | 1.461                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 3.098.216                             | 3.024.015                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 144.976                               | 130.447                                  |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 115.339                               | 116.775                                  |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 115.339                               | 116.775                                  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 24.850                                | 5.185                                    |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 24.850                                | 5.185                                    |
| 2.01.05.02.04          | Impostos , Taxas e Contribuições                        | 726                                   | 2.064                                    |
| 2.01.05.02.05          | Outras Contas a Pagar                                   | 4.544                                 | 2.450                                    |
| 2.01.05.02.06          | Adiantamento de clientes                                | 19.580                                | 671                                      |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 4.787                                 | 8.487                                    |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 4.787                                 | 8.487                                    |
| 2.01.06.01.05          | Salários e Encargos Trabalhistas                        | 4.787                                 | 8.487                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 1.414.677                             | 1.416.493                                |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 1.370.538                             | 1.416.493                                |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 1.370.538                             | 1.416.493                                |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 1.370.538                             | 1.416.493                                |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 4.046                                 | 0                                        |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 4.046                                 | 0                                        |
| 2.02.02.02.03          | Outras Contas a pagar                                   | 4.046                                 | 0                                        |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 40.093                                | 0                                        |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 40.093                                | 0                                        |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 40.093                                | 0                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 1.538.563                             | 1.477.075                                |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 1.073.912                             | 1.073.912                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | -33.204                               | -31.766                                  |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                     | -77.640                               | -81.928                                  |
| 2.03.02.07             | Plano de Ações                                          | 44.436                                | 50.162                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 497.855                               | 434.929                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 85.705                                | 85.705                                   |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 349.241                               | 349.224                                  |
| 2.03.04.10             | Lucros Acumulados                                       | 62.909                                | 0                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 91.020                                             | 105.728                                                             | 17.677                                                                       | 35.222                                                                 |
| 3.01.01                | Receita de Locação                                     | 19.520                                             | 34.228                                                              | 17.677                                                                       | 35.222                                                                 |
| 3.01.02                | Receita de Venda de Imóveis                            | 71.500                                             | 71.500                                                              | 0                                                                            | 0                                                                      |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -69.322                                            | -75.029                                                             | -5.595                                                                       | -11.175                                                                |
| 3.02.01                | Custos dos Imóveis Vendidos                            | -64.250                                            | -64.250                                                             | 0                                                                            | 0                                                                      |
| 3.02.02                | Custo das Locações                                     | -5.072                                             | -10.779                                                             | -5.595                                                                       | -11.175                                                                |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 21.698                                             | 30.699                                                              | 12.082                                                                       | 24.047                                                                 |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | 69.659                                             | 129.584                                                             | -1.989                                                                       | -2.182                                                                 |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -3.189                                             | -6.485                                                              | -2.088                                                                       | -4.175                                                                 |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -8.051                                             | -15.676                                                             | -8.773                                                                       | -17.313                                                                |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 4                                                  | 9                                                                   | 9                                                                            | 9                                                                      |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 80.895                                             | 151.736                                                             | 8.863                                                                        | 19.297                                                                 |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 91.357                                             | 160.283                                                             | 10.093                                                                       | 21.865                                                                 |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -43.568                                            | -106.779                                                            | -37.679                                                                      | -69.724                                                                |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 5.978                                              | 13.187                                                              | 2.151                                                                        | 5.517                                                                  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -49.546                                            | -119.966                                                            | -39.830                                                                      | -75.241                                                                |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 47.789                                             | 53.504                                                              | -27.586                                                                      | -47.859                                                                |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 0                                                  | 9.405                                                               | 0                                                                            | 0                                                                      |
| 3.08.01                | Corrente                                               | 0                                                  | -26.012                                                             | 0                                                                            | 0                                                                      |
| 3.08.02                | Diferido                                               | 0                                                  | 35.417                                                              | 0                                                                            | 0                                                                      |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 47.789                                             | 62.909                                                              | -27.586                                                                      | -47.859                                                                |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 47.789                                             | 62.909                                                              | -27.586                                                                      | -47.859                                                                |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                    |                                                                     |                                                                              |                                                                        |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                    |                                                                     |                                                                              |                                                                        |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,83566                                            | 1,10157                                                             | -0,48376                                                                     | -0,83936                                                               |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |                                                    |                                                                     |                                                                              |                                                                        |
| 3.99.02.01             | ON                                                     | 0,81319                                            | 1,07213                                                             | -0,47097                                                                     | -0,81677                                                               |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Trimestre Atual<br>01/04/2023 à 30/06/2023 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2023 à 30/06/2023 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2022 à 30/06/2022 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 47.789                                     | 62.909                                                  | -27.586                                                          | -47.859                                                    |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 47.789                                     | 62.909                                                  | -27.586                                                          | -47.859                                                    |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                                     | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                                                        | 01/01/2023 à 30/06/2023 | Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                                  | -47.980                 | -56.079                             |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                                             | 11.840                  | 17.846                              |
| 6.01.01.01      | Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício                                                  | 62.909                  | -47.859                             |
| 6.01.01.02      | Depreciações e Amortizações                                                            | 10.797                  | 11.175                              |
| 6.01.01.03      | Resultado de Equivalência Patrimonial                                                  | -151.736                | -19.297                             |
| 6.01.01.04      | Dividendos Prescritos                                                                  | 17                      | 18                                  |
| 6.01.01.05      | Reconhecimento do Plano de Opção de Ações                                              | 1.735                   | 1.461                               |
| 6.01.01.06      | Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos                                   | 99.245                  | 72.348                              |
| 6.01.01.07      | Ganho na alienação de investimentos                                                    | -7.250                  | 0                                   |
| 6.01.01.08      | Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários                                          | -6.149                  | 0                                   |
| 6.01.01.09      | Atualização de Provisão de Riscos Tributários                                          | 40.093                  | 0                                   |
| 6.01.01.10      | Imposto de renda e contribuição social diferidos                                       | -35.417                 | 0                                   |
| 6.01.01.11      | Atualizações Financeiras                                                               | 30                      | 0                                   |
| 6.01.01.12      | Ajuste referente a receita linear                                                      | -2.545                  | 0                                   |
| 6.01.01.13      | Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada                                  | 111                     | 0                                   |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                                        | -59.820                 | -73.925                             |
| 6.01.02.01      | Contas a Receber                                                                       | 3.829                   | 10.117                              |
| 6.01.02.03      | Impostos a Recuperar                                                                   | -2.314                  | -1.430                              |
| 6.01.02.04      | Despesas Antecipadas e Outros Créditos                                                 | -3.498                  | -2.373                              |
| 6.01.02.05      | Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos                                 | -77.818                 | -65.917                             |
| 6.01.02.06      | Salários e Encargos Sociais                                                            | -3.700                  | -10.593                             |
| 6.01.02.07      | Depósitos Judiciais                                                                    | 0                       | -2.649                              |
| 6.01.02.08      | Impostos, Taxas e Contribuições                                                        | -1.338                  | -1.273                              |
| 6.01.02.10      | Adiantamento de clientes                                                               | 18.879                  | 34                                  |
| 6.01.02.11      | Outras Contas a Pagar                                                                  | 6.140                   | 159                                 |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                               | 208.839                 | -23.432                             |
| 6.02.01         | Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas                                   | 41.180                  | 33.048                              |
| 6.02.02         | Aplicações Financeiras                                                                 | 93.113                  | 4.822                               |
| 6.02.03         | Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda e venda de investimento | 71.500                  | 0                                   |
| 6.02.04         | Redução de Capital em Controladas                                                      | 56.607                  | 19.060                              |
| 6.02.05         | Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível           | -21.432                 | -64.109                             |
| 6.02.06         | Partes Relacionadas                                                                    | -147                    | -703                                |
| 6.02.08         | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                                            | -31.982                 | -15.550                             |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                              | -71.992                 | 65.117                              |
| 6.03.01         | Pagamento de Empréstimos Principal                                                     | -78.635                 | -35.988                             |
| 6.03.02         | Subscrição de Ações Próprias                                                           | 0                       | 8.489                               |
| 6.03.03         | Encargos por antecipação de ações                                                      | -3.173                  | 0                                   |
| 6.03.04         | Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos                                            | 0                       | -8.184                              |
| 6.03.05         | Capitação de empréstimos                                                               | 9.816                   | 100.800                             |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                              | 88.867                  | -14.394                             |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                                                  | 5.605                   | 14.994                              |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                                    | 94.472                  | 600                                 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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                            | -1.438                                                       | 17                | 0                              | 0                             | -1.421             |
| 5.04.08         | Reconhecimento do plano de opção de ações | 0                            | 1.735                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.735              |
| 5.04.09         | Antecipação de entrega de ações           | 0                            | -3.173                                                       | 0                 | 0                              | 0                             | -3.173             |
| 5.04.10         | Dividendos prescritos                     | 0                            | 0                                                            | 17                | 0                              | 0                             | 17                 |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 62.909                         | 0                             | 62.909             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                  | 0                            | 0                                                            | 0                 | 62.909                         | 0                             | 62.909             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido   | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                             | 1.073.912                    | -33.204                                                      | 434.946           | 62.909                         | 0                             | 1.538.563          |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                 | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                           | 1.073.912                           | -41.516                                                             | 529.958                  | 0                                     | 0                                    | 1.562.354                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                 | 1.073.912                           | -41.516                                                             | 529.958                  | 0                                     | 0                                    | 1.562.354                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios       | 0                                   | 9.950                                                               | 18                       | 0                                     | 0                                    | 9.968                     |
| 5.04.05                | Ações em Tesouraria Vendidas              | 0                                   | 16.368                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | 16.368                    |
| 5.04.08                | Resultado na subscrição de ação           | 0                                   | -7.879                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | -7.879                    |
| 5.04.09                | Dividendos prescritos                     | 0                                   | 0                                                                   | 18                       | 0                                     | 0                                    | 18                        |
| 5.04.10                | Reconhecimento do plano de opção de ações | 0                                   | 1.461                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 1.461                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.859                               | 0                                    | -47.859                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.859                               | 0                                    | -47.859                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                             | 1.073.912                           | -31.566                                                             | 529.976                  | -47.859                               | 0                                    | 1.524.463                 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2023 à 30/06/2023 | Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
| 7.01            | Receitas                                         | 108.678                 | 38.271                              |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 37.178                  | 38.271                              |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 71.500                  | 0                                   |
| 7.01.02.01      | Receita de venda de imóveis                      | 71.500                  | 0                                   |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -72.949                 | -6.295                              |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -8.699                  | -6.295                              |
| 7.02.04         | Outros                                           | -64.250                 | 0                                   |
| 7.02.04.01      | Custos dos imóveis vendidos                      | -64.250                 | 0                                   |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 35.729                  | 31.976                              |
| 7.04            | Retenções                                        | -10.797                 | -11.175                             |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -10.797                 | -11.175                             |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 24.932                  | 20.801                              |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 164.930                 | 24.823                              |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 151.736                 | 19.297                              |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 13.187                  | 5.517                               |
| 7.06.03         | Outros                                           | 7                       | 9                                   |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 189.862                 | 45.624                              |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 189.862                 | 45.624                              |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 13.437                  | 15.186                              |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | -6.450                  | 3.056                               |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 119.966                 | 75.241                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 99.246                  | 72.348                              |
| 7.08.03.03      | Outras                                           | 20.720                  | 2.893                               |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 62.909                  | -47.859                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 62.909                  | -47.859                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 3.531.015                             | 3.519.439                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 882.154                               | 596.495                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 108.953                               | 18.439                                   |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 125.832                               | 178.794                                  |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 125.832                               | 178.794                                  |
| 1.01.02.01.01          | Títulos para Negociação                                             | 125.832                               | 178.794                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 647.369                               | 399.262                                  |
| 1.01.03.01             | Clientes                                                            | 180.960                               | 59.566                                   |
| 1.01.03.01.01          | Valores a Receber de Partes Relacionadas                            | 412                                   | 2.607                                    |
| 1.01.03.01.02          | Contas a Receber                                                    | 180.548                               | 56.959                                   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                                             | 466.409                               | 339.696                                  |
| 1.01.03.02.01          | Impostos a Recuperar                                                | 35.193                                | 11.715                                   |
| 1.01.03.02.02          | Bens Destinados a Venda                                             | 402.023                               | 300.809                                  |
| 1.01.03.02.03          | Despesas Antecipadas e Outros Créditos                              | 29.193                                | 27.172                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 2.648.861                             | 2.922.944                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 145.079                               | 78.367                                   |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 101.500                               | 70.346                                   |
| 1.02.01.04.01          | Contas a receber                                                    | 96.500                                | 65.346                                   |
| 1.02.01.04.03          | Transações e saldos com partes relacionadas                         | 5.000                                 | 5.000                                    |
| 1.02.01.07             | Tributos Diferidos                                                  | 35.417                                | 0                                        |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 8.162                                 | 8.021                                    |
| 1.02.01.10.03          | Depositos Judiciais                                                 | 3.867                                 | 3.726                                    |
| 1.02.01.10.04          | Despesas Antecipadas e Outros Créditos                              | 4.295                                 | 4.295                                    |
| 1.02.02                | Investimentos                                                       | 2.458.871                             | 2.802.232                                |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                                      | 2.458.871                             | 2.802.232                                |
| 1.02.03                | Imobilizado                                                         | 34.061                                | 31.286                                   |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                                             | 34.061                                | 31.286                                   |
| 1.02.04                | Intangível                                                          | 10.850                                | 11.059                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 3.531.015                             | 3.519.439                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 247.308                               | 233.240                                  |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 28.465                                | 17.655                                   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 28.465                                | 17.655                                   |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar          | 22.112                                | 13.125                                   |
| 2.01.03.01.02          | Impostos ,Taxas e Contribuições                         | 6.353                                 | 4.530                                    |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 154.834                               | 163.093                                  |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 154.834                               | 163.093                                  |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 154.834                               | 163.093                                  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 57.324                                | 41.774                                   |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 57.324                                | 41.774                                   |
| 2.01.05.02.04          | Outras Contas a pagar                                   | 23.804                                | 19.278                                   |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de Clientes                                | 27.740                                | 16.403                                   |
| 2.01.05.02.06          | Contas a Pagar por Compra de Imoveis                    | 5.780                                 | 6.093                                    |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 6.685                                 | 10.718                                   |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 6.685                                 | 10.718                                   |
| 2.01.06.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 6.685                                 | 10.718                                   |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 1.736.665                             | 1.798.904                                |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 1.675.651                             | 1.781.968                                |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 1.675.651                             | 1.781.968                                |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 1.675.651                             | 1.781.968                                |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 14.993                                | 14.746                                   |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 14.993                                | 14.746                                   |
| 2.02.02.02.03          | Outras contas a pagar                                   | 14.993                                | 9.886                                    |
| 2.02.02.02.04          | Contas a pagar por compra de imóveis                    | 0                                     | 4.860                                    |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 5.789                                 | 2.051                                    |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 5.789                                 | 2.051                                    |
| 2.02.03.01.01          | Impostos Diferidos                                      | 5.789                                 | 2.051                                    |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 40.232                                | 139                                      |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 40.232                                | 139                                      |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para riscos                                    | 40.232                                | 139                                      |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 1.547.042                             | 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                                     | -33.204                               | -31.766                                  |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                     | -77.640                               | -81.928                                  |
| 2.03.02.07             | Plano de Ações                                          | 44.436                                | 50.162                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 497.855                               | 434.929                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 85.705                                | 85.705                                   |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 349.241                               | 349.224                                  |
| 2.03.04.10             | Lucros acumulados                                       | 62.909                                | 0                                        |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores           | 8.479                                 | 10.220                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 314.642                                            | 526.133                                                         | 67.349                                                                   | 132.385                                                            |
| 3.01.01                | Receita de Locação                                     | 63.851                                             | 120.173                                                         | 67.195                                                                   | 132.231                                                            |
| 3.01.02                | Receita de Venda de Imóveis                            | 250.791                                            | 405.960                                                         | 154                                                                      | 154                                                                |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -166.222                                           | -280.012                                                        | -15.488                                                                  | -30.847                                                            |
| 3.02.01                | Custo do Imóveis Vendidos                              | -153.021                                           | -253.163                                                        | -132                                                                     | -132                                                               |
| 3.02.02                | Custo de Locação                                       | -13.201                                            | -26.849                                                         | -15.356                                                                  | -30.715                                                            |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 148.420                                            | 246.121                                                         | 51.861                                                                   | 101.538                                                            |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -24.988                                            | -51.883                                                         | -21.542                                                                  | -42.684                                                            |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -13.967                                            | -29.388                                                         | -9.644                                                                   | -19.861                                                            |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -11.497                                            | -22.974                                                         | -11.933                                                                  | -23.004                                                            |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 476                                                | 479                                                             | 35                                                                       | 181                                                                |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 123.432                                            | 194.238                                                         | 30.319                                                                   | 58.854                                                             |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -56.238                                            | -133.262                                                        | -54.880                                                                  | -99.203                                                            |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 8.277                                              | 16.302                                                          | 2.921                                                                    | 6.894                                                              |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -64.515                                            | -149.564                                                        | -57.801                                                                  | -106.097                                                           |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 67.194                                             | 60.976                                                          | -24.561                                                                  | -40.349                                                            |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -19.712                                            | 1.106                                                           | -3.631                                                                   | -8.809                                                             |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -18.587                                            | -29.622                                                         | -3.667                                                                   | -8.881                                                             |
| 3.08.02                | Diferido                                               | -1.125                                             | 30.728                                                          | 36                                                                       | 72                                                                 |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 47.482                                             | 62.082                                                          | -28.192                                                                  | -49.158                                                            |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 47.482                                             | 62.082                                                          | -28.192                                                                  | -49.158                                                            |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 47.789                                             | 62.909                                                          | -27.586                                                                  | -47.859                                                            |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | -310                                               | -828                                                            | -606                                                                     | -1.299                                                             |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                    |                                                                 |                                                                          |                                                                    |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                    |                                                                 |                                                                          |                                                                    |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,83566                                            | 1,10157                                                         | -0,48376                                                                 | -0,83936                                                           |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |                                                    |                                                                 |                                                                          |                                                                    |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual<br>01/04/2023 à 30/06/2023 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2023 à 30/06/2023 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2022 à 30/06/2022 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
|-----------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.99.02.01      | ON                 | 0,81319                                    | 1,07213                                                 | -0,47097                                                         | -0,81677                                                   |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Trimestre Atual<br>01/04/2023 à 30/06/2023 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2023 à 30/06/2023 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2022 à 30/06/2022 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
|-----------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 47.479                                     | 62.081                                                  | -28.192                                                          | -49.158                                                    |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 47.479                                     | 62.081                                                  | -28.192                                                          | -49.158                                                    |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 47.789                                     | 62.909                                                  | -27.586                                                          | -47.859                                                    |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | -310                                       | -828                                                    | -606                                                             | -1.299                                                     |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                         | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                                            | 01/01/2023 à 30/06/2023 | Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                      | -33.300                 | -38.003                             |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                                 | 40.112                  | 86.212                              |
| 6.01.01.01      | Lucro (Prejuízo) Líquido do Período                                        | 62.081                  | -49.158                             |
| 6.01.01.02      | Provisão para Crédito de Liquidação Esperada                               | 930                     | -280                                |
| 6.01.01.03      | Depreciações e Amortizações                                                | 25.485                  | 30.715                              |
| 6.01.01.04      | Dividendos Prescritos                                                      | 17                      | 18                                  |
| 6.01.01.05      | Reconhecimento Plano de Opções de Ações                                    | 1.735                   | 1.461                               |
| 6.01.01.06      | Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos                       | 123.117                 | 95.985                              |
| 6.01.01.07      | Ganho na Alienação de bens destinados a venda                              | -169.126                | -28                                 |
| 6.01.01.08      | Imposto de Renda e Contribuição Social                                     | -3.608                  | 8.881                               |
| 6.01.01.09      | Atualização de Provisão de Riscos Tributários                              | 40.093                  | 60                                  |
| 6.01.01.10      | Acionistas não Controladores                                               | 0                       | -1.619                              |
| 6.01.01.11      | Impostos diferidos                                                         | -951                    | 0                                   |
| 6.01.01.13      | Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários                                | -7.511                  | 0                                   |
| 6.01.01.14      | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos                           | -30.728                 | -72                                 |
| 6.01.01.15      | Atualização Financeira                                                     | -3.346                  | 249                                 |
| 6.01.01.17      | Ajuste referente a receita linear                                          | 4.541                   | 0                                   |
| 6.01.01.18      | Provisão para imposto de renda e contribuição social                       | 12.595                  | 0                                   |
| 6.01.01.19      | Ganho de processos federais                                                | -21.423                 | 0                                   |
| 6.01.01.20      | Ajuste a valor presente                                                    | 6.211                   | 0                                   |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                            | -73.412                 | -124.215                            |
| 6.01.02.01      | Contas a Receber                                                           | 3.324                   | 8.659                               |
| 6.01.02.02      | Partes Relacionadas                                                        | 2.195                   | 39                                  |
| 6.01.02.03      | Impostos a Recuperar                                                       | -2.055                  | -3.349                              |
| 6.01.02.04      | Despesas Antecipadas e Outros Créditos                                     | -2.021                  | -6.031                              |
| 6.01.02.05      | Salários e Encargos Sociais                                                | -4.033                  | -12.578                             |
| 6.01.02.07      | Impostos, Taxas e Contribuições                                            | 23.973                  | -1.353                              |
| 6.01.02.08      | Outras Contas a Pagar                                                      | 9.615                   | 5.884                               |
| 6.01.02.09      | Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social                       | 0                       | 143                                 |
| 6.01.02.10      | Contas a pagar por compra de imóveis                                       | 0                       | -3.398                              |
| 6.01.02.11      | Imóveis Destinados a Venda                                                 | -1.006                  | 0                                   |
| 6.01.02.12      | Adiantamento de Clientes                                                   | 14.683                  | 913                                 |
| 6.01.02.13      | Depositos Judiciais                                                        | -141                    | -2.943                              |
| 6.01.02.14      | Impostos Diferidos                                                         | 0                       | -86                                 |
| 6.01.02.15      | Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos                               | -18.389                 | -10.563                             |
| 6.01.02.16      | Pagamento de Encargos Financeiros                                          | -95.796                 | -99.552                             |
| 6.01.02.18      | Pagamento Parcelas Refiz                                                   | -3.761                  | 0                                   |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                   | 269.797                 | -72.743                             |
| 6.02.01         | Aplicações Financeiras                                                     | 60.473                  | 5.373                               |
| 6.02.02         | Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível | -38.043                 | -80.043                             |
| 6.02.05         | Recebimento Obtido na Realização de imóveis destinados a Venda             | 252.540                 | 1.086                               |
| 6.02.07         | Aumento de capital terceiros                                               | 0                       | 841                                 |
| 6.02.09         | Pagamentos das obrigações por compra de imóveis                            | -5.173                  | 0                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento   | -145.983                                                        | 96.153                                                             |
| 6.03.01                | Pagamento de Empréstimos Principal          | -151.713                                                        | -318.438                                                           |
| 6.03.02                | Captação de Empréstimos                     | 9.816                                                           | 414.286                                                            |
| 6.03.03                | Subscrição de Ações Próprias                | 0                                                               | 8.489                                                              |
| 6.03.04                | Encargos por antecipações de ações          | -3.173                                                          | 0                                                                  |
| 6.03.06                | Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos | 0                                                               | -8.184                                                             |
| 6.03.07                | Dividendos pagos a não controladores        | -913                                                            | 0                                                                  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes   | 90.514                                                          | -14.593                                                            |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes       | 18.439                                                          | 22.068                                                             |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes         | 108.953                                                         | 7.475                                                              |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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                            | -1.438                                                       | 17                | 0                              | 0                             | -1.421             | -913                               | -2.334                         |
| 5.04.08         | Reconhecimento do plano de opção de ações | 0                            | 1.735                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.735              | 0                                  | 1.735                          |
| 5.04.09         | Antecipação de entrega de ações           | 0                            | -3.173                                                       | 0                 | 0                              | 0                             | -3.173             | 0                                  | -3.173                         |
| 5.04.10         | Dividendos prescritos                     | 0                            | 0                                                            | 17                | 0                              | 0                             | 17                 | 0                                  | 17                             |
| 5.04.11         | Distribuição de dividendos                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -913                               | -913                           |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 62.909                         | 0                             | 62.909             | -828                               | 62.081                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                  | 0                            | 0                                                            | 0                 | 62.909                         | 0                             | 62.909             | -828                               | 62.081                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido   | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                             | 1.073.912                    | -33.204                                                      | 434.946           | 62.909                         | 0                             | 1.538.563          | 8.479                              | 1.547.042                      |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                    | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                              | 1.073.912                           | -41.516                                                             | 529.958                  | 0                                     | 0                                    | 1.562.354                 | 14.389                                    | 1.576.743                             |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores             | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                    | 1.073.912                           | -41.516                                                             | 529.958                  | 0                                     | 0                                    | 1.562.354                 | 14.389                                    | 1.576.743                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios          | 0                                   | 9.950                                                               | 18                       | 0                                     | 0                                    | 9.968                     | 0                                         | 9.968                                 |
| 5.04.05                | Ações em Tesouraria Vendidas                 | 0                                   | 16.368                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | 16.368                    | 0                                         | 16.368                                |
| 5.04.08                | Reconhecimento do plano de opção de ações    | 0                                   | 1.461                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 1.461                     | 0                                         | 1.461                                 |
| 5.04.09                | Resultado na subscrição de ações             | 0                                   | -7.879                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | -7.879                    | 0                                         | -7.879                                |
| 5.04.10                | Dividendos prescritos                        | 0                                   | 0                                                                   | 18                       | 0                                     | 0                                    | 18                        | 0                                         | 18                                    |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.859                               | 0                                    | -47.859                   | -1.619                                    | -49.478                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -47.859                               | 0                                    | -47.859                   | -1.299                                    | -49.158                               |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -320                                      | -320                                  |
| 5.05.02.06             | Participação de acionistas não controladores | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -320                                      | -320                                  |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido      | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                | 1.073.912                           | -31.566                                                             | 529.976                  | -47.859                               | 0                                    | 1.524.463                 | 12.770                                    | 1.537.233                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 545.555                                                         | 140.664                                                            |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 129.477                                                         | 140.504                                                            |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 416.078                                                         | 160                                                                |
| 7.01.02.01             | Receita de venda de imóveis                      | 422.289                                                         | 160                                                                |
| 7.01.02.02             | AVP Receita de venda de imóveis                  | -6.211                                                          | 0                                                                  |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -288.326                                                        | -23.309                                                            |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -35.163                                                         | -23.177                                                            |
| 7.02.04                | Outros                                           | -253.163                                                        | -132                                                               |
| 7.02.04.01             | Custo dos Imóveis Vendidos                       | -253.163                                                        | -132                                                               |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 257.229                                                         | 117.355                                                            |
| 7.04                   | Retenções                                        | -25.485                                                         | -30.715                                                            |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -25.485                                                         | -30.715                                                            |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 231.744                                                         | 86.640                                                             |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 16.780                                                          | 7.075                                                              |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 16.302                                                          | 6.894                                                              |
| 7.06.03                | Outros                                           | 478                                                             | 181                                                                |
| 7.06.03.01             | Outras Receitas                                  | 478                                                             | 181                                                                |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 248.524                                                         | 93.715                                                             |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 248.524                                                         | 93.715                                                             |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 18.531                                                          | 19.643                                                             |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 18.348                                                          | 17.133                                                             |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 18.348                                                          | 17.133                                                             |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 149.564                                                         | 106.097                                                            |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 123.117                                                         | 95.985                                                             |
| 7.08.03.03             | Outras                                           | 26.447                                                          | 10.112                                                             |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 62.081                                                          | -49.158                                                            |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 62.909                                                          | -47.859                                                            |
| 7.08.04.04             | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | -828                                                            | -1.299                                                             |

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2023 foi marcado pela elevada rentabilidade das desmobilizações de imóveis consolidados executadas. As negociações somaram R\$ 250,2 milhões no trimestre e R\$ 506,8 milhões no acumulado do ano, em linha com o valor de NAV (Net Asset Value).

As vendas realizadas no 2T23 contribuíram para uma redução da dívida líquida em 26,0% na comparação com o 2T22. A alavancagem da companhia, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, atingiu 26,1%, uma queda de 4,0 p.p. em relação ao 1T23.

Mesmo com as vendas de imóveis realizadas ao longo do primeiro semestre de 2023, a receita com locações da companhia alcançou R\$ 71,2 milhões no 2T23, um crescimento de 1,9% em relação ao 2T22. O EBITDA recorrente atingiu R\$ 47,4 milhões com margem de 70,6% (+2,5 p.p. vs. 2T22). O lucro líquido contábil no trimestre, considerando o efeito das vendas de ativos, foi de R\$ 47,8 milhões, contra um prejuízo de R\$ 27,6 milhões no 2T22.

O portfólio consolidado encerrou o 2T23 com 22,9% de vacância física, estável em relação ao 1T23. No trimestre, executamos 12,8 mil m<sup>2</sup> em novos contratos de locação e permanecemos com uma taxa de vacância nos imóveis da Companhia inferior às médias dos mercados em que atuamos.

Em Office, executamos as vendas do Ed. João Brícola por R\$ 71,5 milhões e do Ed. Itaim Center por R\$ 90,0 milhões. A taxa de vacância do portfólio atingiu 28,5% no 2T23, uma redução de 0,4 p.p. em relação ao 1T23, mesmo com as vendas de dois imóveis 100% ocupados. Continuamos a expandir as unidades de escritórios flexíveis - *FlexOffice*, cuja ocupação alcançou 11,9 mil m<sup>2</sup> de ABL no trimestre.

Na Best Center, realizamos as desmobilizações de 8 lojas e 1 terreno, totalizando R\$ 88,7 milhões no trimestre. As vendas dos nossos lojistas atingiram R\$ 206,2 milhões, um acréscimo de 6,0% em comparação com o 2T22, o que demonstra a resiliência dos nossos centros, mesmo em um período econômico mais desafiador para o varejo.

Na SC Living, reduzimos significativamente a taxa de vacância no edifício GO850, encerrando o trimestre com uma ocupação de 68,7% (aumento de 28,0 p.p. em relação ao 2T22). Os projetos de conversão de prédios corporativos em empreendimentos residenciais no centro do Rio de Janeiro seguem em desenvolvimento e em fase de pesquisa de mercado.

No primeiro semestre de 2023, evoluímos consideravelmente na execução das prioridades definidas para o ano. No segundo semestre, continuaremos a priorizar o combate a vacância, reciclagem seletiva de ativos e redução da alavancagem financeira. 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  
30 de junho 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 30 DE JUNHO 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 09 de agosto 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.

**d) Impactos do Coronavírus (COVID19) nos negócios e continuidade da Companhia**

Em 5 de maio de 2023, a Organização Mundial da Saúde (OMS), declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do semestre de 2023.

**3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

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

|                              | Controladora  |              | Consolidado    |               |
|------------------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
|                              | 30.06.2023    | 31.12.2022   | 30.06.2023     | 31.12.2022    |
| Caixa                        | 14            | 12           | 34             | 33            |
| Bancos                       | 19            | 60           | 459            | 2.028         |
| Equivalentes de caixa (i)    |               |              |                |               |
| Fundos de investimento e CDB | 94.439        | 5.533        | 108.460        | 16.378        |
|                              | <u>94.472</u> | <u>5.605</u> | <u>108.953</u> | <u>18.439</u> |

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 101,53% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (102,35% da CDI em 2022).

**4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

|                                                            | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                            | 30.06.2023    | 31.12.2022     | 30.06.2023     | 31.12.2022     |
| letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa | <u>77.871</u> | <u>164.835</u> | <u>125.832</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 possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. O saldo é substancialmente proveniente de recursos aplicados em 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.

**5. CONTAS A RECEBER**

|                                           | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                           | 30.06.2023    | 31.12.2022    | 30.06.2023     | 31.12.2022     |
| Contas a receber                          | 11.441        | 15.299        | 34.915         | 42.360         |
| Clientes receita linear                   | 20.011        | 17.437        | 59.280         | 63.674         |
| Provisão para perda de créditos esperada  | (111)         | -             | (4.556)        | (3.663)        |
| Contas a receber por venda de imóveis (i) | -             | -             | 191.019        | 17.123         |
| Ajuste a valor presente (i)               | -             | -             | (6.211)        | -              |
| Taxas condominiais e outras               | -             | -             | 2.601          | 2.811          |
| <b>Total</b>                              | <b>31.341</b> | <b>32.736</b> | <b>277.048</b> | <b>122.305</b> |
| Circulante                                | 11.582        | 14.535        | 180.548        | 56.959         |
| Não circulante (ii)                       | 19.759        | 18.201        | 96.500         | 65.346         |

- (i) O aumento do saldo em 30 de junho de 2023 deve-se a recebíveis pelas vendas do Edifício Jd. Europa, situado na Avenida 9 de julho em São Paulo – SP, pelo valor de R\$150.000, cujo saldo em aberto em 30 de junho de 2023 é de R\$103.958, venda do Edifício Itaim Center, situado na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha em São Paulo – SP pelo valor de R\$ 90.000, cujo saldo em aberto é de 35.331, venda da loja Pernambucana situado na cidade Bebedouro/SP pelo valor de R\$ 9.852, cujo saldo em aberto é de R\$ 9.031, venda da loja Pernambucanas situado na cidade Araraquara/SP pelo valor de R\$ 15.648, cujo saldo em aberto é de R\$ 13.040. A Companhia considerou para o ajuste a valor presente uma taxa de desconto de 8,25% em 30 de junho 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 30 de junho de 2023, do saldo de R\$96.500 do não circulante, R\$45.469 é composto por recebíveis da venda de imóveis (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 de crédito esperada 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 30 de junho 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:

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

|                            | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                            | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Vencidas:                  |              |            |             |            |
| 31 a 60 dias (i)           | 29           | -          | 179         | 797        |
| 61 a 90 dias               | 29           | -          | 147         | 295        |
| 91 a 120 dias              | -            | -          | 89          | 108        |
| 121 a 180 dias             | 53           | -          | 583         | 323        |
| Há mais de 180 dias        | -            | -          | 4.633       | 4.375      |
|                            | 111          | -          | 5.631       | 5.898      |
| A vencer                   | 31.341       | 32.736     | 275.973     | 120.070    |
| Total das contas a receber | 31.452       | 32.736     | 281.604     | 125.968    |

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

Movimentação na provisão para perda de créditos esperada:

|                                       | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                       | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Saldo inicial                         | -            | -          | (3.663)     | (2.409)    |
| Constituição da provisão              | (111)        | -          | (1.471)     | (2.092)    |
| Reversão da provisão                  | -            | -          | 578         | 830        |
| Perda por não recuperação de créditos | -            | -          | -           | 8          |
| Saldo final                           | (111)        | -          | (4.556)     | (3.663)    |

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

|                                                              | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                              | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Imposto de renda a recuperar (i)                             | 5.801        | 2.244      | 23.168      | 3.493      |
| Imposto de renda sobre aplicações financeiras                | 3.120        | 4.376      | 3.546       | 4.671      |
| Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar | 49           | 38         | 5.518       | 172        |
| PIS e COFINS a recuperar                                     | 538          | 542        | 2.739       | 3.163      |
| Outros                                                       | 135          | 129        | 222         | 216        |
| Total                                                        | 9.643        | 7.329      | 35.193      | 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. Esse valor foi recebido em 20 de julho de 2023 (Vide Nota 29).

## Notas Explicativas

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

## 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

| Controladas                                                |         |         |         |            |              | Lucro      | Movimentação  |            |            |         | Dividendos   | Saldo em |              |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|--------------|------------|---------------|------------|------------|---------|--------------|----------|--------------|
|                                                            |         |         | Capital | Patrimônio | Participação | (prejuízo) | Saldo em      | Aumento    | Redução    | Venda e | Equivalência |          | Distribuídos |
|                                                            | Ativo   | Passivo | social  | Líquido    | %            | no         | 31.12.2021    | de capital | de capital | Outros  | patrimonial  |          | - JSCP       |
|                                                            |         |         |         | (negativo) |              | período    | Reapresentado |            |            |         |              |          | 31.12.22     |
| 253 Participações Ltda.                                    | 66.051  | 7.481   | 47.946  | 58.570     | 99,99        | 9.613      | 66.137        | -          | (12.000)   | -       | 9.613        | (5.180)  | 58.570       |
| SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.          | 477     | 167     | 440     | 310        | 99,99        | (89)       | 25            | 375        | -          | -       | (89)         | -        | 311          |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.           | 310.552 | 35.350  | 259.760 | 275.202    | 99,99        | 20.442     | 286.413       | -          | -          | -       | 20.442       | (31.654) | 275.201      |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.           | 24.760  | 1.499   | 20.843  | 23.261     | 60,00        | 5.418      | 14.475        | -          | -          | -       | 3.251        | (3.769)  | 13.957       |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 71.302  | 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.           | 142.972 | 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. | 51.303  | 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 S.A.          | 15.554  | 75      | 35.263  | 15.479     | 100,00       | (2.193)    | 16.940        | 732        | -          | -       | (2.193)      | -        | 15.479       |
| Best Center Empreendimentos e Participações SA..           | 650.583 | 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.            | 13.139  | 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<br>(prejuízo)<br>no<br>período | Saldo em<br>31.12.2022 | Movimentação          |                       |                   |                             | Dividendos<br>Distribuídos | Saldo em<br>30.06.2023 |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                            |         |         | Capital<br>social | Patrimônio<br>Líquido<br>(negativo) | Participação<br>% |                                      |                        | Aumento<br>de capital | Redução<br>de capital | Venda e<br>Outros | Equivalência<br>patrimonial |                            |                        |
|                                                            | Ativo   | Passivo |                   |                                     |                   |                                      |                        |                       |                       |                   |                             |                            |                        |
| 253 Participações Ltda. (i)                                | 88.826  | 6.447   | 47.946            | 82.379                              | 99,99             | 23.809                               | 58.570                 | -                     | -                     | -                 | 23.809                      | -                          | 82.379                 |
| SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.          | 471     | 268     | 440               | 203                                 | 99,99             | (107)                                | 311                    | -                     | -                     | -                 | (107)                       | -                          | 204                    |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)      | 350.787 | 70.562  | 169.760           | 280.225                             | 99,99             | 110.466                              | 275.201                | -                     | (90.000)              | -                 | 110.466                     | (15.442)                   | 280.225                |
| Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.            | 24.729  | 1.122   | 20.843            | 23.607                              | 60,00             | 2.764                                | 13.957                 | -                     | -                     | -                 | 1.658                       | (1.451)                    | 14.164                 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 68.585  | 5.524   | 58.764            | 63.061                              | 99,99             | 248                                  | 65.813                 | -                     | -                     | -                 | 248                         | (3.000)                    | 63.061                 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.           | 145.814 | 13.021  | 114.251           | 132.793                             | 99,99             | 17.842                               | 134.723                | -                     | -                     | -                 | 17.842                      | (19.771)                   | 132.794                |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.   | 79.321  | 3.519   | 82.855            | 75.802                              | 99,99             | (1.647)                              | 77.449                 | -                     | -                     | -                 | (1.647)                     | -                          | 75.802                 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | 52.087  | 5.777   | 57.793            | 46.310                              | 99,99             | (17)                                 | 46.328                 | -                     | -                     | -                 | (17)                        | -                          | 46.311                 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.   | 199.009 | 1.953   | 190.118           | 197.056                             | 99,99             | 207                                  | 196.849                | -                     | -                     | -                 | 207                         | -                          | 197.056                |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.       | 58.253  | 1.436   | 52.992            | 56.817                              | 99,99             | 2.201                                | 57.480                 | -                     | -                     | -                 | 2.201                       | (2.865)                    | 56.816                 |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 15.613  | 587     | 35.263            | 15.026                              | 100,00            | (454)                                | 15.479                 | -                     | -                     | -                 | (454)                       | -                          | 15.025                 |
| Best Center Empreendimentos e Participações SA.(iii)       | 654.087 | 101.084 | 642.945           | 553.003                             | 100,00            | 1.218                                | 550.031                | -                     | -                     | -                 | 1.216                       | 91                         | 551.338                |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 71.057  | 1.436   | 66.968            | 69.621                              | 99,99             | (40)                                 | 69.663                 | -                     | -                     | -                 | (40)                        | -                          | 69.623                 |
| São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.                       | 9       | 21      | 1                 | (12)                                | 99,60             | (12)                                 | (1)                    | -                     | -                     | -                 | (11)                        | -                          | (12)                   |
| SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.            | 14.233  | 6.482   | 22.594            | 7.751                               | 99,99             | (3.635)                              | 11.329                 | -                     | -                     | -                 | (3.635)                     | 58                         | 7.752                  |
| Total                                                      |         |         |                   |                                     |                   |                                      | 1.573.182              | -                     | (90.000)              | -                 | 151.736                     | (42.380)                   | 1.592.538              |

(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 e o Edifício Itaim Center (Vide Notas 15 e 17) no valor de R\$227.000.

**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><br><u>Ativo não circulante</u> |                   |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
|                                                            | <u>30.06.2023</u>                                  | <u>31.12.2022</u> |
| 253 Participações Ltda.                                    | 5.432                                              | 6.511             |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.           | 47.961                                             | 3.290             |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.           | 271                                                | 500               |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 4.030                                              | 3.219             |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.           | 7.643                                              | 2.695             |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.   | 3.241                                              | 2.194             |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | 5.280                                              | 4.487             |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.   | 1.216                                              | 3.015             |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.       | 949                                                | 729               |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 523                                                | 6                 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A.           | 11.838                                             | 458               |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.         | 1.404                                              | 561               |
| São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.                       | 21                                                 | -                 |
| SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.            | 6.153                                              | 1.572             |
| Total                                                      | <u>95.962</u>                                      | <u>29.237</u>     |

No ativo não circulante da controladora de R\$95.962 (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>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    | 42.529            | 90.000                    | -                                                  | 132.529       |
| Adições             | -                 | -                         | 31.982                                             | 31.982        |
| Pagamentos          | (41.180)          | (56.606)                  | -                                                  | (97.786)      |
| Saldo em 30.06.2023 | <u>12.341</u>     | <u>49.962</u>             | <u>33.659</u>                                      | <u>95.962</u> |

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2022

|                     | <u>Dividendos</u> | <u>Redução de Capital</u> | <u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u> | <u>Total</u>  |
|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Saldo em 31.12.2021 | 4.926             | 23.579                    | 4.517                                              | 33.855        |
| Atos societários    | 49.082            | 10.000                    | -                                                  | 59.082        |
| Adições             | -                 | -                         | 15.550                                             | 15.550        |
| Pagamentos          | (32.640)          | (19.060)                  | -                                                  | (52.108)      |
| Saldo em 30.06.2022 | <u>21.368</u>     | <u>14.519</u>             | <u>20.067</u>                                      | <u>56.379</u> |

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 30 de junho de 2023 e 2022:

|                           | Controladora |                 |              |              |                 |              |
|---------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|                           | 30.06.2023   |                 |              | 30.06.2022   |                 |              |
|                           | <u>Fixa</u>  | <u>Variável</u> | <u>Total</u> | <u>Fixa</u>  | <u>Variável</u> | <u>Total</u> |
| Conselho de Administração | 800          | -               | 800          | 1.022        | 842             | 1.864        |
| Diretores estatutários    | 2.144        | 1.914           | 4.058        | 2.154        | 2.139           | 4.293        |
| Total                     | <u>2.944</u> | <u>1.914</u>    | <u>4.858</u> | <u>3.176</u> | <u>2.981</u>    | <u>6.157</u> |

  

|                           | Consolidado  |                 |              |              |                 |              |
|---------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|                           | 30.06.2023   |                 |              | 30.06.2022   |                 |              |
|                           | <u>Fixa</u>  | <u>Variável</u> | <u>Total</u> | <u>Fixa</u>  | <u>Variável</u> | <u>Total</u> |
| Conselho de Administração | 1.140        | -               | 1.140        | 1.022        | 842             | 1.864        |
| Diretores estatutários    | 3.308        | 1.914           | 5.222        | 2.334        | 2.139           | 4.473        |
| Total                     | <u>4.448</u> | <u>1.914</u>    | <u>6.362</u> | <u>3.356</u> | <u>2.981</u>    | <u>6.337</u> |

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                         |                  |                              |                  |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
|                          | 30.06.2023                           |                  |                              | 31.12.2022       |
|                          | <u>Taxa anual de depreciação - %</u> | <u>Custo</u>     | <u>Depreciação acumulada</u> | <u>Líquido</u>   |
| Terrenos                 |                                      | 263.598          | -                            | 263.598          |
| Edificações              | De 1,67 a 3,41                       | 766.599          | (97.598)                     | 669.001          |
| Instalações              | 10,00                                | 183.175          | (30.357)                     | 152.818          |
| Imobilizado em andamento |                                      | 38.946           | -                            | 38.946           |
| Total                    |                                      | <u>1.252.318</u> | <u>(127.955)</u>             | <u>1.124.363</u> |

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

|                            |                               | Consolidado |                       |           |            |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------|------------|
|                            |                               | 30.06.2023  |                       |           | 31.12.2022 |
|                            | Taxa anual de depreciação - % | Custo       | Depreciação acumulada | Líquido   | Líquido    |
| Terrenos                   |                               | 735.071     | -                     | 735.071   | 856.459    |
| Edificações                | De 1,67 a 3,41                | 1.469.284   | (221.350)             | 1.247.934 | 1.450.940  |
| Instalações e benfeitorias | 10,00                         | 480.015     | (91.767)              | 388.248   | 422.177    |
| Imobilizado em andamento   |                               | 87.618      | -                     | 87.618    | 72.656     |
| Total                      |                               | 2.771.988   | (313.117)             | 2.458.871 | 2.802.232  |

As movimentações para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

|                          |            | Controladora |        |                     |            |
|--------------------------|------------|--------------|--------|---------------------|------------|
|                          | 31.12.2021 | Adições (i)  | Baixas | Transferências (ii) | 30.06.2022 |
| Terrenos                 | 236.877    | 17.280       | -      | 30.441              | 284.598    |
| Edificações              | 833.889    | 30.915       | -      | (46.373)            | 818.431    |
| Instalações              | 166.286    | 4.356        | -      | 10.225              | 180.867    |
| Imobilizado em andamento | 593        | 7.338        | -      | -                   | 7.931      |
|                          | 1.237.645  | 59.889       | -      | (5.707)             | 1.291.827  |
| Depreciação acumulada    | (106.438)  | (10.572)     | -      | -                   | (117.010)  |
| Saldo                    | 1.131.207  | 49.317       | -      | (5.707)             | 1.174.817  |

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

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

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

|                          | Controladora     |                |                 |                        | 30.06.2023       |
|--------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------------|------------------|
|                          | 31.12.2022       | Adições        | Baixas<br>(i)   | Transferências<br>(ii) |                  |
| Terrenos                 | 284.598          | -              | (21.000)        | -                      | 263.598          |
| Edificações              | 818.928          | -              | (52.329)        | -                      | 766.599          |
| Instalações              | 180.975          | 516            | (10)            | 1.694                  | 183.175          |
| Imobilizado em andamento | 25.220           | 16.161         | (500)           | (1.935)                | 38.946           |
|                          | <u>1.309.721</u> | <u>16.677</u>  | <u>(73.839)</u> | <u>(241)</u>           | <u>1.252.318</u> |
| Depreciação acumulada    | <u>(127.595)</u> | <u>(9.949)</u> | <u>9.589</u>    | <u>-</u>               | <u>(127.955)</u> |
| Saldo                    | <u>1.182.126</u> | <u>6.728</u>   | <u>(64.250)</u> | <u>(241)</u>           | <u>1.124.363</u> |

  

|                          | Consolidado      |                 |                  |                        | 30.06.2023       |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|------------------|
|                          | 31.12.2022       | Adições         | Baixas<br>(i)    | Transferências<br>(ii) |                  |
| Terrenos                 | 856.459          |                 | (50.088)         | (58.984)               | 747.387          |
| Edificações              | 1.733.132        | 558             | (114.383)        | (162.339)              | 1.456.968        |
| Instalações              | 516.847          | 1.085           | (696)            | (37.221)               | 480.015          |
| Imobilizado em andamento | 72.656           | 30.598          | (1.160)          | (14.476)               | 87.618           |
|                          | <u>3.179.094</u> | <u>32.241</u>   | <u>(166.327)</u> | <u>(273.020)</u>       | <u>2.771.988</u> |
| Depreciação acumulada    | <u>(376.862)</u> | <u>(24.437)</u> | <u>14.016</u>    | <u>74.166</u>          | <u>(313.117)</u> |
| Saldo                    | <u>2.802.232</u> | <u>7.804</u>    | <u>(152.311)</u> | <u>(198.854)</u>       | <u>2.458.871</u> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

- (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, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

|                                | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                | 30.06.2023   | 30.06.2022 | 30.06.2023  | 30.06.2022 |
| Total das adições do período:  |              |            |             |            |
| Propriedades para investimento | 16.677       | 59.889     | 32.241      | 75.415     |
| Imobilizado                    | 4.360        | 3.901      | 5.469       | 4.309      |
| Intangível                     | 293          | 319        | 333         | 319        |
| Total das adições              | 21.330       | 64.109     | 38.043      | 80.043     |

|                                    | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                    | 30.06.2023   | 30.06.2022 | 30.06.2023  | 30.06.2022 |
| Total das depreciações do período: |              |            |             |            |
| Propriedades para investimento     | (9.949)      | (9.949)    | (24.437)    | (28.291)   |
| Imobilizado                        | (578)        | (578)      | (555)       | (1.134)    |
| Intangível                         | (252)        | (270)      | (493)       | (1.290)    |
| Total                              | (10.779)     | (10.797)   | (25.485)    | (30.715)   |

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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

As taxas utilizadas no fluxo de caixa descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

|                    | Consolidado |             |
|--------------------|-------------|-------------|
|                    | 30.06.2023  | 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.

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

| Imóveis                       | Moeda | Encargos<br>- % a.a. | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------|-------|----------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                               |       |                      | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Financiamento imobiliário (i) | R\$   | Poupança+2,6 até 3,2 | 379.026      | 367.443    | 474.254     | 465.293    |
| Financiamento imobiliário (i) | R\$   | TR+9,0 até 9,8       | 127.333      | 130.990    | 286.790     | 294.462    |
| CRI (i)                       | R\$   | CDI+1,1              | 200.290      | 200.268    | 220.938     | 220.908    |
| CRI (i)                       | R\$   | IPCA+5,5 até 7,4     | 304.925      | 355.110    | 367.097     | 470.543    |
| CRI (i)                       | R\$   | 102% do CDI          | 150.169      | 149.689    | 150.169     | 149.689    |
| Financiamento imobiliário (i) | R\$   | IPCA+5,5 até 7,4     | -            | -          | 10.442      | 14.398     |
| Debêntures (i)                | R\$   | CDI+1,1              | 324.134      | 329.768    | 320.795     | 329.768    |
| Total                         |       |                      | 1.485.877    | 1.533.268  | 1.830.485   | 1.945.061  |
| Circulante                    |       |                      | 115.339      | 116.775    | 154.834     | 163.093    |
| Não circulante                |       |                      | 1.370.538    | 1.416.493  | 1.675.651   | 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 30 de junho 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:

| Descrição   | Controladora           |                 |                                     |                           |                                     |                        |
|-------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|             | Saldo em<br>31.12.2021 | Captação        | Juros e<br>atualização<br>monetária | Pagamento<br>de principal | Pagamento<br>de juros e<br>correção | Saldo em<br>30.06.2022 |
| Empréstimos | 1.313.374              | 100.800         | 72.348                              | (35.988)                  | (65.917)                            | 1.384.617              |
| Descrição   | Saldo em<br>31.12.2022 | Captação<br>(i) | Juros e<br>atualização<br>monetária | Pagamento<br>de principal | Pagamento<br>de juros e<br>correção | Saldo em<br>30.06.2023 |
|             | 1.533.268              | 9.816           | 99.245                              | (78.635)                  | (77.817)                            | 1.485.877              |

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| Descrição   | Consolidado            |                 |                                     |                           |                                     |                        |
|-------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|             | Saldo em<br>31.12.2021 | Captação        | Juros e<br>atualização<br>monetária | Pagamento<br>de principal | Pagamento<br>de juros e<br>correção | Saldo em<br>30.06.2022 |
| Empréstimos | 1.801.903              | 414.286         | 95.985                              | (318.438)                 | (99.552)                            | 1.894.184              |
| Descrição   | Saldo em<br>31.12.2022 | Captação<br>(i) | Juros e<br>atualização<br>monetária | Pagamento<br>de principal | Pagamento<br>de juros e<br>correção | Saldo em<br>30.06.2023 |
|             | 1.945.061              | 9.816           | 123.117                             | (151.713)                 | (95.796)                            | 1.830.485              |

(i) Refere-se à captação para aquisição e obra de novos empreendimentos:  
R\$9,8 milhões para obra do Edifício Santos 2477.

**11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

|                                                                              | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                              | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Diferenças temporárias dedutíveis:                                           |              |            |             |            |
| Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 20(a)(i)) | 35.417       | -          | 35.417      | -          |
| Total                                                                        | 35.417       | -          | 35.417      | -          |
| Diferenças temporárias tributáveis:                                          |              |            |             |            |
| PIS e COFINS - receita linear                                                | -            | -          | 757         | 1.070      |
| IRPJ e CSLL - receita linear                                                 | -            | -          | 803         | 981        |
| IRPJ e CSLL sobre vendas diferidas                                           | -            | -          | 1.935       | -          |
| PIS e COFINS sobre vendas diferidas                                          | -            | -          | 2.294       | -          |
| Total                                                                        | -            | -          | 5.789       | 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

|                      | Controladora |            |
|----------------------|--------------|------------|
|                      | 30.06.2023   | 31.12.2022 |
| Provisão (i)         | 43.854       | 1.718      |
| Pagamento            | (3.761)      | -          |
| Reversão de provisão | -            | (1.718)    |
| Total                | 40.093       | -          |
| Depósitos judiciais  | (2.727)      | (2.727)    |
| Total                | 37.366       | (2.727)    |

  

|                      | Consolidado |            |
|----------------------|-------------|------------|
|                      | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Provisão (i)         | 43.854      | 1.718      |
| Pagamento            | (3.761)     | -          |
| Reversão de provisão | -           | (1.718)    |
| Outros               | 139         | 139        |
| Total                | 40.232      | 139        |
| Depósitos judiciais  | (3.867)     | (3.726)    |
| Total                | 36.365      | (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 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$8.477 (R\$38.000 em 31 de dezembro de 2022), ações trabalhistas no montante de R\$1.410 (R\$1.435 em 31 de dezembro de 2022), ações cíveis no montante de R\$7.125 (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 30 de junho de 2023, o montante de R\$780 (R\$1.693 em 30 de junho 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 30 de junho 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 30 de junho de 2023, a Companhia possuía em tesouraria 628.439 ações ordinárias nominativas (876.623 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), ao custo de R\$77.640 (R\$81.928 em 31 de dezembro de 2022).

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

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.

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (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 11 de maio de 2023 e encerramento em 10 de maio de 2024.

**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 30 de junho 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

|                                                 | Controladora |            |            |            | Consolidado |            |            |            |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
|                                                 | 01/04/2023   | 01/01/2023 | 01/04/2022 | 01/01/2022 | 01/04/2023  | 01/01/2023 | 01/04/2022 | 01/01/2022 |
|                                                 | 30/06/2023   | 30/06/2023 | 30/06/2022 | 30/06/2022 | 30/06/2023  | 30/06/2023 | 30/06/2022 | 30/06/2022 |
| Receita bruta de locação                        | 21.241       | 37.178     | 19.209     | 38.271     | 69.439      | 129.477    | 71.443     | 140.504    |
| Impostos                                        | (1.721)      | (2.950)    | (1.532)    | (3.049)    | (5.662)     | (9.264)    | (4.216)    | (8.202)    |
| Outras deduções da receita                      | -            | -          | -          | -          | 74          | (40)       | (32)       | (71)       |
| Total                                           | 19.520       | 34.228     | 17.677     | 35.222     | 63.851      | 120.173    | 67.195     | 132.231    |
| Receita de vendas de imóveis e investimento (i) | 71.500       | 71.500     | -          | -          | 251.133     | 422.289    | 160        | 160        |
| AVP Receita de Vendas de Imóveis                | -            | -          | -          | -          | 981         | (6.211)    | -          | -          |
| Impostos                                        | -            | -          | -          | -          | (1.323)     | (10.118)   | (6)        | (6)        |
| Total                                           | 71.500       | 71.500     | -          | -          | 250.791     | 405.960    | 154        | 154        |

- (i) Refere-se, principalmente aos imóveis vendidos demonstrados em Propriedades para Investimento (Nota 9) e Imóveis destinados a venda (Nota 25).

**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                   |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                        | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 |
| Receita bruta                          | 52.663                        | 101.040                       | 16.850                        | 34.390                        | 1.845                         | 3.167                         | 249.235                       | 406.000                       | 320.593                       | 544.597                       |
| Impostos incidentes sobre a receita    | (2.924)                       | (5.466)                       | (1.133)                       | (2.317)                       | (171)                         | (293)                         | (2.681)                       | (11.346)                      | (6.909)                       | (19.422)                      |
| Depreciação e outros custos            | (9.051)                       | (18.376)                      | (3.435)                       | (7.056)                       | (721)                         | (1.422)                       | 6                             | 6                             | (13.201)                      | ((26.848)                     |
| Custo dos imóveis vendidos             | -                             | -                             | -                             | -                             | -                             | -                             | (153.051)                     | (253.193)                     | (153.051)                     | (253.193)                     |
| Despesas/receitas operacionais         | (13.047)                      | (28.564)                      | (5.659)                       | (11.297)                      | (1.032)                       | (1.791)                       | (5.152)                       | (10.132)                      | (24.890)                      | (51.784)                      |
| Receitas financeiras                   | 5.958                         | 9.917                         | 1.568                         | 2.255                         | 20                            | 34                            | 981                           | 4.347                         | 8.527                         | 16.553                        |
| Despesas financeiras                   | (49.172)                      | (99.844)                      | (9.687)                       | (19.470)                      | (2.702)                       | (5.461)                       | (2.316)                       | (24.152)                      | (63.877)                      | (148.927)                     |
| Imposto de renda e contribuição social | (3.632)                       | (7.526)                       | (1.090)                       | (1.892)                       | -                             | -                             | (14.993)                      | 10.523                        | (19.715)                      | 1.105                         |
| Não controlador                        | (570)                         | (1.104)                       | -                             | -                             | 882                           | 1.932                         | -                             | -                             | 312                           | 828                           |
|                                        | (19.775)                      | (49.923)                      | (2.586)                       | (5.387)                       | (1.879)                       | (3.834)                       | 72.029                        | 122.053                       | 47.789                        | 62.909                        |

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

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

|                                                                                 | Controladora                  |                               |                               |                               | Consolidado                   |                               |                               |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 |
| Despesas com pessoal                                                            | (6.991)                       | (13.474)                      | (7.757)                       | (15.547)                      | (9.527)                       | (18.531)                      | (10.221)                      | (20.122)                      |
| Serviços de terceiros                                                           | (393)                         | (845)                         | (509)                         | (754)                         | (911)                         | (1.909)                       | (851)                         | (1.275)                       |
| Custo dos imóveis vendidos                                                      | (64.250)                      | (64.250)                      | -                             | -                             | (153.021)                     | (253.163)                     | (132)                         | (132)                         |
| Despesas com depreciação e amortização                                          | (5.090)                       | (10.797)                      | (5.595)                       | (11.175)                      | (12.265)                      | (25.485)                      | (15.356)                      | (30.715)                      |
| Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas | (3.189)                       | (6.485)                       | (2.088)                       | (4.175)                       | (13.967)                      | (29.388)                      | (9.644)                       | (19.861)                      |
| Despesas com ocupação                                                           | (295)                         | (572)                         | (280)                         | (548)                         | (307)                         | (592)                         | (279)                         | (562)                         |
| Despesas tributárias                                                            | (4)                           | (6)                           | (5)                           | (7)                           | (21)                          | (34)                          | (5)                           | (46)                          |
| Outras                                                                          | (346)                         | (752)                         | (213)                         | (448)                         | (1.191)                       | (2.793)                       | (542)                         | (818)                         |
|                                                                                 | <u>(80.558)</u>               | <u>(97.181)</u>               | <u>(16.447)</u>               | <u>(32.654)</u>               | <u>(191.210)</u>              | <u>(331.895)</u>              | <u>(37.030)</u>               | <u>(73.531)</u>               |

|                                                  | Controladora                  |                               |                               |                               | Consolidado                   |                               |                               |                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                  | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 |
| Classificados como:                              |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Custo das locações                               | (5.072)                       | (10.779)                      | (5.595)                       | (11.175)                      | (13.201)                      | (26.849)                      | (15.356)                      | (30.715)                      |
| Custo dos imóveis vendidos                       | (64.250)                      | (64.250)                      | -                             | -                             | (153.021)                     | (253.163)                     | (132)                         | (132)                         |
| Despesas gerais e administrativas                | (8.051)                       | (15.676)                      | (8.773)                       | (17.313)                      | (11.497)                      | (22.974)                      | (11.933)                      | (23.004)                      |
| Despesas comerciais                              | (3.189)                       | (6.485)                       | (2.088)                       | (4.175)                       | (13.967)                      | (29.388)                      | (9.644)                       | (19.861)                      |
| Outras (despesas) receitas operacionais líquidas | <u>4</u>                      | <u>9</u>                      | <u>9</u>                      | <u>9</u>                      | <u>476</u>                    | <u>479</u>                    | <u>35</u>                     | <u>181</u>                    |
|                                                  | <u>(80.558)</u>               | <u>(97.181)</u>               | <u>(16.447)</u>               | <u>(32.654)</u>               | <u>(191.210)</u>              | <u>(331.895)</u>              | <u>(37.030)</u>               | <u>(73.531)</u>               |

- (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                   |                               |                               |                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                               | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 |
| Receita de juros sobre aplicações financeiras | 5.841                         | 9.554                         | 2.020                         | 5.213                         | 7.514                         | 11.804                        | 2.539                         | 6.184                         |
| Contas a receber de clientes                  | 23                            | 3.411                         | 42                            | 83                            | 618                           | 4.196                         | 241                           | 380                           |
| Atualização dos impostos a recuperar          | 112                           | 225                           | 112                           | 244                           | 146                           | 305                           | 162                           | 351                           |
| Outros                                        | <u>2</u>                      | <u>(3)</u>                    | <u>(23)</u>                   | <u>(23)</u>                   | <u>(1)</u>                    | <u>(3)</u>                    | <u>(21)</u>                   | <u>(21)</u>                   |
|                                               | <u>5.978</u>                  | <u>13.187</u>                 | <u>2.151</u>                  | <u>5.517</u>                  | <u>8.277</u>                  | <u>16.302</u>                 | <u>2.921</u>                  | <u>6.894</u>                  |

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

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

|                                                                  | Controladora                  |                               |                               |                               | Consolidado                   |                               |                               |                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                  | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 |
| Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos | (45.880)                      | (92.692)                      | (37.718)                      | (72.348)                      | (57.817)                      | (117.120)                     | (49.869)                      | (95.985)                      |
| Outras despesas financeiras (i)                                  | (3.666)                       | (27.274)                      | (2.112)                       | (2.893)                       | (6.698)                       | (32.444)                      | (7.932)                       | (10.112)                      |
|                                                                  | <u>(49.546)</u>               | <u>(119.966)</u>              | <u>(39.830)</u>               | <u>(75.241)</u>               | <u>(64.515)</u>               | <u>(149.564)</u>              | <u>(57.801)</u>               | <u>(106.097)</u>              |

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

**20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

- 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                   |                               |                               |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/04/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/01/2023<br>a<br>30/06/2023 | 01/04/2022<br>a<br>30/06/2022 | 01/01/2022<br>a<br>30/06/2022 |
| Despesas correntes          |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| CSLL (ii)                   | -                             | (1)                           | -                             | -                             | (5.047)                       | (1.440)                       | (1.009)                       | (2.425)                       |
| IRPJ (ii)                   | -                             | -                             | -                             | -                             | (13.540)                      | (2.172)                       | (2.658)                       | (6.456)                       |
| Outras desp. IRPJ e CSLL(i) | -                             | (26.011)                      | -                             | -                             | -                             | (26.010)                      | -                             | -                             |
|                             | <u>-</u>                      | <u>(26.012)</u>               | <u>-</u>                      | <u>-</u>                      | <u>(18.587)</u>               | <u>(29.622)</u>               | <u>(3.667)</u>                | <u>(8.881)</u>                |
| Despesas diferidas:         |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| CSLL (i)                    | -                             | 9.388                         | -                             | -                             | (395)                         | 7.744                         | 13                            | 26                            |
| IRPJ (i)                    | -                             | 26.029                        | -                             | -                             | (730)                         | 22.984                        | 23                            | 46                            |
|                             | <u>-</u>                      | <u>35.417</u>                 | <u>-</u>                      | <u>-</u>                      | <u>(1.125)</u>                | <u>30.728</u>                 | <u>36</u>                     | <u>72</u>                     |
|                             | <u>-</u>                      | <u>9.405</u>                  | <u>-</u>                      | <u>-</u>                      | <u>(19.712)</u>               | <u>1.106</u>                  | <u>(3.631)</u>                | <u>(8.809)</u>                |

- (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) Esses valores estão registrados líquidos dos créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL contabilizados em 31 de março de 2023 (Vide Nota 6(i)).

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

|                                                                                              | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                              | 01/04/2023                 | 01/01/2023                 | 01/04/2022                 | 01/01/2022                 | 01/04/2023                 | 01/01/2023                 | 01/04/2022                 | 01/01/2022                 |
|                                                                                              | <sup>a</sup><br>30/06/2023 | <sup>a</sup><br>30/06/2023 | <sup>a</sup><br>30/06/2022 | <sup>A</sup><br>30/06/2022 | <sup>a</sup><br>30/06/2023 | <sup>a</sup><br>30/06/2023 | <sup>a</sup><br>30/06/2022 | <sup>a</sup><br>30/06/2022 |
| Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL                                            | 47.789                     | 53.504                     | (27.586)                   | (47.859)                   | 67.191                     | 60.975                     | (24.561)                   | (40.349)                   |
| Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%                   | (16.248)                   | (18.191)                   | 9.379                      | 16.272                     | (22.845)                   | (20.731)                   | 8.351                      | 13.719                     |
| Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial | 33.934                     | 51.590                     | 2.917                      | 10.145                     | 9.301                      | (281)                      | (204)                      | (439)                      |
| Efeito sobre juros sobre o capital próprio                                                   | -                          | -                          | -                          | -                          | 194                        | 330                        | 0                          | 561                        |
| Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido                                          | -                          | -                          | -                          | -                          | 22.194                     | 60.227                     | 3.562                      | 7.319                      |
| Prejuízos compensados/revertidos                                                             | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | 0                          | 6                          |
| Impostos Diferidos                                                                           | -                          | 35.417                     | -                          | -                          | -                          | 35.417                     | -                          | -                          |
| Programa Litígio Zero                                                                        | -                          | (26.011)                   | -                          | -                          | -                          | (26.011)                   | -                          | -                          |
| Outros                                                                                       | (7.580)                    | (7.580)                    | -                          | -                          | (12.273)                   | (13.195)                   | 1.110                      | 4.700                      |
| Prejuízos fiscais não utilizados (i)                                                         | (10.106)                   | (25.820)                   | (12.296)                   | (26.417)                   | (16.283)                   | (34.650)                   | (16.450)                   | (34.675)                   |
|                                                                                              | -                          | 9.405                      | -                          | -                          | (19.712)                   | 1.106                      | (3.631)                    | (8.809)                    |

- (i) Créditos tributários diferidos - não registrados pela controladora em 30 de junho de 2023 representam o montante de R\$127.205 (R\$112.717 em 30 de junho de 2022), composto por R\$93.546 (R\$82.880 em 30 de junho de 2022) de IRPJ e R\$33.659 (R\$29.837 em 30 de junho de 2022) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

**21. LUCRO 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:

|                                                                                                                                 | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora                                                                      | 62.909     | (47.859)   |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações) | 57.109     | 57.018     |
| Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)                                                                   | 1,10157    | (0,8394)   |

**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:

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

|                                                                                                                                          | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora                                                                               | <u>62.909</u>     | <u>(47.859)</u>   |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação                                | <u>57.109</u>     | <u>57.018</u>     |
| Efeito das opções para empregados                                                                                                        | <u>1.568</u>      | <u>1.577</u>      |
| Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações) | <u>58.677</u>     | <u>58.595</u>     |
| Lucro (prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)                                                                           | <u>1,07213</u>    | <u>(0,8168)</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.

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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 está demonstrado a seguir:

|                                        | <u>Consolidado</u> |                   |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                        | <u>30.06.2023</u>  | <u>31.12.2022</u> |
| Dívida                                 | 1.830.485          | 1.945.061         |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa | (108.953)          | (18.439)          |
| Aplicação financeira                   | <u>(125.832)</u>   | <u>(178.794)</u>  |
| Dívida Líquida                         | 1.595.700          | 1.747.828         |
| Patrimônio Líquido                     | <u>1.547.042</u>   | <u>1.487.295</u>  |
| Relação dívida líquida/capital         | 103%               | 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.

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

|                                                          | Controladora |            | Valor Justo |            |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                          | 30.06.2023   | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:      |              |            |             |            |
| Contas a receber                                         | 31.341       | 32.736     | 31.341      | 32.736     |
| Transações e saldos com partes relacionadas              | 95.962       | 29.237     | 95.962      | 29.237     |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: |              |            |             |            |
| Caixa e equivalente de caixa                             | 94.472       | 5.605      | 94.472      | 5.605      |
| Aplicações financeiras                                   | 77.871       | 164.835    | 77.871      | 164.835    |
| Total                                                    | 299.646      | 232.413    | 299.646     | 232.413    |

|                                                       |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado: |             |             |             |             |
| Empréstimos e financiamentos                          | (1.485.877) | (1.533.268) | (1.511.690) | (1.534.215) |
| Outras contas a pagar                                 | (8.590)     | (2.450)     | (8.590)     | (2.450)     |
| Total                                                 | (1.494.467) | (1.535.718) | (1.520.280) | (1.536.665) |

|                                                          | Consolidado |            | Valor Justo |            |
|----------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                                                          | 30.06.2023  | 31.12.2022 | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:      |             |            |             |            |
| Contas a receber                                         | 277.048     | 122.305    | 277.048     | 122.305    |
| Valores a receber de partes relacionadas                 | 412         | 2.607      | 412         | 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                             | 108.953     | 18.439     | 108.953     | 18.439     |
| Aplicações financeiras                                   | 125.832     | 178.794    | 125.832     | 178.794    |
| Total                                                    | 517.248     | 327.145    | 517.245     | 327.145    |

|                                                       |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado: |             |             |             |             |
| Empréstimos e financiamentos                          | (1.830.485) | (1.945.061) | (1.866.621) | (1.983.732) |
| Contas a pagar por compra de imóveis                  | (5.780)     | (10.953)    | (5.780)     | (10.953)    |
| Outras Contas a pagar                                 | (38.797)    | (29.164)    | (38.797)    | (29.164)    |
| Total                                                 | 1.875.062   | (1.985.178) | (1.911.198) | (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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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 30 de junho 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:

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 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.

### 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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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 30 de junho 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:

| Empréstimos          | Risco            | Saldo            | Cenário provável (a) | Cenário possível (b) | Cenário remoto (c) |
|----------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Indexados à TR       | Aumento da TR    | 294.041          | 20.109               | 25.136               | 30.163             |
| Indexados ao CDI     | Aumento do CDI   | 702.317          | 103.133              | 128.917              | 154.700            |
| Indexados ao IPCA    | Aumento do IPCA  | 389.158          | 41.388               | 51.735               | 62.082             |
| Indexados Poupança   | Aumento Poupança | 480.257          | 44.920               | 56.149               | 67.379             |
| Aplicação financeira |                  |                  |                      |                      |                    |
| Indexados ao CDI     | Redução do CDI   | - 234.785        | - 25.655             | - 32.069             | - 38.483           |
|                      |                  | <u>1.630.988</u> | <u>183.895</u>       | <u>229.868</u>       | <u>275.841</u>     |

(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 30/06/2023, 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 transferência, restrições ao exercício e considerações comportamentais.

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

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

Em 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:

|                    | 30.06.2023       |                                  | 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 canceladas  | -                | -                                | 30.000           | -                                |
| Opções concedidas  | -                | -                                | 45.000           | 11,56                            |
| Opções concedidas  | -                | -                                | 50.000           | 3,56                             |
| Opções exercidas   | -                | -                                | (252.865)        | 3,99                             |
| Opções exercidas   | -                | -                                | (200.076)        | 18,82                            |
| Opções canceladas  | (10.000)         | 3,58                             | (100.000)        | 13,16                            |
| Opções canceladas  | (10.000)         | 3,61                             | (50.000)         | 3,62                             |
| Opções canceladas  | (10.000)         | 4,39                             | (30.000)         | 11,75                            |
| Opções canceladas  | (10.000)         | 3,56                             | (40.000)         | 4,56                             |
| Quantidade final   | 370.000          |                                  | 410.000          |                                  |

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

|                                  | 30.06.2023                |                                           | 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                                     |
| Ações restritas entregues        | (341.892)                 | 9,47                                      | -                         | -                                         |
| Quantidade final                 | 1.200.922                 | -                                         | 1.509.786                 | -                                         |

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$1.587 (R\$ 2.357 em 30 de junho de 2022) na controladora e de R\$1.790 (R\$ 3.200 em 30 de junho 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.

Em 30 de junho de 2023, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$ 10.000 para responsabilidade cível e R\$ 71.130 para lucros cessantes.

Para o segmento Office e SC Living era composta por R\$ 716.624 para danos materiais e R\$ 154.000 para lucros cessantes.

As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis, no caso de imóveis locados para um único locatário.

**25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

Em 30 de junho de 2023, o saldo consolidado de R\$ 402.023 (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 |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
|                                      | 30.06.2023  | 31.12.2022 |
| Saldo no início do período           | 300.809     | 92.944     |
| Vendas ocorridas (i)                 | (100.631)   | -          |
| Perda por desvalorização de ativos   | -           | (7.957)    |
| Transferências para estoque (ii)     | 200.839     | 215.822    |
| Gastos em imóveis destinados a venda | 1.006       | -          |
| Saldo no final do período            | 402.023     | 300.809    |

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

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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.

**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)                                                                   | -                   | 21.423             | -                   | -                  |
| 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 de 2023, 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 20 de julho de 2023, a subsidiária 253 Participações Ltda. recebeu o montante de R\$ 25.731 referente a restituição de IRPJ e CSLL, impostos esses pagos a maior no ano calendário de 2020 (Vide Nota 6).

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 25 de julho 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 São José dos Pinhais/PR, pelo valor de R\$17.000.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

ITR - Informações Trimestrais

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

30 de junho 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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho 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 30 de junho de 2022, que compreendem as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o período de seis meses findo naquela data, 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 04 de agosto de 2022, respectivamente.  
São Paulo, 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC-SP034519/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 Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 09 de agosto de 2023 por 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 RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.