

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	8
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	66
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	69
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	876
Preferenciais	0
Total	876
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.024.015	2.892.888	2.961.277
1.01	Ativo Circulante	202.897	138.516	472.199
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.605	14.994	389.022
1.01.02	Aplicações Financeiras	164.835	88.490	26.764
1.01.03	Contas a Receber	32.457	35.032	56.413
1.01.03.01	Clientes	14.535	17.492	27.058
1.01.03.01.02	Contas a Receber	14.535	17.492	27.058
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.922	17.540	29.355
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	7.329	7.877	10.229
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	10.593	9.663	19.126
1.02	Ativo Não Circulante	2.821.118	2.754.372	2.489.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	51.311	52.176	39.371
1.02.01.04	Contas a Receber	19.347	18.244	18.686
1.02.01.04.01	Clientes	18.201	17.113	16.846
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.146	1.131	1.840
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	29.237	33.855	20.570
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	29.237	33.855	20.570
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.727	77	115
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	2.727	77	115
1.02.02	Investimentos	2.755.308	2.700.389	2.448.092
1.02.02.01	Participações Societárias	1.573.182	1.569.182	1.481.176
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.573.182	1.569.182	1.481.176
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.182.126	1.131.207	966.916
1.02.03	Imobilizado	13.038	619	593
1.02.04	Intangível	1.461	1.188	1.022
1.02.04.01	Intangíveis	1.461	1.188	1.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.024.015	2.892.888	2.961.277
2.01	Passivo Circulante	130.447	179.859	177.468
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116.775	149.531	146.643
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	116.775	149.531	146.643
2.01.05	Outras Obrigações	5.185	13.265	23.874
2.01.05.02	Outros	5.185	13.265	23.874
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184	20.742
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	2.064	2.167	947
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.450	2.492	1.734
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	671	422	451
2.01.06	Provisões	8.487	17.063	6.951
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.487	17.063	6.951
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	8.487	17.063	6.951
2.02	Passivo Não Circulante	1.416.493	1.165.561	1.236.809
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.416.493	1.163.843	1.230.596
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.416.493	1.163.843	1.230.596
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.416.493	1.163.843	1.230.596
2.02.04	Provisões	0	1.718	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	1.718	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	1.718	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.477.075	1.547.468	1.547.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.766	-41.516	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.928	-88.953	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	50.162	47.437	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	434.929	515.072	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.224	429.367	419.700

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	81.225	84.009	70.063
3.01.01	Receita de Locação	81.225	84.009	70.063
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.393	-19.674	-19.088
3.02.01	Custo das Locações	-22.393	-19.674	-19.088
3.03	Resultado Bruto	58.832	64.335	50.975
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.108	45.340	114.703
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.592	-6.128	-3.898
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.719	-39.567	-27.258
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	19	2.135	1.826
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.400	88.900	144.033
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	67.940	109.675	165.678
3.06	Resultado Financeiro	-149.407	-79.234	-78.783
3.06.01	Receitas Financeiras	17.430	13.895	11.336
3.06.02	Despesas Financeiras	-166.837	-93.129	-90.119
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-81.467	30.441	86.895
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.231	0	438
3.08.01	Corrente	1.231	0	-179
3.08.02	Diferido	0	0	617
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-80.236	30.441	87.333
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-80.236	30.441	87.333
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,409	0,5382	1,5444
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-1,3722	0,5232	1,5006

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-80.236	30.441	87.333
4.03	Resultado Abrangente do Período	-80.236	30.441	87.333

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-111.639	-8.444	-55.764
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.209	44.098	47.037
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-80.236	30.441	87.333
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	22.393	19.674	19.088
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-51.400	-88.900	-144.033
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-1.718	-4.496	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	2.725	3.017	4.055
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	156.352	84.362	81.299
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	0	0	179
6.01.01.15	Dividendos prescritos	93	0	71
6.01.01.16	Atualizações financeiras	0	0	-338
6.01.01.17	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	0	-617
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-159.848	-52.542	-102.801
6.01.02.01	Contas a Receber	1.869	-2.890	4.395
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	548	2.352	4.741
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-945	10.172	-15.910
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-8.576	10.112	-9.125
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	-103	1.220	-73
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	249	-29	451
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-2.650	38	-32
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-42	758	485
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-150.198	-74.275	-87.733
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-110.331	-256.950	314.294
6.02.01	Partes Relacionadas	244	-8.014	319
6.02.02	Aplicações Financeiras	-76.345	-61.726	181.182
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	29.011	34.314	25.405
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-86.004	-184.156	-5.732
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	82.803	83.791	191.535

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-60.040	-133.348	-78.415
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	0	12.189	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	212.581	-108.634	79.595
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-190.900	-183.099	-280.592
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-1.464	-22.426	-5.548
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.489	8.486	10.798
6.03.06	Dividendos pagos	-8.184	-20.742	-3.563
6.03.07	Captacao de emprestimos	404.640	109.147	358.500
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.389	-374.028	338.125
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.994	389.022	50.897
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.605	14.994	389.022

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.750	93	0	0	9.843
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.464	0	0	0	-1.464
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.725	0	0	0	2.725
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	93	0	0	93
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-80.236	0	0	-80.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-80.236	0	0	-80.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-10.866	0	0	-10.866
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	492.815	0	0	1.536.134
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	3.017	0	0	0	3.017
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	20.533	9.908	0	30.441
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.441	0	30.441
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	20.533	-20.533	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71
5.04.09	Resultado na subscrições de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	4.055	0	0	0	4.055
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	88.431	86.592	76.766
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	88.431	86.592	76.766
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.191	-10.036	-7.532
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.191	-10.036	-7.532
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.240	76.556	69.234
7.04	Retenções	-22.393	-19.674	-19.088
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.393	-19.674	-19.088
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.847	56.882	50.146
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	68.849	104.930	157.195
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.400	88.900	144.033
7.06.02	Receitas Financeiras	17.430	13.895	11.336
7.06.03	Outros	19	2.135	1.826
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	121.696	161.812	207.341
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	121.696	161.812	207.341
7.08.01	Pessoal	29.074	35.655	23.620
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.021	2.587	6.269
7.08.02.01	Federais	6.021	2.587	6.269
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	166.837	93.129	90.119
7.08.03.01	Juros	156.352	84.362	81.299
7.08.03.03	Outras	10.485	8.767	8.820
7.08.03.03.02	Despesas financeiras	10.485	8.767	8.820
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-80.236	22.257	66.591
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-80.236	22.257	66.591
7.08.05	Outros	0	8.184	20.742
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.próprio	0	8.184	20.742

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.519.439	3.444.328	3.075.269
1.01	Ativo Circulante	596.495	285.081	586.073
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.439	22.068	413.228
1.01.02	Aplicações Financeiras	178.794	89.438	27.667
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	178.794	89.438	27.667
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	178.794	89.438	27.667
1.01.03	Contas a Receber	98.453	173.575	145.178
1.01.03.01	Clientes	59.566	46.963	55.681
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	2.607	98	1.576
1.01.03.01.02	Contas a Receber	56.959	46.865	54.105
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	38.887	126.612	89.497
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	11.715	11.783	12.911
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	0	92.944	49.410
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	27.172	21.885	27.176
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	300.809	0	0
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	300.809	0	0
1.01.08.01.01	Imóveis Destinados a Venda	300.809	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.922.944	3.159.247	2.489.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.367	76.680	68.343
1.02.01.04	Contas a Receber	70.346	72.211	61.715
1.02.01.04.01	Clientes	65.346	67.211	61.715
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.021	4.469	6.628
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	3.726	583	929
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.295	3.886	5.699
1.02.02	Investimentos	2.802.232	3.049.798	2.389.123
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.802.232	3.049.798	2.389.123
1.02.03	Imobilizado	31.286	18.533	17.228

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	31.286	18.533	17.228
1.02.04	Intangível	11.059	14.236	14.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.519.439	3.444.328	3.075.269
2.01	Passivo Circulante	233.240	539.495	214.610
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.655	9.845	9.708
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.655	9.845	9.708
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.125	6.100	7.190
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	4.530	3.745	2.518
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	163.093	483.346	157.109
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	163.093	483.346	157.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	163.093	483.346	157.109
2.01.05	Outras Obrigações	41.774	25.504	39.049
2.01.05.02	Outros	41.774	25.504	39.049
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	8.184	20.742
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	19.278	8.294	5.060
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	16.403	2.816	2.604
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	6.093	6.210	10.643
2.01.06	Provisões	10.718	20.800	8.744
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.718	20.800	8.744
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.718	20.800	8.744
2.02	Passivo Não Circulante	1.798.904	1.342.976	1.304.624
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.781.968	1.318.557	1.281.520
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.781.968	1.318.557	1.281.520
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.781.968	1.318.557	1.281.520
2.02.02	Outras Obrigações	14.746	20.546	12.626
2.02.02.02	Outros	14.746	20.546	12.626
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.886	9.699	9.524
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	4.860	10.847	3.102
2.02.03	Tributos Diferidos	2.051	2.155	4.244
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.051	2.155	4.244

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	2.051	2.155	4.244
2.02.04	Provisões	139	1.718	6.234
2.02.04.02	Outras Provisões	139	1.718	6.234
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	139	1.718	6.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.487.295	1.561.857	1.556.035
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.766	-41.516	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.928	-88.953	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	50.162	47.437	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	434.929	515.072	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	85.705	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	349.224	429.367	419.700
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	10.220	14.389	9.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	385.143	288.062	341.991
3.01.01	Receita de Locação	287.154	276.661	253.120
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	97.989	11.401	88.871
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-151.640	-57.712	-67.288
3.02.01	Custo das Locações	-69.277	-54.446	-47.648
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-82.363	-3.266	-19.640
3.03	Resultado Bruto	233.503	230.350	274.703
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-83.556	-78.627	-55.023
3.04.01	Despesas com Vendas	-38.251	-30.207	-23.110
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-46.110	-50.862	-35.639
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	805	2.442	3.684
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	42
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	149.947	151.723	219.680
3.06	Resultado Financeiro	-207.751	-98.232	-86.940
3.06.01	Receitas Financeiras	23.773	16.384	13.146
3.06.02	Despesas Financeiras	-231.524	-114.616	-100.086
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-57.804	53.491	132.740
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.122	-23.111	-43.875
3.08.01	Corrente	-25.170	-24.511	-47.135
3.08.02	Diferido	48	1.400	3.260
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-82.926	30.380	88.865
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-82.926	30.380	88.865
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-80.236	30.441	87.333
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.690	-61	1.532
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,409	0,5382	1,5444
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.02.01	ON	-1,3722	0,5232	1,5006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-82.926	30.380	88.865
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-82.926	30.380	88.865
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-80.236	30.441	87.333
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.690	-61	1.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-44.383	119.384	69.777
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	230.191	202.427	202.444
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-82.926	30.380	88.865
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-1.254	-796	-491
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	61.320	50.426	47.648
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	18.753	-8.237	-69.159
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.725	3.017	4.055
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	202.918	99.073	87.827
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	-48	-1.400	-3.260
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-1.579	-4.517	1
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	-4.169	5.354	129
6.01.01.13	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-42
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	26.401	24.511	47.135
6.01.01.17	Dividendos prescritos	93	0	71
6.01.01.18	Atualização financeira	0	596	-335
6.01.01.19	Perda por valorização de ativos	7.957	4.020	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-274.574	-83.043	-132.667
6.01.02.01	Contas a Receber	-80.872	-5.069	-3.848
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-2.509	1.478	-317
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	68	1.128	5.668
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-5.696	7.104	-14.631
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	30.453	3.266	0
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-10.082	12.056	-8.184
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	7.025	-1.090	2.253
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	785	1.227	-514
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	11.166	3.411	2.317
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-56	-689	-787
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	-6.104	3.312	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-3.143	346	-413
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	13.587	212	835
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-208.350	-84.024	-94.412
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.846	-25.711	-20.634
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-106.677	-824.087	257.265
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	100.072	16.076	90.764
6.02.04	Aplicações Financeiras	-89.356	-61.771	204.911
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-118.695	-773.752	-38.559
6.02.06	Aumento de Capital	1.302	360	0
6.02.07	Partes Relacionadas	0	-5.000	149
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	147.431	313.543	29.849
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-569.536	-192.942	-330.338
6.03.02	Captação de Empréstimos	718.126	541.167	358.500
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-1.464	-22.426	-5.548
6.03.05	Dividendos Pagos	-8.184	-20.742	-3.563
6.03.06	Venda de Ações Próprias	8.489	8.486	10.798
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.629	-391.160	356.891
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	22.068	413.228	56.337
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.439	22.068	413.228

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.750	93	0	0	9.843	-1.479	8.364
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.464	0	0	0	-1.464	0	-1.464
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.368	0	0	0	16.368	0	16.368
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.879	0	0	0	-7.879	0	-7.879
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.725	0	0	0	2.725	0	2.725
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	93	0	0	93	0	93
5.04.11	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.479	-1.479
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-80.236	0	0	-80.236	-2.690	-82.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	-80.236	-2.690	-82.926
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-80.236	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-10.866	0	0	-10.866	0	-10.866
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	492.815	0	0	1.536.134	9.035	1.545.169
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107	5.415	-13.692
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	3.017	0	0	0	3.017	0	3.017
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	5.415	5.415
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	20.533	9.908	0	30.441	-61	30.380
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.441	0	30.441	-61	30.380
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	20.533	-20.533	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-41.516	515.072	0	0	1.547.468	14.389	1.561.857

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	Saldo Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366	-1.403	-12.769
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71	0	71
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	4.055	0	0	0	4.055	0	4.055
5.04.11	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.403	-1.403
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333	1.532	88.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333	1.532	88.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	403.245	300.873	360.043
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	305.185	289.370	271.244
7.01.02	Outras Receitas	98.060	11.503	88.799
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	98.060	11.503	88.799
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-130.082	-40.735	-48.489
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-47.719	-37.469	-28.849
7.02.04	Outros	-82.363	-3.266	-19.640
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-82.363	-3.266	-19.640
7.03	Valor Adicionado Bruto	273.163	260.138	311.554
7.04	Retenções	-69.277	-54.446	-47.648
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-61.320	-50.426	-47.648
7.04.02	Outras	-7.957	-4.020	0
7.04.02.01	Perda por desvalorização de ativos	-7.957	-4.020	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	203.886	205.692	263.906
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.578	18.826	16.872
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	42
7.06.02	Receitas Financeiras	23.773	16.384	13.146
7.06.03	Outros	805	2.442	3.684
7.06.03.02	Outras Receitas	805	2.442	3.684
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	228.464	224.518	280.778
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	228.464	224.518	280.778
7.08.01	Pessoal	36.564	43.548	29.867
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.302	35.974	61.960
7.08.02.01	Federais	43.302	35.974	61.960
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	228.834	114.555	101.618
7.08.03.01	Juros	202.918	99.073	87.827
7.08.03.03	Outras	25.916	15.482	13.791
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	-2.690	-61	1.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	28.606	15.543	12.259
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-80.236	22.257	66.591
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-80.236	22.257	66.591
7.08.05	Outros	0	8.184	20.742
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	0	8.184	20.742

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Os resultados do trimestre reforçam o diferencial do nosso modelo de negócios e da nossa capacidade de realizar investimentos com rentabilidade elevada. As aquisições de ativos realizadas em anos anteriores potencializaram as oportunidades de crescimento e adicionaram diversificação ao nosso portfólio, seja com novos produtos, serviços ou clientes. As vendas de imóveis, como estratégia de reciclagem de ativos, reforçam nossa capacidade de geração de valor com vendas acima do valor de avaliação.

Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos no ano a venda de 8 lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas no montante de R\$ 91,4 milhões, valor superior ao NAV (*Net Asset Value*) em 12% e ao valor de aquisição em 18%, e cap rate médio de 7,0%, correspondendo a um retorno sobre o *equity* investido (ROE) de 74,5%. Adicionalmente, vendemos um empreendimento da Best Center *stand-alone* (locado para um único locatário) por R\$ 6,7 milhões, em linha com o NAV. Em fevereiro de 2023, concluímos a venda do Edifício Jardim Europa, em São Paulo, por R\$ 150,0 milhões, valor superior ao NAV em 4,8% e cap rate da venda de 6,0%. Ainda no 1T23, executamos as vendas de outro empreendimento *stand-alone* da Best Center e uma loja de rua no montante de R\$ 7,5 milhões, um valor superior ao NAV em 10,7% e cap rate médio de 6,2%.

O combate a vacância foi uma prioridade da São Carlos em 2022. O portfólio encerrou o ano com 18,2% de vacância física. No ano, celebramos contratos de locação que totalizaram 44,2 mil m² de ABL, sendo 7,6 mil m² no 4T22. A receita bruta com locações cresceu 9,2% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 86,6 milhões no trimestre.

Os ganhos de eficiência na nossa operação, tais como digitalização de processos internos e automação do controle dos consumos de energia e água nos condomínios, e a redução da vacância do portfólio levaram à redução de 32,9% nas nossas despesas SG&A no trimestre. Como consequência, o EBITDA teve um crescimento de 23,8% no trimestre na comparação com o 4T21, e margem de 79,9%.

Em Office, expandimos em 22% a oferta de unidades *FlexOffice* no trimestre, atingindo 11,4 mil m², para atender à crescente demanda por espaços corporativos mobiliados e com serviços. A utilização de tecnologia no atendimento aos nossos clientes tem contribuído para a captura de demandas de locação de novos espaços corporativos. No segmento, os novos contratos de locação totalizaram 38,6 mil m² de ABL no ano e 5,5 mil m² no trimestre.

Na Best Center, identificamos liquidez e apetite de investidores locais pelas lojas de rua locadas para a Lojas Pernambucanas e realizamos a venda de oito lojas no ano. No trimestre, a plataforma Best Center apresentou uma performance financeira expressiva com crescimento de receita e EBITDA de 13,7% e 19,4%, e rentabilidade elevada com margem NOI e EBITDA de 94,3% e 75,5%, respectivamente.

Na SC Living, seguimos no processo de locação do Edifício GO850, cuja demanda e preço médio de locação têm se mostrado em linha com o nosso plano de negócios para o empreendimento. Adicionalmente, estamos avaliando a conversão de prédios corporativos do portfólio em empreendimentos residenciais, em especial no centro do Rio de Janeiro.

O caixa gerado pelas vendas contribuiu para a liquidação antecipada de dívidas de curto prazo e custo elevado no montante de R\$ 115 milhões. Encerramos o ano com custo médio nominal de dívida de 12,3% ao ano, equivalente a 89,1% da taxa Selic encerrada em dezembro de 2022. A alavancagem da companhia medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio encerrou o ano em 31,5%.

Em 2022, evoluímos em nossa governança corporativa por meio da criação do Comitê de Auditoria, da contratação de empresa especializada de auditoria interna e a revisão e implementação de políticas, regimentos internos e códigos. Para garantir um ambiente de trabalho seguro, acolhedor e próspero, promovemos iniciativas de suporte à diversidade, equidade e inclusão, e ampliamos a presença feminina em cargos de liderança.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

As nossas prioridades para 2023 serão: o combate a vacância, a reciclagem seletiva de ativos e a redução da alavancagem financeira da empresa. Estamos confiantes na retomada do setor imobiliário, e entendemos os desafios atuais do setor, muito impactado pelo elevado custo de capital para novos projetos. O nosso sucesso permanecerá ligado à disciplina na alocação de capital e expertise do nosso time - diferenciais da São Carlos para geração de valor superior aos nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2022 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede à 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e pelo Comitê de Auditoria e sua emissão foi autorizada em 07 de março de 2023.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Administração da Companhia afirma que aplicou a orientação técnica OCPC 7, aprovada pela Deliberação CVM nº 727/14, atendendo aos requerimentos mínimos e, ao mesmo tempo, divulgando somente informações relevantes, que auxiliem os leitores na tomada de decisões. Portanto, todas as informações relevantes usadas na gestão do negócio estão evidenciadas neste documento.

2.2. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais e determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, provisão para créditos de liquidação duvidosa, fair value das opções de ações, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.3. Propriedades para investimento

Propriedades destinadas à auferir renda e/ou valorização de capital, são registradas ao valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimento, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos financeiros está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.4. Imobilizado

Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo histórico menos a depreciação acumulada e eventuais perdas por "impairment".

Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo histórico, deduzido de depreciação e perda por "impairment" acumuladas.

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, as taxas de depreciação utilizadas para cada categoria de ativo são como segue:

	Taxa de depreciação %	
	31.12.2022	31.12.2021
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios - residencial	2,0	2,0

Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas despesas operacionais".

2.5. Ativos intangíveis

São compostos principalmente por licenças de uso de software e direito de uso de solo e registrados ao valor de custo histórico, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por "impairment". A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, a taxa de amortização utilizada é como segue:

	Taxa de amortização %	
	31.12.2022	31.12.2021
Software	5,0	5,0

2.6. Custos com empréstimos

Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou venda, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que são destinados ao uso ou à venda.

Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

2.7. Imóveis destinados à venda

Os imóveis (e os grupos destinados à alienação) são classificados como imóveis destinados à venda e mensurados pelo custo de aquisição, líquido da depreciação até a data de decisão da Administração de vendê-los.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.8. Ativos tangíveis e intangíveis ("impairment")

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indício de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor.

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e em anos anteriores.

2.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Porém, os passivos financeiros resultantes quando a transferência de um ativo financeiro não se qualifica para baixa ou quando a abordagem de envolvimento contínuo é aplicável, e os contratos de garantia financeira emitidos pelo Grupo, são mensurados de acordo com as políticas contábeis específicas.

Classificação de ativos financeiros

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Classificação de passivos financeiros

Os instrumentos da dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

- Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for mantido para negociação ou for designado ao valor justo por meio do resultado.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") sobre valores a receber de clientes. O valor das perdas de crédito esperadas é atualizado em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do instrumento financeiro.

A Companhia sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia aproxima-se de 3% do contas a receber.

2.10. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

2.11. Contas a receber

Correspondem as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais (locação e venda de imóveis), portanto, essas contas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para perdas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. O critério para provisão para créditos de liquidação duvidosa está descrito na nota explicativa nº 5.

2.12. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos da transação e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado. Os empréstimos são classificados como passivo não circulante, a menos que o grupo tenha um direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial de tempo para ficar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos com empréstimos são reconhecidos como despesa no período em

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

que são incorridos.

2.13. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

A distribuição de dividendos e os juros sobre o capital próprio para os acionistas da Companhia são reconhecidos como passivo nas demonstrações financeiras no fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório é provisionado na data da declaração e submetido para aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

2.14. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.15. Instrumentos de capital

Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão.

2.16. Passivos financeiros

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que são originados ou na data de negociação em que a Companhia ou suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento, deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis, e, posteriormente, registrados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos.

O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.17. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessores jurídicos, internos e externos.

2.18. Reconhecimento de receita

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.19. Receita de venda de imóveis

Nas vendas dos imóveis, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

2.20. Receita de locação/arrendamentos operacionais

As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão.

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados.

2.21. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.22. Pagamentos com base em ações

Pagamentos com base em ações e liquidados por meio de instrumentos de capital concedidos a empregados e administradores são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da outorga.

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 23.

O valor justo determinado na data de outorga dos pagamentos com base em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. No fim do exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "plano de opções" no patrimônio líquido.

2.23. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes de locação e da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, determinadas controladas não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

2.24. Lucro por ação

O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade.

2.25. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações financeiras

Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que tenham impacto sobre questões que são inerentemente incertas, estando os julgamentos mais significativos relacionados à provisões para riscos e vida útil das propriedades de investimentos, do ativo imobilizado e intangíveis. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos.

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Companhia no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil de seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

Para proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação do valor justo das propriedades para investimentos e dos instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

2.26. Apresentação de informação por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, operam basicamente com três segmentos (administração de imóveis corporativos, centros de conveniência e residencial). A partir do 1º trimestre de 2019 foi apresentado a segregação por segmento de negócio em razão da relevância adquirida pelo segmento de centros de conveniência após a aquisição do Best Center – Jardim das Perdizes, em 28 de março de 2019. Dessa forma, as propriedades de investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 9 e as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa nº16.

2.27. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.28. Critérios de consolidação**Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas.

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do mesmo grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

2.29. Reapresentação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Durante o exercício de 2022, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados à retificação do reconhecimento da Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, Impairment, nas Companhias Controladas pela São Carlos relacionadas ao segmento Office,

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

no montante de R\$14,9 milhões, dos quais R\$4 milhões se referem a 2021 e R\$10,9 milhões a exercícios anteriores. A referida correção afetou as contas de "Investimentos em Controladas e Coligadas" na companhia Controladora e "Imóveis Destinados a venda, Propriedades para Investimento e Patrimônio Líquido" nas companhias Controladas em 31 de dezembro de 2021. As demonstrações financeiras individuais de 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

Adicionalmente, cumpre informar que o valor do portfólio de 2021 reapresentado permanece em 5,6 bilhões em setembro de 2021. O montante acumulado reconhecido corresponde a 0,42% do valor de mercado do portfólio.

Os efeitos da reapresentação estão demonstrados a seguir:

Balanco Patrimonial

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Circulante	138.516	-	138.516	296.719	(11.638)	285.081
Não Circulante	2.769.258	(14.886)	2.754.372	3.162.495	(3.248)	3.159.247
Total do Ativo	2.907.774	(14.886)	2.892.888	3.459.214	(14.886)	3.444.328

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Circulante	179.859	-	179.859	539.495	-	539.495
Não Circulante	1.165.561	-	1.165.561	1.342.976	-	1.342.976
Patrimônio Líquido	1.562.354	(14.886)	1.547.468	1.576.743	(14.886)	1.561.857
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.907.774	(14.886)	2.892.888	3.459.214	(14.886)	3.444.328

Demonstração do Resultado do Exercício

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Custo das Locações	-	-	-	(50.426)	(4.020)	(54.446)
Resultado da Equivalência Patrimonial	92.920	(4.020)	88.900	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	34.461	(4.020)	30.441	34.400	(4.020)	30.380
Atribuído a						
Acionistas da Companhia				34.461		30.441
Acionistas não controladores				(61)		(61)
Lucro (Prejuízo) por Ação						
Básico (centavos por ação)	0,60920		0,53820			
Diluído (centavos por ação)	0,59230		0,52320			

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstração do Resultado Abrangente

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	34.461	(4.020)	30.441	34.400	(4.020)	30.380
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Resultado Abrangente do Exercício	34.461	(4.020)	30.441	34.400	(4.020)	30.380
Atribuído a						
Acionistas da Companhia				34.461		30.441
Acionistas não controladores				(61)		(61)

Fluxo de Caixa

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajuste	Reapresentado	Original	Ajuste	Reapresentado
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	34.461	(4.020)	30.441	34.400	(4.020)	30.380
Depreciações e amortizações	-	-	-	50.426	-	50.426
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	4.020	4.020
Resultado da equivalência patrimonial	(92.920)	4.020	(88.900)	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(8.444)	-	(8.444)	119.384	-	119.384
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(256.950)	-	(256.950)	(824.087)	-	(824.087)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(108.634)	-	(108.634)	313.543	-	313.543

Demonstração do Valor Adicionado

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2021			31.12.2021		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Depreciação e amortização	-	-	-	(50.426)	-	(50.426)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	(4.020)	(4.020)
Resultado de equivalência patrimonial	92.920	(4.020)	88.900	-	-	-
Valor Adicionado Total a Distribuir	165.832	(4.020)	161.812	228.538	(4.020)	224.518
Lucros retidos	26.277	(4.020)	22.257	26.277	(4.020)	22.257
Valor Adicionado Distribuído	165.832	(4.020)	161.812	228.538	(4.020)	224.518

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Caixa	12	12	33	30
Bancos	60	10	2.028	1.063
Aplicações financeiras (i)				
Fundos de investimento e outros	5.533	14.972	16.378	20.975
	<u>5.605</u>	<u>14.994</u>	<u>18.439</u>	<u>22.068</u>

(i) Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

mudança no valor.

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 112,51% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	164.835	88.490	178.794	89.438

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. Mais de 80% dos recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos possuem liquidez diária e os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos de baixo risco.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Contas a receber	32.736	34.605	106.034	106.755
Provisão para perda de créditos esperada	-	-	(3.663)	(2.409)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	17.123	8.922
Taxas condominiais e outras	-	-	2.811	808
Total	<u>32.736</u>	<u>34.605</u>	<u>122.305</u>	<u>114.076</u>
Circulante	14.535	17.492	56.959	46.865
Não circulante (i)	18.201	17.113	65.346	67.211

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

Contas a receber

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

A Companhia e suas Controladas aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 31 de dezembro de 2022. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Vencidas:				
31 a 60 dias (i)	-	157	797	1.199
61 a 90 dias	-	-	295	130
91 a 120 dias	-	-	108	306
121 a 180 dias	-	-	323	380
Há mais de 180 dias	-	-	4.375	2.958
	-	157	5.898	4.973
A vencer	32.736	34.448	120.070	111.512
Total de contas a receber	32.736	34.605	125.968	116.485

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

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	-	-	(2.409)	(1.613)
Constituição da provisão	-	-	(2.092)	(1.293)
Reversão da provisão	-	-	830	-
Perda por não recuperação de créditos	-	-	8	497
Saldo final	-	-	(3.663)	(2.409)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	2.244	1.961	3.493	3.022
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	4.376	4.034	4.671	4.206
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	38	7	172	347
PIS e COFINS a recuperar	542	1.779	3.163	4.027
Outros	129	96	216	181
Total	7.329	7.877	11.715	11.783

Notas Explicativas**7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO****São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**

Controladas						Lucro (prejuízo) no exercício	Movimentação					Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2021 Reapresentado
			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %		Saldo em 31.12.20 Reapresentado	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial Reapresentado		
	Ativo	Passivo											
253 Participações Ltda.	69.514	3.377	59.946	69.087	99,99	7.130	66.904	-	-	-	7.130	(7.897)	66.137
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	270	245	66	24	99,99	82	20	-	(77)	-	82	-	25
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	306.386	19.972	259.760	286.414	99,99	26.654	294.500	2.804	(25.000)	-	26.654	(12.545)	286.413
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.883	758	20.843	24.125	60,00	4.622	13.387	-	-	-	2.773	(1.685)	14.475
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	74.032	4.709	58.247	69.323	99,99	9.454	66.173	85	-	-	9.454	(6.389)	69.323
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.741	5.312	114.251	137.430	99,99	32.479	140.183	-	-	-	32.479	(35.231)	137.431
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	81.807	2.759	81.031	79.048	99,99	(2.649)	80.533	1.164	-	-	(2.649)	-	79.048
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.013	4.918	56.339	56.095	99,99	(5.516)	57.236	1.127	-	-	(5.516)	-	52.847
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	202.319	7.921	188.134	194.398	99,99	6.264	209.960	-	(10.000)	-	6.264	(11.826)	194.398
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	59.238	3.917	52.956	55.321	99,99	3.445	56.875	-	(5.000)	-	3.445	-	55.320
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	28.756	178	34.531	28.578	100,00	(1.507)	17.269	1.178	-	-	(1.507)	-	16.940
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	930.508	411.169	610.014	519.339	100,00	4.666	392.696	121.306	-	102	4.662	-	518.766
GO850 Empreendimentos e Participações Ltda.	114.102	103.679	15.200	10.423	99,97	(4.766)	(2)	5	-	(3)	-	-	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	74.342	4.056	65.050	73.566	99,99	8.503	74.576	-	(6.000)	-	8.503	(6.791)	70.288
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	8.805	1.033	10.645	7.772	99,99	(2.873)	-	1.796	-	8.849	(2.873)	-	7.772
Total							1.470.310	129.465	(46.077)	8.948	88.900	(82.364)	1.569.182

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.21 Reapresentado	Aumento de capital	Movimentação			Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2022
	Ativo	Passivo							Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	66.051	7.481	47.946	58.570	99,99	9.613	66.137	-	(12.000)	-	9.613	(5.180)	58.570
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	477	167	440	310	99,99	(89)	25	375	-	-	(89)	-	311
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	310.552	35.350	259.760	275.202	99,99	20.442	286.413	-	-	-	20.442	(31.654)	275.201
Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.760	1.499	20.843	23.261	60,00	5.418	14.475	-	-	-	3.251	(3.769)	13.957
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.301	5.489	58.764	65.813	99,99	5.427	69.323	517	-	-	5.427	(9.454)	65.813
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.973	8.250	114.251	134.722	99,99	31.771	137.431	-	-	-	31.771	(34.479)	134.723
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	79.953	2.504	82.855	77.449	99,99	(3.423)	79.048	1.824	-	-	(3.423)	-	77.449
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	51.304	4.976	57.793	46.327	99,99	(7.973)	52.847	1.454	-	-	(7.973)	-	46.328
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	200.643	3.794	190.118	196.849	99,99	467	194.398	1.984	-	-	467	-	196.849
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.674	1.193	52.992	57.481	99,99	4.124	55.320	36	-	-	4.124	(2.000)	57.480
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.555	75	35.263	15.479	100,00	(2.193)	16.940	732	-	-	(2.193)	-	15.479
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	650.584	98.944	642.945	551.639	100,00	(360)	518.766	42.090	(10.000)	(466)	(359)	-	550.031
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.257	596	66.968	69.661	99,99	(1.044)	70.288	1.919	-	-	(1.044)	(1.500)	69.663
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.138	1.810	22.594	11.329	99,99	(8.614)	7.772	11.949	-	222	(8.614)	-	11.329
Total							1.569.182	62.880	(22.000)	(244)	51.400	(88.036)	1.573.182

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	<u>Controladora</u> <u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
253 Participações Ltda.	6.511	577
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	202
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	3.290	3.981
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	500	-
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	3.219	2.435
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	2.695	2.295
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.194	2.453
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	4.487	4.596
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	3.015	7.322
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	729	3.637
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	6	116
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	458	3.941
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	1.267
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	1.572	1.033
Total	<u>29.237</u>	<u>33.855</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$29.237 (R\$33.855 em 31 de dezembro de 2021) referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

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

Transações com partes relacionadas:

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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

Controladas 2022

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2021	4.926	833	23.579	4.517	33.855
Pagamentos	(81.970)	(833)	(29.011)	-	(111.814)
Aumento de capital social	-	-	-	(62.880)	(62.880)
Adições	-	-	-	60.040	60.040
Atos societários	88.036	-	22.000	-	110.036
Saldo em 31.12.2022	<u>10.992</u>	<u>-</u>	<u>16.568</u>	<u>1.677</u>	<u>29.237</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2021

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldo em 31.12.2020	7.075	1.045	11.816	634	20.570
Pagamentos	(78.283)	(5.508)	(34.314)	-	(118.105)
Aumento de capital social	-	-	-	(129.465)	(129.465)
Adições	-	-	-	133.348	133.348
Atos societários	76.134	5.296	46.077	-	127.507
Saldo em 31.12.2021	4.926	833	23.579	4.517	33.855

Remuneração da Administração

Em 29 de abril de 2022, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$23.454, dos quais R\$7.614 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$15.840 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Controladora					
	31.12.2022			31.12.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	2.119	993	3.112	1.939	3.957	5.896
Diretores estatutários	4.308	3.070	7.378	3.954	6.935	10.889
Total	6.427	4.063	10.490	5.893	10.892	16.785

	Consolidado					
	31.12.2022			31.12.2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	2.119	993	3.112	1.939	3.957	5.896
Diretores estatutários	4.670	3.070	7.740	4.841	8.115	12.956
Total	6.789	4.063	10.852	6.780	12.072	18.852

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

A remuneração do Conselho de Administração referente ao ano calendário de 2021 foi alterada conforme rerratificação aprovada em 29 de abril de 2022.

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora			
	31.12.2022			31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		284.598	-	284.598
Edificações	De 1,67 a 3,41	818.928	(99.382)	719.546
Instalações	10,00	180.975	(28.213)	152.762
Imobilizado em andamento		25.220	-	25.220
Total		1.309.721	(127.595)	1.182.126

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado				
	31.12.2022				31.12.2021
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
					Reapresentado
Terrenos		856.459	-	856.459	879.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.733.132	(282.192)	1.450.940	1.652.067
Instalações e benfeitorias	10,00	516.847	(94.670)	422.177	472.896
Imobilizado em andamento		72.656	-	72.656	48.497
Impairment		-	-	-	(3.248)
Total		3.179.094	(376.862)	2.802.232	3.049.798

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

	31.12.2020	Controladora			31.12.2021
		Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	169.454	-	-	833.889
Instalações	165.117	143	-	1.026	166.286
Imobilizado em andamento	991	628	-	(1.026)	593
	1.054.277	183.368	-	-	1.237.645
Depreciação acumulada	(87.361)	(19.077)	-	-	(106.438)
Saldo	966.916	164.291	-	-	1.131.207

	31.12.2020	Consolidado			31.12.2021
		Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
					Reapresentado
Terrenos	740.175	99.996	-	39.415	879.586
Edificações	1.353.665	650.016	-	(90.162)	1.913.519
Instalações	556.880	510	-	8.566	565.956
Imobilizado em andamento	52.057	19.381	-	(22.941)	48.497
Impairment	-	-	(3.248)	-	(3.248)
	2.702.777	769.903	(3.248)	(65.122)	3.404.310
Depreciação acumulada	(313.654)	(46.904)	-	6.046	(354.512)
Saldo	2.389.123	722.999	(3.248)	(59.076)	3.049.798

- (i) Em 01 de fevereiro de 2021, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte (5º, 6º e 7º andar) do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, pelo valor de R\$ 44 milhões.
- Em 01 de fevereiro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Pátio Cotia em São Paulo, pelo valor de R\$ 33 milhões.
- Em 01 de julho de 2021, a GO850 Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o Edifício Olympia Residence em São Paulo, pelo valor de R\$ 109,5 milhões.
- Em 15 de julho de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Mirante Sul em Ribeirão Preto - SP, pelo valor de R\$ 6,5 milhões.
- Em 12 de novembro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Panamby - SP, pelo valor de R\$ 27,5 milhões.
- Em 19 de outubro de 2021, a subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu a totalidade das ações da Altsa Property Gestão de Ativos S.A., que é proprietária de 28 imóveis, e a aquisição direta de 13 imóveis, totalizando 41 imóveis destinados à atividade de varejo, pelo valor total de R\$382,3 milhões.
- Em 01 de dezembro de 2021, a São Carlos Empreendimentos S.A. adquiriu o Edifício Alameda Santos 2477 em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 46,8 milhões.
- Em 17 de dezembro de 2021, a São Carlos Empreendimentos S.A. adquiriu o Edifício Paulista Office Park em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 81,7 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (ii) Em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecida uma perda por desvalorização de ativos no consolidado para o Edifício Candelária 62 no valor de R\$3.248.
- (iii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda e reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Arcos da Lapa, Centro Administrativo Santo Amaro, Rio Branco 128 e Passeio.

	Controladora				31.12.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	236.877	17.280	-	30.441	284.598
Edificações	833.889	31.412	-	(46.373)	818.928
Instalações	166.286	4.464	-	10.225	180.975
Imobilizado em andamento	593	24.627	-	-	25.220
	1.237.645	77.783	-	(5.707)	1.309.721
Depreciação acumulada	(106.438)	(21.157)	-	-	(127.595)
Saldo	1.131.207	56.626	-	(5.707)	1.182.126

	Consolidado				31.12.2022
	31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	879.586	17.280	(26.550)	(13.857)	856.459
Edificações	1.913.519	32.748	(57.122)	(156.013)	1.733.132
Instalações	565.956	4.745	(153)	(53.701)	516.847
Imobilizado em andamento	48.497	55.339	(28)	(31.152)	72.656
Impairment	(3.248)	-	-	3.248	-
	3.404.310	110.112	(83.853)	(251.475)	3.179.094
Depreciação acumulada	(354.512)	(55.434)	1.490	31.594	(376.862)
Saldo	3.049.798	54.678	(82.363)	(219.881)	2.802.232

- (i) Em 16 de março de 2022, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício Leblon Green no Rio de Janeiro, pelo valor de venda de R\$54 milhões.
- (ii) Em 11 de maio de 2022, a subsidiária Campark Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou o Conjunto Comercial 31 em Jaguariúna, pelo valor de venda de R\$160 mil.
- Em 08 de julho de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$8,3 milhões.
- Em 07 de outubro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na União da Vitória/PR, pelo valor de venda R\$5,2 milhões.
- Em 14 de outubro 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Toledo/PR, pelo valor de venda R\$6,5 milhões.
- Em 01 de novembro de 2022, a subsidiária Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Jaú/SP, pelo valor de venda R\$6,5 milhões.
- Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberaba/MG, pelo valor de venda R\$12,6 milhões.
- Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberlândia/MG, pelo valor de venda R\$13,3 milhões.
- Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José do Rio Preto/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões.
- Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões.

Em 29 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cassilândia/MS, pelo valor de venda R\$2,3 milhões.

- (iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento reclassificadas para propriedade de investimento do Edifício Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Centro Administrativo Santo Amaro, Edifício Olympia Residence, Best Center Itaipu, Best Center Cotia, Best Center Boituva e Best Center Mogi das Cruzes e reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda, juntamente com as transferências de ativos para imóveis destinados a venda também foram transferidos seus respectivos valores relacionados a perda por desvalorização de ativos (impairment) no valor de R\$3.248.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	77.783	183.368	110.112	769.903
Imobilizado	7.477	235	7.839	3.267
Intangível	744	553	744	582
Total das adições	86.004	184.156	118.695	773.752
	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Total dos custos das locações do período:				Reapresentado
Propriedades para investimento	(21.157)	(19.077)	(55.434)	(46.904)
Imobilizado	(765)	(209)	(2.519)	(1.612)
Intangível	(471)	(388)	(1.272)	(1.910)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(7.957)	(4.020)
Outros	-	-	(2.095)	-
Total	(22.393)	(19.674)	(69.277)	(54.446)

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$5.5 bilhões em setembro de 2022, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 por uma consultoria independente com base em transações comparáveis e dados do setor. É utilizado um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

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

As taxas utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,25	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,5 a 9,25	6,0 a 9,0
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 - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI+1,0 até 1,5	-	150.745	-	150.745
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	367.443	366.106	465.293	465.197
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	130.990	39.404	294.462	59.817
CRI (i)	R\$	CDI+1,0 até 1,1	200.268	199.848	220.908	220.200
CRI (i)	R\$	IPCA+5,4 até 7,4	355.110	58.362	470.543	71.530
CRI (i)	R\$	102% do CDI	149.689	147.839	149.689	147.839
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,4	-	-	14.398	21.817
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	329.768	351.070	329.768	664.758
Total			1.533.268	1.313.374	1.945.061	1.801.903
Circulante			116.775	149.531	163.093	483.346
Não circulante			1.416.493	1.163.843	1.781.968	1.318.557

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2023 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2022, esta relação estava abaixo de 83% para todos os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A captação concluída em 15 de agosto de 2022 no valor de R\$300 milhões recebidos em 19 de setembro de 2022, viabilizou a liquidação e antecipação do pagamento de dívidas com juros mais altos, tornando a gestão de juros e prazos mais eficiente.

Em 31 de dezembro de 2022, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
2024	119.167	174.958	151.028	201.196
2025	135.024	114.294	165.466	129.588
2026	145.183	116.917	176.257	126.662
2027	210.692	126.430	242.208	136.166
A partir de 2028	806.427	631.244	1.047.009	724.945
	<u>1.416.493</u>	<u>1.163.843</u>	<u>1.781.968</u>	<u>1.318.557</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2021
Empréstimos	1.377.239	109.147	84.362	(183.099)	(74.275)	1.313.374

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2021	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2022
Empréstimos	1.313.374	404.640	156.352	(190.900)	(150.198)	1.533.268

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

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2021
Empréstimos	1.438.629	541.167	99.073	(192.942)	(84.024)	1.801.903

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2021	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2022
Empréstimos	1.801.903	718.126	202.918	(569.536)	(208.350)	1.945.061

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.070	1.125
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	981	1.030
Total	-	-	2.051	2.155

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Reversão de provisão	(1.718)	-
Outros	-	-
Total	-	1.718
Depósitos judiciais (i)	(2.727)	(77)
Total	(2.727)	1.641

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
Reversão de provisão	(1.718)	-
Outros	139	-
Total	139	1.718
Depósitos judiciais (i)	(3.726)	(583)
Total	(3.587)	1.135

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.718	6.213	1.718	6.234
Atualização monetária	-	1	-	1
Provisão para contingências	-	-	139	-
Reversão (i)	(1.718)	(4.496)	(1.718)	(4.517)
Saldo final	-	1.718	139	1.718

(i) Reversão da provisão de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL em detrimento do acolhimento dos pedidos judiciais, acarretando na mudança do prognóstico

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$38.000 (R\$60.462 em 31 de dezembro de 2021), ações trabalhistas no montante de R\$1.435 (R\$138 em 31 de dezembro de 2021), ações cíveis no montante de R\$202 (R\$163 em 31 de dezembro de 2021) e ações administrativas no montante de R\$388 (R\$13 em 31 de dezembro de 2021), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$3.348 (R\$3.759 em 31 de dezembro de 2021) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía em tesouraria 876.421 ações ordinárias nominativas (1.256.962 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021), ao custo de R\$81.928 (R\$88.953 em 31 de dezembro de 2021).

Em 9 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) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 10 de maio de 2022 e encerramento em 09 de maio de 2023.

14.3. Destinação do resultado do exercício

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve distribuição de dividendos.

14.4. Reserva de lucros - legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2022 é de R\$85.705 (R\$85.705 em 31 de dezembro de 2021).

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 Office e SC Living, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de locação	88.431	86.592	305.185	289.370
Impostos	(7.206)	(2.583)	(18.031)	(12.709)
Total	81.225	84.009	287.154	276.661
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	98.060	11.503
Impostos	-	-	(71)	(102)
Total	-	-	97.989	11.401

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 residenciais 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado				Reapresentado	
Receita bruta	224.693	242.438	76.453	45.880	3.888	1.052	98.211	11.503	403.245	300.873
Impostos incidentes sobre a receita	(12.320)	(9.896)	(5.347)	(2.716)	(359)	(97)	(76)	(102)	(18.102)	(12.811)
Custo das locações	(43.439)	(40.827)	(15.133)	(8.677)	(2.748)	(922)	(7.957)	(4.020)	(69.277)	(54.446)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	(82.363)	(3.266)	(82.363)	(3.266)
Despesas/receitas operacionais	(59.516)	(64.300)	(16.997)	(13.111)	(3.684)	(1.148)	(3.359)	(68)	(83.556)	(78.627)
Receitas financeiras	18.403	14.692	5.269	1.677	101	15	-	-	23.773	16.384
Despesas financeiras	(169.427)	(96.360)	(47.504)	(14.577)	(10.809)	(3.679)	(3.784)	-	(231.524)	(114.616)
Imposto de renda e contribuição social	(14.274)	(19.108)	(2.574)	(3.927)	-	-	(8.274)	(76)	(25.122)	(23.111)
Não controlador	(2.167)	(1.845)	-	-	4.857	1.906	-	-	2.690	61
	(58.047)	24.794	(5.833)	4.549	(8.754)	(2.873)	(7.602)	3.971	(80.236)	30.441

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
				Reapresentado
Despesas com pessoal	(29.632)	(35.984)	(37.257)	(43.942)
Serviços de terceiros	(2.966)	(1.971)	(4.856)	(3.850)
Despesas com depreciação e amortização	(22.393)	(19.674)	(69.277)	(54.446)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(82.363)	(3.266)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(7.592)	(6.128)	(38.251)	(30.207)
Despesas com ocupação	(1.063)	(995)	(1.099)	(1.025)
Despesas tributárias	(46)	(5)	(78)	(51)
Outras	(993)	1.523	(2.015)	448
Total	(64.685)	(63.234)	(235.196)	(136.339)
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
				Reapresentado
Classificados como:				
Custo das locações	(22.393)	(19.674)	(69.277)	(54.446)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(82.363)	(3.266)
Despesas gerais e administrativas	(34.719)	(39.567)	(46.110)	(50.862)
Despesas comerciais	(7.592)	(6.128)	(38.251)	(30.207)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	19	2.135	805	2.442
Total	(64.685)	(63.234)	(235.196)	(136.339)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receita de juros sobre aplicações financeiras	17.013	13.010	22.353	13.981
Contas a receber de clientes	114	799	920	2.306
Atualização de impostos a recuperar	303	73	500	82
Outras	-	13	-	15
Total	17.430	13.895	23.773	16.384

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(156.352)	(84.362)	(202.918)	(99.073)
Outras despesas financeiras	(10.485)	(8.767)	(28.606)	(15.543)
Total	(166.837)	(93.129)	(231.524)	(114.616)

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Despesas correntes:				
CSLL	123	-	(7.018)	(6.624)
IRPJ	1.108	-	(18.152)	(17.887)
	<u>1.231</u>	<u>-</u>	<u>(25.170)</u>	<u>(24.511)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	17	360
IRPJ	-	-	31	1.040
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>1.400</u>
	<u>1.231</u>	<u>-</u>	<u>(25.122)</u>	<u>(23.111)</u>

20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos:

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
		Reapresentado		Reapresentado
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(81.467)	30.441	(57.804)	53.491
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	<u>27.699</u>	<u>(10.350)</u>	<u>19.653</u>	<u>(18.187)</u>
Equivalência patrimonial	23.221	28.773	-	(20)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	1.921	2.118
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	15.092	19.248
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	31	21
Outros	813	-	(1.399)	(2.183)
Prejuízos não utilizados (i)	<u>(50.502)</u>	<u>(18.423)</u>	<u>(60.420)</u>	<u>(24.108)</u>
Total	<u>1.231</u>	<u>-</u>	<u>(25.122)</u>	<u>(23.111)</u>

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2022 representam o montante de R\$136.801 (R\$86.300 em 31 de dezembro de 2021), composto por R\$100.589 (R\$63.456 em 31 de dezembro de 2021) de IRPJ e R\$36.212 (R\$22.844 em 31 de dezembro de 2021) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO**21.1. Lucro (prejuízo) básico por ação**

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

	31.12.2022	31.12.2021
		Reapresentado
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(80.236)	30.441
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro/prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.946</u>	<u>56.566</u>
Lucro/prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>(1,4089)</u>	<u>0,5382</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

21.2. Lucro (prejuízo) diluído por ação

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
		Reapresentado
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(80.236)	30.441
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro/prejuízo básico por ação	56.946	56.566
Efeito das opções para empregados	1.527	1.614
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro/prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	58.473	58.180
Lucro/prejuízo diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(1,3721)	0,5232

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**22.1. Considerações gerais**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros. As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

22.2. Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é conforme segue:

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Dívida	1.945.061	1.801.903
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(18.439)	(22.068)
Aplicação financeira	(178.794)	(89.438)
Dívida líquida	1.747.828	1.690.397
Patrimônio líquido	1.487.295	1.561.857
Relação dívida líquida/capital	118%	108%

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	5.605	14.994
Contas a receber	32.736	34.605
Transações e saldos com partes relacionadas	29.237	33.855
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	164.835	88.490
Total	232.413	171.944
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.533.268)	(1.313.374)
Outras contas a pagar	(2.450)	(2.492)
Total	(1.535.718)	(1.315.866)

	Consolidado		Valor justo	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	18.439	22.068	18.439	22.068
Contas a receber	122.305	114.076	122.305	114.076
Valores a receber de partes relacionadas	2.607	98	2.607	98
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	178.794	89.438	178.794	89.438
Total	327.145	230.680	327.145	230.680
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.945.061)	(1.801.903)	(1.983.732)	(2.419.630)
Contas a pagar por compra de imóveis	(10.953)	(17.057)	(10.953)	(17.057)
Outras Contas a pagar	(29.164)	(17.993)	(29.164)	(17.993)
Total	(1.985.178)	(1.836.953)	(2.023.849)	(2.454.680)

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

22.7. Gestão de risco de mercado

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

- 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

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

Em 2022, embora não declarada extinta a pandemia COVID-19, a queda no volume de ocorrências e letalidade, resultaram no retorno normal das atividades.

Os investimentos em automação e melhora no processo são contínuos e asseguraram automação através de RPA's, desenvolvimento de aplicativos para gestão eficiente dos condomínios, modernização portal de clientes através do customer relationship management, redução eficiente das despesas da Companhia, padronização e centralização de processos.

Foco no cliente é um valor da companhia, portanto a companhia modernizou as áreas comuns de seu empreendimento residencial que já evidencia o aumento pela demanda, além de possuir empreendimentos bem localizados que satisfazem as necessidades do cliente quanto a personalização, credibilidade, qualidade e localização privilegiada dos empreendimentos e centros de conveniência.

Gestão do risco de liquidez

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

22.8. Risco de crédito

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

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

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

22.9. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.10. 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

22.11. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado:**a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

22.12. Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	294.462	38.397	47.996	57.595
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	700.365	65.711	82.138	155.993
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	484.941	103.996	129.994	98.566
Indexados Poupança	Aumento Poupança	465.293	44.194	55.243	66.291
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(197.233)	(26.922)	(33.653)	(40.384)
		<u>1.747.828</u>	<u>225.376</u>	<u>281.718</u>	<u>338.061</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	31.12.2022		31.12.2021	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	705.076	-	1.046.169	-
Opções concedidas	252.865	3,99	72.740	0,04
Opções concedidas	30.000	-	40.000	6,44
Opções concedidas	45.000	11,56	20.000	3,62
Opções concedidas	50.000	3,56	1.731	-
Opções exercidas	(252.865)	3,99	(40.000)	13,89
Opções exercidas	(200.076)	18,82	(250.000)	13,16
Opções exercidas	-	-	(72.740)	0,04
Opções exercidas	-	-	(82.824)	18,82
Opções exercidas	-	-	(25.000)	6,44
Opções canceladas	(100.000)	13,16	(5.000)	7,98
Opções canceladas	(50.000)	3,62	-	-
Opções canceladas	(30.000)	11,75	-	-
Opções canceladas	(40.000)	4,56	-	-
Quantidade final	410.000		705.076	

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.229.098	-	987.929	-
Novas ações restritas concedidas	365.914	8,73	108.599	9,09
Novas ações restritas concedidas	6.354	-	132.570	13,77
Ações restritas canceladas	(91.580)	10,45	-	-
Quantidade final	1.509.786		1.229.098	

A despesa com os Planos de Opções e Pagamento em Ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$2.969 (R\$2.915 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$2.920 (R\$3.102 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de R\$300.809 (R\$104.582 em 31 de dezembro de 2021) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021 Reapresentado
Saldo inicial publicado	-	49.410
Ajuste de exercícios anteriores	-	(10.866)
Saldo no início do período	92.944	38.544
Vendas ocorridas (i)	-	(3.266)
Perda por desvalorização de ativos	(7.957)	(772)
Transferências para estoque (ii)	215.822	58.077
Outros	-	361
Saldo no final do período	300.809	92.944

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

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

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) de ativos

Anualmente a companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa nº 09, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

Com base nessas avaliações a companhia considera o impairment como a diferença entre o valor contábil líquido e o valor recuperável esperado das propriedades para investimentos e imóveis destinados a venda.

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "Custo das Locações". Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecida uma perda de R\$7.957 (R\$4.020 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, acumulando o montante de R\$22.843 (R\$ 14.866 em 31 de dezembro de 2021).

	Consolidado	
	Imóveis destinados a venda	Propriedade para investimento
Saldo inicial em 2019	(10.566)	-
Perda por desvalorização de ativos 2020	(300)	-
Saldo final em 2020	(10.866)	-
Perda por desvalorização de ativos 2021	(772)	(3.248)
Saldo final em 2021	(11.638)	(3.248)
Transferência de saldo	(3.248)	3.248
Perda por desvalorização de ativos 2022	(7.957)	-
Saldo no final do período	(22.843)	-

26. GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

A São Carlos tem a sustentabilidade da operação como fundamento e investe na modernização da infraestrutura, implantação de tecnologias sustentáveis e utilização consciente dos recursos, cujo objetivo é nossa responsabilização pela preservação do meio ambiente, bem-estar social e impacto direto nos nossos negócios.

No que tange a Governança, houve a implementação de novos processos e políticas de Indicação de Membros do Conselho de Administração e de Partes Relacionadas, como

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 51% dos colaboradores da São Carlos e Controladas são do gênero feminino.

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

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 pela qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, nº 1852 e 1854 Chácara Santo Antonio na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$2,4 milhões.

Em 24 de janeiro 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 localizado na Avenida XV de Novembro, nº 594, na cidade de Cornélio Procópio/PR, pelo valor de R\$5,1 milhões.

Em 17 de fevereiro de 2023, a subsidiária 253 Empreendimentos e Participações Ltda. obteve decisão favorável em seu pedido administrativo à Receita Federal de restituição de IRPJ e CSLL no montante de R\$21,4 milhões.

Em 28 de fevereiro de 2023, a subsidiária Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do Edifício Jardim Europa (Imóvel) localizado na Avenida 9 de Julho, nº 5229 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$150 milhões, tendo recebido até a data R\$25 milhões e o saldo será recebido em 23 parcelas mensais corrigidas pelo INCC.

Em 06 de março de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a loja de rua localizada na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de R\$8,1 milhões.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento (Notas 2.3 e 9)

A Companhia e suas subsidiárias tem registrado propriedades para investimento no valor de R\$ 1.182.126 mil (controladora) e R\$ 2.802.232 mil (consolidado) em 31 de dezembro de 2022, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, e estão sujeitas a avaliação anual de impairment.

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito do valor de mercado, aplicando um ou mais métodos como, comparativo diretos de dados de mercado, método de renda, método indutivo e análise dos resultados tomando-se como base o fluxo de caixa descontado. O processo de determinação do valor de mercado envolveu a

utilização de premissas, julgamentos e estimativas significativas por parte da administração em razão do ambiente econômico volátil no qual a Companhia e suas subsidiárias estão inseridas.

Este assunto foi considerado como um dos principais assuntos de auditoria em função da representatividade desse ativo, bem como da utilização de premissas subjetivas internas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração. Como parte de nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

(i) Avaliação dos controles estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão dos dados referentes aos contratos de arrendamento operacional utilizados nos fluxos de caixa futuros;

(ii) Testes, com base em amostragem, dos contratos de locação;

(iii) Avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela Administração na determinação do valor de mercado de determinadas propriedades para investimento, que foram (i) taxas de crescimento, (ii) taxa de desconto e (iii) preços comparáveis de mercado, dentre outros.

(iv) Com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, executamos os seguintes principais procedimentos de auditoria:

- Análise dos critérios utilizados pela administração para determinação da taxa de desconto, bem como análise de sensibilidade e avaliação dos potenciais impactos dentro de um intervalo de possíveis resultados;
- Revisão da coerência lógica e consistência aritmética do modelo preparado pela Companhia; e
- Avaliação da competência técnica dos preparadores da administração responsáveis pelas estimativas.

Com base no resultado dos procedimentos realizados, consideramos que os dados e premissas adotados e a metodologia de avaliação do valor recuperável utilizada pela administração são consistentes com as práticas de mercado, bem como que as divulgações em notas explicativas são consistentes com dados e informações obtidos durante o processo de auditoria.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de março de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2022

Composição do COAUD

Em cumprimento aos requisitos previstos no artigo 22 do novo Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), foi instituído em 29 de abril de 2022 o Comitê de Auditoria “COAUD” da São Carlos Empreendimentos e Participações S/A. O COAUD é composto por 03 (três) membros: 01 (um) Coordenador e membro independente do Conselho de Administração e 02 (dois) membros externos. Todos possuem reconhecida experiência em assuntos ligados a contabilidade societária, tributos e o mercado de real estate. Os membros atuais foram eleitos pelo Conselho de Administração em 05 de maio de 2022.

Nome	Função	Membro desde	Participação
Rubens Eduardo de Campos Cardoso	Coordenador	29/04/2022	4/4
Regina Teixeira Henriques	Membro externo	05/05/2022	4/4
Marcio Aparecido Alves Corrêa	Membro externo	05/05/2022	4/4

Atribuições do Comitê

O Comitê de auditoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S/A é o órgão que se reporta ao Conselho de Administração e tem por finalidade assessorar este conselho no que concerne ao exercício das suas funções de auditoria e de fiscalização.

O COAUD funciona de forma permanente, com as prerrogativas, atribuições e encargos previstos na legislação e regulamento aplicáveis

As funções, desempenho e responsabilidade do COAUD estão de acordo com as legislações, normas e regulamentos a ele aplicáveis. As avaliações e opiniões do comitê estão embasadas nas informações recebidas pela Diretoria Executiva, Auditores Independentes, Auditoria Interna, Risk Manager e análise com a criticidade decorrentes da atuação inerente aos membros do Comitê de Auditoria.

Tópicos de Trabalho do COAUD em 2022

(i) revisar as demonstrações contábeis trimestrais e DFP; (ii) avaliar a efetividade dos sistemas de controle interno; (iii) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna; (iv) opinar e recomendar, ao Conselho de Administração, sobre a empresa a ser contratada para prestação dos serviços de auditoria independente a partir de 2023; (v) avaliar o Plano e Relatório anual de Auditoria Interna; (vi) avaliar o cumprimento, pela Diretoria Executiva, das recomendações feitas pelo COAUD e pelos auditores independentes ou internos; (vii) comunicar ao Conselho de Administração eventual existência ou as evidências de erro ou fraude.

Principais temas das reuniões de 2022

- ? Análise e revisão dos relatórios da auditoria interna. Esclarecimentos e orientação quanto aos planos de ação;
- ? Análise e aprovação do escopo da auditoria interna para o exercício social de 2023
- ? Aprovação das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório dos Auditores Independentes
- ? Opinião sobre a contratação da auditoria externa para o triênio de 2023-2025.

Conclusão

Com base nas atividades desenvolvidas e tendo presente as atribuições inerentes ao escopo de sua atuação o Comitê de Auditoria apresenta as conclusões de suas avaliações:

A Auditoria Interna é efetiva e cumpriu, até a presente data, o seu planejamento. A metodologia de trabalho mostra-se compatível para o atendimento de seus objetivos

Definição do escopo para o ano de 2023 deve abranger a execução dos planos de ação que visam a mitigação dos riscos identificados no último ciclo (Gestão de Riscos e Controles, Atendimento a Regulamentação B3 e CVM, e Gestão de riscos operacionais)

Até o presente momento não foram identificadas ocorrências que possam comprometer a independência da auditoria externa relativamente às demonstrações financeiras da São Carlos

Aprovação das Demonstrações financeiras e Relatório dos Auditores Independentes, exercício findo em 31/12/2022, sem ressalvas. Recomendação, ao Conselho de Administração, sobre a Auditoria Independente a ser contratada para o triênio de 2023-2025.

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

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.