

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	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	57
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	343
Preferenciais	0
Total	343

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.809.104	3.111.311
1.01	Ativo Circulante	165.665	370.184
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.209	91.232
1.01.02	Aplicações Financeiras	58.647	125.904
1.01.03	Contas a Receber	93.809	153.048
1.01.03.01	Clientes	72.262	67.756
1.01.03.01.02	Contas a Receber	72.262	67.756
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.547	85.292
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.966	9.966
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.581	6.733
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	68.593
1.02	Ativo Não Circulante	2.643.439	2.741.127
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	198.351	189.005
1.02.01.04	Contas a Receber	152.101	149.176
1.02.01.04.01	Contas a Receber	103.074	102.434
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.128	1.325
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	11.482	10.000
1.02.01.04.04	Impostos Diferidos	35.417	35.417
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	42.432	36.131
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	42.432	36.131
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.818	3.698
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.818	3.698
1.02.02	Investimentos	2.429.013	2.537.109
1.02.02.01	Participações Societárias	1.636.171	1.743.413
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.636.171	1.743.413
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	792.842	793.696
1.02.03	Imobilizado	14.073	13.451
1.02.04	Intangível	2.002	1.562
1.02.04.01	Intangíveis	2.002	1.562

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.809.104	3.111.311
2.01	Passivo Circulante	126.379	255.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	112.307	112.995
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	112.307	112.995
2.01.05	Outras Obrigações	10.013	120.965
2.01.05.02	Outros	10.013	120.965
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	828	72.486
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	896	597
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	7.359	7.803
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	930	40.079
2.01.06	Provisões	4.059	21.204
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.059	21.204
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	4.059	21.204
2.02	Passivo Não Circulante	999.077	1.145.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	959.958	1.106.397
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	959.958	1.106.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	959.958	1.106.397
2.02.02	Outras Obrigações	3.702	3.877
2.02.02.02	Outros	3.702	3.877
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	3.702	3.877
2.02.04	Provisões	35.417	35.417
2.02.04.02	Outras Provisões	35.417	35.417
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	35.417	35.417
2.03	Patrimônio Líquido	1.683.648	1.710.456
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-35.570	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-70.194	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.624	38.868
2.03.04	Reservas de Lucros	640.256	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	539.290	566.700
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	5.050	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	104.687	114.485	91.020	105.728
3.01.01	Receita de Locação	10.317	20.115	19.520	34.228
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	94.370	94.370	71.500	71.500
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-74.281	-78.612	-69.322	-75.029
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-69.898	-69.921	-64.250	-64.250
3.02.02	Custo das Locações	-4.383	-8.691	-5.072	-10.779
3.03	Resultado Bruto	30.406	35.873	21.698	30.699
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.016	19.918	69.659	129.584
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.248	-4.622	-3.189	-6.485
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.351	-12.463	-8.051	-15.676
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	4	9
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-204	-143	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.819	37.146	80.895	151.736
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	40.422	55.791	91.357	160.283
3.06	Resultado Financeiro	-24.721	-50.741	-43.568	-106.779
3.06.01	Receitas Financeiras	7.330	18.011	5.978	13.187
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.051	-68.752	-49.546	-119.966
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.701	5.050	47.789	53.504
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	9.405
3.08.01	Corrente	0	0	0	-26.012
3.08.02	Diferido	0	0	0	35.417
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.701	5.050	47.789	62.909
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	15.701	5.050	47.789	62.909
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2736	0,088	0,8357	1,1016
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02.01	ON	0,2722	0,0866	0,8132	1,0721

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	15.701	5.050	47.789	62.909
4.03	Resultado Abrangente do Período	15.701	5.050	47.789	62.909

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-73.759	-47.980
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.742	11.840
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	5.050	62.909
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	9.022	10.797
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-37.146	-151.736
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	104	17
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	756	1.735
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	66.499	99.245
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	-24.449	-7.250
6.01.01.08	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-6.815	-6.149
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	40.093
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	-35.417
6.01.01.11	Atualizações Financeiras	-3.899	30
6.01.01.12	Ajuste referente a receita linear	-1.317	-2.545
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	-63	111
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-81.501	-59.820
6.01.02.01	Contas a Receber	133	3.829
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.000	-2.314
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.651	-3.498
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-56.832	-77.818
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-17.145	-3.700
6.01.02.07	Depositos Judiciais	-120	0
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	299	-1.338
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-868	18.879
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-523	6.140
6.01.02.13	Imóveis Destinados à Venda	-794	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	257.001	208.839
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	96.229	41.180
6.02.02	Aplicações Financeiras	72.590	93.113
6.02.03	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda e venda de investimento	56.089	71.500
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	46.002	56.607
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-9.765	-21.432
6.02.06	Partes Relacionadas	2.408	-147
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-6.552	-31.982
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-261.265	-71.992
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-156.794	-78.635
6.03.02	Aquisição de ações Próprias	-62	0
6.03.03	Encargos por antecipação de ações	-5.142	-3.173
6.03.04	Dividendos pagos	-99.267	0
6.03.05	Capitação de empréstimos	0	9.816
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-78.023	88.867
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.232	5.605
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.209	94.472

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.448	104	0	0	-4.344
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	756	0	0	0	756
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-62	0	0	0	-62
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142
5.04.11	Outros	0	0	104	0	0	104
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	5.050	0	-22.464
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.050	0	5.050
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-27.514	0	0	-27.514
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-27.514	0	0	-27.514
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.570	640.256	5.050	0	1.683.648

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.438	17	0	0	-1.421
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.735	0	0	0	1.735
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	17	0	0	17
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	62.909	0	62.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.909	0	62.909
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.204	434.946	62.909	0	1.538.563

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/06/2024	01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	116.021	108.678
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	21.651	37.178
7.01.02	Outras Receitas	94.370	71.500
7.01.02.01	Receita de Vendas de Imóveis	94.370	71.500
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-76.613	-72.949
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.692	-8.699
7.02.04	Outros	-69.921	-64.250
7.02.04.01	Custos dos imóveis vendidos	-69.921	-64.250
7.03	Valor Adicionado Bruto	39.408	35.729
7.04	Retenções	-9.022	-10.797
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.022	-10.797
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.386	24.932
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	55.014	164.930
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.146	151.736
7.06.02	Receitas Financeiras	18.011	13.187
7.06.03	Outros	-143	7
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	85.400	189.862
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	85.400	189.862
7.08.01	Pessoal	10.061	13.437
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.809	8.456
7.08.01.02	Benefícios	2.832	4.304
7.08.01.03	F.G.T.S.	420	677
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.537	-6.450
7.08.02.01	Federais	1.510	-6.470
7.08.02.02	Estaduais	27	20
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	68.752	119.966
7.08.03.01	Juros	66.497	99.246
7.08.03.03	Outras	2.255	20.720
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.050	62.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.050	62.909

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.093.423	3.564.533
1.01	Ativo Circulante	679.281	1.045.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	39.929	126.672
1.01.02	Aplicações Financeiras	119.801	250.335
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	119.801	250.335
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	119.801	250.335
1.01.03	Contas a Receber	309.395	301.737
1.01.03.01	Clientes	273.373	270.931
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	253	497
1.01.03.01.02	Contas a Receber	273.120	270.434
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	36.022	30.806
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	15.084	12.454
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	20.938	18.352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	210.156	366.472
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	210.156	366.472
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	210.156	366.472
1.02	Ativo Não Circulante	2.414.142	2.519.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	367.868	382.198
1.02.01.04	Contas a Receber	358.191	373.650
1.02.01.04.01	Clientes	285.185	323.233
1.02.01.04.02	Caixa Restrito	21.112	0
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	4.995	5.000
1.02.01.04.04	Aplicações Financeiras	11.482	10.000
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	35.417	35.417
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.677	8.548
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	5.274	4.875
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.403	3.673
1.02.02	Investimentos	2.022.860	2.095.467
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.022.860	2.095.467
1.02.03	Imobilizado	21.390	30.934
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.390	30.934
1.02.04	Intangível	2.024	10.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.093.423	3.564.533
2.01	Passivo Circulante	181.684	376.760
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.441	49.767
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.441	49.767
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.908	25.336
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.533	24.431
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	145.766	155.187
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	145.766	155.187
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	145.766	155.187
2.01.05	Outras Obrigações	24.704	147.405
2.01.05.02	Outros	24.704	147.405
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	828	72.486
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	19.122	24.048
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.734	46.171
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	20	4.700
2.01.06	Provisões	5.773	24.401
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.773	24.401
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.773	24.401
2.02	Passivo Não Circulante	1.216.970	1.455.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.162.040	1.401.061
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.162.040	1.401.061
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.162.040	1.401.061
2.02.02	Outras Obrigações	14.776	14.887
2.02.02.02	Outros	14.776	14.887
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	14.776	14.887
2.02.03	Tributos Diferidos	689	749
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	689	749
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	689	749
2.02.04	Provisões	39.465	39.104
2.02.04.02	Outras Provisões	39.465	39.104
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	39.465	39.104
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.694.769	1.731.972
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-35.570	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-70.194	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.624	38.868
2.03.04	Reservas de Lucros	640.256	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	539.290	566.700
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	5.050	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	11.121	21.516

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	158.726	269.621	314.642	526.133
3.01.01	Receita de Locação	45.207	89.681	63.851	120.173
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	113.519	179.940	250.791	405.960
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-98.887	-173.685	-166.222	-280.012
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-86.504	-149.065	-153.021	-253.163
3.02.02	Custo de Locação	-12.383	-24.620	-13.201	-26.849
3.03	Resultado Bruto	59.839	95.936	148.420	246.121
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.608	-36.094	-24.988	-51.883
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.472	-17.876	-13.967	-29.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.180	-17.360	-11.497	-22.974
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-956	-858	476	479
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.231	59.842	123.432	194.238
3.06	Resultado Financeiro	-24.303	-49.104	-56.238	-133.262
3.06.01	Receitas Financeiras	16.138	38.523	8.277	16.302
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.441	-87.627	-64.515	-149.564
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.928	10.738	67.194	60.976
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.293	-5.885	-19.712	1.106
3.08.01	Corrente	-2.310	-5.913	-18.587	-29.622
3.08.02	Diferido	17	28	-1.125	30.728
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.635	4.853	47.482	62.082
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	15.635	4.853	47.482	62.082
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.701	5.050	47.789	62.909
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-66	-197	-310	-828
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2736	0,088	0,8357	1,1016
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02.01	ON	0,2722	0,0866	0,8132	1,0721

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	15.635	4.853	47.479	62.081
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	15.635	4.853	47.479	62.081
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.701	5.050	47.789	62.909
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-66	-197	-310	-828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/06/2024	01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-96.495	-33.300
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	64.861	40.112
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	4.853	62.081
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Esperada	-632	930
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	23.853	25.485
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	104	17
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	756	1.735
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	84.062	123.117
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	-31.304	-169.126
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	5.913	-3.608
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	40.093
6.01.01.10	Perda de Contas a Receber	883	0
6.01.01.11	Impostos diferidos	0	-951
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-11.411	-7.511
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-28	-30.728
6.01.01.15	Atualização Financeira	-11.940	-3.346
6.01.01.16	Provisão para Contingência	361	0
6.01.01.17	Ajuste Referente a Receita Linear	-1.111	4.541
6.01.01.18	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	73	12.595
6.01.01.19	Ganho de Processos Federais	0	-21.423
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	429	6.211
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-161.356	-73.412
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.225	3.324
6.01.02.02	Partes Relacionadas	244	2.195
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.204	-2.055
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.588	-2.021
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-18.628	-4.033
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-21.898	23.973
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-4.489	9.615
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-1.071	-1.006
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-3.157	14.683
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-399	-141
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-32	0
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-29.840	-18.389
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-74.069	-95.796
6.01.02.18	Pagamento Parcelas Refiz	0	-3.761
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	303.977	269.797
6.02.01	Aplicações Financeiras	140.463	60.473
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-18.381	-38.043
6.02.03	Variações Venda de Participação	-1.244	0
6.02.04	Partes Relacionadas	5	0
6.02.05	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	187.814	252.540
6.02.09	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-4.680	-5.173
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-294.225	-145.983

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-169.525	-151.713
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	9.816
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-62	0
6.03.04	Encargos por Antecipações de Ações	-5.142	-3.173
6.03.05	Aplicações financeiras vinculadas a financiamentos (caixa restrito)	-21.112	0
6.03.07	Dividendos Pagos a Não Controladores	-1.120	-913
6.03.08	Dividendos Pagos	-99.267	0
6.03.09	Aporte de Capital de Não Controladores	2.003	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-86.743	90.514
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	126.672	18.439
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	39.929	108.953

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456	21.516	1.731.972
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456	21.516	1.731.972
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.448	104	0	0	-4.344	2.022	-2.322
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.003	2.003
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	756	0	0	0	756	0	756
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-62	0	0	0	-62	0	-62
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142	0	-5.142
5.04.11	Outros	0	0	104	0	0	104	19	123
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	5.050	0	-22.464	-12.417	-34.881
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.050	0	5.050	-197	4.853
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-12.220	-39.734
5.05.02.06	Venda de investida/controlada	0	0	0	0	0	0	-11.070	-11.070
5.05.02.07	Complemento de Dividendos	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-1.150	-28.664
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.570	640.256	5.050	0	1.683.648	11.121	1.694.769

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.438	17	0	0	-1.421	-913	-2.334
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	1.735	0	0	0	1.735	0	1.735
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173	0	-3.173
5.04.10	Dividendos prescritos	0	0	17	0	0	17	0	17
5.04.11	Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	0	-913	-913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	62.909	0	62.909	-828	62.081
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.909	0	62.909	-828	62.081
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.204	434.946	62.909	0	1.538.563	8.479	1.547.042

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	275.869	545.555
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	95.929	129.477
7.01.02	Outras Receitas	179.940	416.078
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	180.369	422.289
7.01.02.02	AVP Receita de venda de imóveis	-429	-6.211
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-171.699	-288.326
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.634	-35.163
7.02.04	Outros	-149.065	-253.163
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-149.065	-253.163
7.03	Valor Adicionado Bruto	104.170	257.229
7.04	Retenções	-23.853	-25.485
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.853	-25.485
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	80.317	231.744
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	37.663	16.780
7.06.02	Receitas Financeiras	38.523	16.302
7.06.03	Outros	-860	478
7.06.03.01	Outras Receitas	-860	478
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	117.980	248.524
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	117.980	248.524
7.08.01	Pessoal	13.315	18.531
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.043	11.977
7.08.01.02	Benefícios	3.737	5.551
7.08.01.03	F.G.T.S.	535	1.003
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.185	18.348
7.08.02.01	Federais	12.042	18.222
7.08.02.03	Municipais	143	126
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87.627	149.564
7.08.03.01	Juros	84.915	123.117
7.08.03.03	Outras	2.712	26.447
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.853	62.081
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.050	62.909
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-197	-828

Comentário do Desempenho



Resultado 2T24

Mensagem da Administração

No segundo trimestre de 2024, a Companhia apresentou boa performance operacional, evoluindo de forma significativa no combate à vacância, uma das prioridades para o ano. O volume de novos contratos foi de 11,4 mil m² e a taxa de vacância do portfólio apresentou uma redução de 6,1 p.p. vs 2T23¹.

O EBITDA Recorrente alcançou R\$ 29,3 milhões no 2T24, um crescimento de 34,1% em relação ao 2T23¹, resultado da combinação da ocupação dos imóveis e maior eficiência na linha de despesas consolidadas, que apresentou uma redução de 17,9% em relação ao 2T23.

Em Office, assinamos 14 novos contratos que totalizaram 10,6 mil m² de ABL no trimestre, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A em São Paulo e City Tower no Rio de Janeiro. Em Flex Office, os contratos vigentes totalizaram 12,7 mil m² de ABL, um crescimento de 15,6% em relação ao 2T23.

Na Best Center, a taxa de vacância consolidada (incluindo centros de conveniência e lojas de rua) encerrou o trimestre em 8,1%, apresentando uma redução de 1,8 p.p. em relação ao 2T23. As vendas dos nossos lojistas atingiram R\$ 221,3 milhões no trimestre, um crescimento de 6,6% em relação ao 2T23, com um *Same Store Sales* (SSS) de 7,3%.

Em Jun/24, a Companhia anunciou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda para alienação de um portfólio de 30 ativos de varejo detidos pela Best Center, sendo 25 centros de conveniência e 5 lojas de rua, totalizando 68.987 m² de ABL, pelo valor de R\$ 486,5 milhões para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em processo de constituição junto à CVM, com administração e gestão discricionária. Considerando a *expertise* da Companhia na gestão de ativos imobiliários, a São Carlos atuará como Consultora Imobiliária do FII. A efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

No final de Jun/24, a Companhia anunciou a venda do Edifício GO850, pelo valor de R\$ 121,0 milhões. O *cap rate* da venda foi de 7,7% e o valor da transação foi 9,6% inferior ao NAV.

Por fim, ressaltamos que a Companhia segue focada na execução das prioridades para o ano de 2024: melhora da ocupação dos nossos ativos, a reciclagem de ativos e a busca por novas estruturas e modelos que resultem em um menor desconto da ação sobre o NAV.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios e centros de conveniência, 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 segmento do Novo Mercado de Governança Corporativa da 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 e *flex office* principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de gestão de espaços corporativos.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 12 de agosto de 2024.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os trimestres apresentados, salvo se mencionado em contrário.

a) Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são preparadas de acordo com o IAS 34 – “*Interim Financial Reporting*”, emitida pelo “*International Accounting Standards Board* (IASB), NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”).

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 CVM.

A Diretoria da Companhia afirma que todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

b) Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (doravante denominadas de “demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023”), publicadas no dia 13 de março de 2024, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

c) Sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas, relacionadas na nota explicativa nº7.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Caixa e equivalente de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Caixa	13	13	31	35
Bancos	4	77	121	1.003
Fundos de investimento e CDB (*)	13.192	91.142	39.777	125.634
	<u>13.209</u>	<u>91.232</u>	<u>39.929</u>	<u>126.672</u>

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 101,05% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de junho de 2024 (100,95% da CDI em 31 de dezembro de 2023).

4. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Letras financeiras e fundos de investimentos	70.129	135.904	131.283	260.335
Caixa Restrito (CDB) (i)	-	-	21.112	-
	<u>70.129</u>	<u>135.904</u>	<u>152.395</u>	<u>260.335</u>
Circulante	58.647	125.904	119.801	250.335
Não circulante (i)	11.482	10.000	32.594	10.000

(i) Do saldo consolidado de R\$32.594 classificado como ativo não circulante, R\$21.112 se refere a substituição da garantia dos imóveis (Ubatuba e Lapa) que foram vendidos em 06 de junho de 2023 e 15 de fevereiro de 2024, respectivamente, por aplicações financeiras em CDBs junto à banco nacional de primeira linha, o qual está classificado no balanço patrimonial como caixa restrito, uma vez que está vinculado à dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best SLB (Nota 10) e só poderá ser resgatado após a liquidação desta obrigação.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 99,57% do CDI (99,31% do CDI em 2023).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Contas a receber	24.091	24.521	69.608	74.244
Provisão para crédito com perda esperada	(503)	(566)	(4.998)	(5.639)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	19.149	-
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	156.399	152.608	487.879	544.750
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	(4.813)	(6.417)	(16.128)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	162	44	2.795	2.537
Total	175.336	170.190	558.305	593.667
Circulante	72.262	67.756	273.120	270.434
Não circulante (iii)	103.074	102.434	285.185	323.233

(i) O saldo refere-se a venda da participação na empresa GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., realizada em 27 de junho de 2024.

(ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,5% em 30 de junho de 2024 (7,5% em 31 de dezembro de 2023) para o ajuste a valor presente. Para as vendas a prazo, o saldo de contas a receber é mensurado a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

Em 30 de junho de 2024, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas do Edifício Jd. Europa, Edifício Morumbi Office Tower, Edifício Alameda Santos, Edifício Centro Empresarial Botafogo e Edifício Corporate Plaza os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.

(iii) Em 30 de junho de 2024, do saldo classificado como não circulante, R\$ 103.074 (R\$ 90.523 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$285.185 (R\$ 323.233 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado correspondem aos recebíveis da venda de imóveis e saldo de linearização de receita.

Contas a receber

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perdas esperada para os valores em aberto que não foram renegociados.

A Companhia e suas controladas aplicam as disposições do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 30 de junho de 2024. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Vencidas:				
1 a 30 dias	-	91	126	617
31 a 90 dias	-	-	51	298
91 a 150 dias	-	-	97	241
151 a 210 dias	-	-	138	248
211 a 270 dias	-	29	133	254
271 a 330 dias	-	34	237	352
Há mais de 330 dias	-	-	4.270	4.314
	-	154	5.052	6.324
A vencer	180.652	177.018	574.379	615.207
Total de contas a receber	180.652	177.172	579.431	621.531

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Saldo inicial	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Constituição da provisão	(11)	(702)	(868)	(3.512)
Reversão da provisão	74	136	1.509	1.536
Saldo final	(503)	(566)	(4.998)	(5.639)

5.1. Adiantamento de clientes

Em 30 de junho de 2024, o saldo na controladora de R\$930 (R\$40.079 em 31 de dezembro de 2023) e consolidado de R\$4.734 (R\$46.171 em 31 de dezembro de 2023) são oriundos de valores recebidos em transações de venda de imóveis que possuem cláusulas suspensivas a serem superadas naquelas datas. Adicionalmente, parte substancial do saldo foi realizado em 22 de abril de 2024, através da conclusão da venda do Edifício Leblon.

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Imposto de renda pessoa jurídica ("IRPJ")	10.147	4.173	11.492	5.310
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.402	5.341	3.064	6.609
Contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL")	34	59	62	79
PIS e COFINS	304	282	330	239
Outros	79	111	136	217
Total	12.966	9.966	15.084	12.454

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

Controladas	Movimentação												
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) do período	Saldo em 31.12.23	Aumento de capital (iii)	Redução de capital(i)	Outros	Equivalência patrimonial	Dividendos declarados e JSCP (ii)	Saldo em 30.06.24
253 Participações Ltda.	66.127	7.601	50.662	58.526	99,99	5.853	69.047	-	-	-	5.853	(16.374)	58.526
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	352	205	440	147	99,99	75	(32)	104	-	-	75	-	147
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	238.108	5.030	177.108	233.078	99,99	9.598	276.231	249	-	-	9.598	(53.000)	233.078
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.446	1.042	20.843	23.404	60,00	2.560	14.231	-	-	-	1.536	(1.726)	14.041
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.343	4.486	59.882	64.857	99,99	1.048	63.419	390	-	-	1.048	-	64.857
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	306.311	34.008	114.251	272.303	99,99	11.757	298.122	1.424	-	-	11.757	(39.000)	272.303
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	77.660	2.412	84.027	75.248	99,99	(1.813)	75.231	1.830	-	-	(1.813)	-	75.248
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	138	411	17.247	(273)	99,99	(219)	41.104	415	(41.573)	-	(219)	-	(273)
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	195.562	878	191.318	194.684	99,99	1.530	193.154	-	-	-	1.530	-	194.684
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.133	4.548	52.992	53.585	99,99	521	57.410	72	-	-	521	(4.418)	53.585
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.094	11	35.958	13.083	100,00	(362)	12.831	614	-	-	(362)	-	13.083
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	647.704	76.382	654.775	571.322	99,80	7.601	561.858	6	-	92	7.586	-	569.542
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.370	578	67.989	68.792	99,99	(15)	67.839	968	-	-	(15)	-	68.792
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	1	2	22	(1)	99,60	(13)	(3)	15	-	-	(13)	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	19.169	610	31.139	18.559	99,99	63	12.971	5.470	-	54	64	-	18.559
Total							1.743.413	11.557	(41.573)	146	37.146	(114.518)	1.636.171

- (i) A redução de capital constituído em ata de R\$41.573 em 2024, tendo como pagamento de R\$46.002 em caixa, sendo R\$4.429 referente a 2023.
- (ii) Dos dividendos declarados durante o período, R\$96.229 (R\$264.543 em 2023) foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$8.251 (R\$ 13.475 em 2023) está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8).
- (iii) Do saldo de R\$11.557, R\$6.552 foram aportados em 2024.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

								Movimentação					
Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31/12/2022	Aumento de capital	Redução de capital (iv)	Venda e outros	Equivalência patrimonial	Dividendos declarados (v)	Saldo em 31/12/2023
253 Participações Ltda.(i)	70.286	1.239	50.662	69.047	99,99	31.874	58.570	2.716	-	-	31.874	(24.113)	69.047
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	314	348	440	(34)	99,99	(343)	311	-	-	-	(343)	-	(32)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	308.088	31.858	177.108	276.231	99,99	149.123	275.201	7.348	(90.000)	-	149.123	(65.442)	276.231
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.660	941	20.843	23.719	60,00	5.376	13.957	-	-	-	3.226	(2.951)	14.231
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	67.723	4.304	59.882	63.419	99,99	(513)	65.813	1.119	-	-	(513)	(3.000)	63.419
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	348.194	50.073	114.251	298.121	99,99	335.157	134.723	-	-	-	335.157	(171.759)	298.122
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	78.240	3.009	84.027	75.231	99,99	(3.390)	77.449	1.172	-	-	(3.390)	-	75.231
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	46.051	4.946	58.820	41.104	99,99	(6.250)	46.328	1.027	-	-	(6.250)	-	41.104
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	197.927	4.773	191.318	193.154	99,99	1.369	196.849	1.200	-	-	1.369	(6.264)	193.154
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.765	1.355	52.992	57.410	99,99	4.418	57.480	-	-	-	4.418	(4.489)	57.410
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.016	185	35.958	12.831	100,00	(3.343)	15.479	695	-	-	(3.343)	-	12.831
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	650.945	87.373	654.775	563.572	100,00	(186)	550.031	11.830	-	184	(186)	-	561.858
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.558	721	67.989	67.837	99,99	(2.845)	69.663	1.021	-	-	(2.845)	-	67.839
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	2	3	22	(2)	99,60	(23)	(1)	22	-	-	(23)	-	(3)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	15.538	2.566	31.139	12.972	99,99	(7.014)	11.329	8.544	-	112	(7.014)	-	12.971
Total							1.573.182	36.694	(90.000)	296	501.260	(278.018)	1.743.413

- (i) O lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$21.050.
- (ii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Jd. Europa, Edifício Itaim Center e Edifício Corporate Plaza (vide Notas 15 e 17) no valor de R\$313.609.
- (iii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Centro Empresarial Botafogo.
- (iv) A redução de capital constituído em ata de R\$90.000 em 2023, tendo como pagamento de R\$99.958 em caixa, sendo R\$9.958 referente a 2022.
- (v) Dos dividendos declarados durante o exercício, R\$264.543 foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$13.475 está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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>	Controladora	
	Ativo não circulante	
	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
253 Participações Ltda.	6.732	317
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	104
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	3.260	16.595
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	166	121
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.687	2.496
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	23.297	1.292
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.751
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.486
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	254	4.030
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	4.292	946
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	170
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	2	6
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	708
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	2
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2.107
Total	<u>42.432</u>	<u>36.131</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 42.432 (R\$ 36.131 em 31 de dezembro de 2023), referem-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre essas transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$ 4.995 (R\$ 5.000 em 31 de dezembro de 2023), 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 vencimento de 5 anos e sem incidência de juros ou correção monetária.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando a receita reconhecida no período de R\$392 (R\$344 em 30 de junho de 2023). A receita oriunda de tais contratos está apresentada na linha de receita com locações nas demonstrações dos resultados. Esses contratos foram celebrados em condições de mercado, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia contrataria com terceiros.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Transações com partes relacionadas:

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:

Transações com controladas em 2024:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio (i)	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários(i)	111.968	41.573	-	-	-	153.541
Pagamentos	(96.229)	(46.002)	(5.004)	-	(5)	(147.240)
Saldo em 30/06/2024	40.204	2.181	36.696	(36.694)	45	42.432

- (i) Os valores referentes a Juros sobre capital próprio a receber são registrados líquidos dos impostos retidos na fonte, que correspondem a um total de R\$2.550.

Transações com controladas em 2023:

	Dividendos	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2022	10.992	16.568	1.677	-	-	29.237
Aportes	-	-	31.982	-	-	31.982
Atos societários	42.529	90.000	-	-	-	132.529
Pagamentos	(41.180)	(56.607)	-	-	-	(97.787)
Saldo em 30/06/2023	12.341	49.961	33.659	-	-	95.961

Remuneração da Administração

Em 26 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$20.900 (R\$ 18.977 em 31 de dezembro de 2023), incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora					
	30.06.2024			30.06.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	825	-	825	800	-	800
Diretores estatutários	1.046	936	1.982	2.144	1.914	4.058
Total	1.871	936	2.807	2.944	1.914	4.858
	Consolidado					
	30.06.2024			30.06.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	825	-	825	1.140	-	1.140
Diretores estatutários	1.275	936	2.211	3.308	1.914	5.222
Total	2.100	936	3.036	4.448	1.914	6.362

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

9. Propriedades para investimento

	Controladora				
	30.06.2024				31.12.2023
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		181.774	-	181.774	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(98.068)	452.472	457.911
Instalações	10,00	189.781	(35.058)	154.723	151.878
Imobilizado em andamento		3.873	-	3.873	2.133
Total		925.968	(133.126)	792.842	793.696
	Consolidado				
	30.06.2024				31.12.2023
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	634.619	-	634.619	640.249
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.184.497	(237.890)	946.607	1.034.716
Instalações e benfeitorias	10,00	525.656	(106.163)	419.493	405.397
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(4.942)	16.058	-
Imobilizado em andamento	-	7.870	-	7.870	16.892
Perda por desvalorização de ativos	-	(1.787)	-	(1.787)	(1.787)
Total		2.371.855	(348.995)	2.022.860	2.095.467

- (i) Reclassificação do direito de uso do empreendimento localizado na rua Verbo Divino que estava classificado como imobilizado. Amortização é registrada pelo prazo do contrato.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As movimentações para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)
Terrenos	181.774	-	-	-
Edificações	550.540	-	-	-
Instalações	184.533	307	-	4.941
Obras em andamento	2.134	8.700	-	(6.961)
	918.981	9.007	-	(2.020)
Depreciação acumulada	(125.285)	(7.841)	-	-
Saldo	793.696	1.166	-	(2.020)

	Consolidado			
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)
Terrenos	650.354	61	(29.215)	23.165
Edificações	1.248.990	1.054	(98.841)	23.548
Instalações	504.734	941	(7.591)	27.572
Direito de Uso	-	-	-	21.000
Perda por desvalorização	(1.787)	-	-	-
Obras em andamento	16.893	15.566	-	(24.589)
	2.419.184	17.622	(135.647)	70.696
Depreciação acumulada	(323.717)	(21.250)	6.243	(10.271)
Saldo	2.095.467	(3.628)	(129.404)	60.425

(i) Em 15 de fevereiro de 2024, 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 Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda de R\$17.300.

Em 14 de março de 2024, 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 Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda de R\$3.550.

Em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Portanto, do saldo de baixa, R\$ 112.783 refere-se ao valor contábil da propriedade para investimento registrada na GO850 na data da transação.

(ii) Da movimentação classificada como Transferências, R\$53.126 (R\$539.103 em 2023) refere-se à reclassificação do Edifício Pasteur 154, de terrenos e edificações classificados como propriedades para investimento mantidas para venda para propriedades para investimento, e R\$ 12.294 refere-se às lojas de Cambuci e Andradina, transferidas de propriedades para investimento para propriedades mantidas para venda (Nota 25).

(iii) Em 30 de junho de 2024, não há saldo de juros capitalizados (R\$ 5.592 em 2023).

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

- (i) Em 10 de janeiro de 2023, a subsidiária A.C.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, 1852/1854 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$2.400.
- Em 24 de janeiro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cornélio Procopio/PR, pelo valor de venda R\$5.100.
- Em 06 de março de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de venda R\$8.100.
- Em 26 de abril de 2023, a companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 71.500.
- Em 27 de abril de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Rondonópolis/MT, pelo valor de venda R\$ 5.900.
- Em 23 de maio de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cascavel/PR, pelo valor de venda R\$ 13.100.
- Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Guarulhos/SP, pelo valor de venda R\$ 12.400.
- Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Gonzaga/SP, pelo valor de venda R\$ 13.100.
- Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araraquara/SP, pelo valor de venda R\$ 15.648.
- Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bebedouro/SP, pelo valor de venda R\$ 9.852.
- Em 02 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Ubatuba/SP, pelo valor de venda R\$ 13.400.
- Em 05 de junho de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.600.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para propriedades para investimento mantidas para venda - Edifício Dow Brasil, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	9.007	16.677	17.622	32.241
Imobilizado	51	4.360	52	5.469
Intangível	707	293	707	333
Total das adições	9.765	21.330	18.381	38.043

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(7.841)	(9.949)	(21.250)	(24.437)
Imobilizado	(871)	(578)	(2.067)	(555)
Intangível	(310)	(252)	(536)	(493)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-
Total	(9.022)	(10.779)	(23.853)	(25.485)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de junho de 2024 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3.2 bilhões (R\$3.3 bilhões em dezembro de 2023). Na avaliação da administração, as premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023 permanecem válidas e refletem a realidade dos ativos em 30 de junho de 2024.

O valor justo destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("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 11º 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. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções. Os principais dados utilizados na avaliação do valor de mercado do portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados pela consultoria independente com base em transações comparáveis e dados do setor.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

São utilizados um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

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

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

	Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023
Taxa de Desconto %	6,5 a 10,0	6,5 a 10,0
Cap Rate %	6,5 a 8,75	6,5 a 8,75
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$1.787. Para 30 de junho de 2024, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$98 em 30 de junho de 2024 (R\$796 em 31 de dezembro de 2023).

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	355.737	365.710	355.737	457.971
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	46.516	149.896	201.586
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.670	200.116	171.161	220.685
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	318.446	308.990	382.040	371.915
CRI (i)	R\$	102% do CDI	99.685	150.082	99.684	150.082
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	1.561	6.031
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	147.727	147.978	147.727	147.978
Total			1.072.265	1.219.392	1.307.806	1.556.248
Circulante			112.307	112.995	145.766	155.187
Não circulante			959.958	1.106.397	1.162.040	1.401.061

(i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 30 de junho de 2024, essa relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A Companhia também possui *covenants* não financeiros e não foi identificado nenhum descumprimento de cláusulas.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2024 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
2025	35.454	110.801	43.106	137.517
2026	116.404	121.595	136.660	148.743
2027	178.659	180.087	199.342	207.635
2028	183.372	184.776	204.465	212.722
A partir de 2029	446.069	509.138	578.467	694.444
	959.958	1.106.397	1.162.040	1.401.061

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora							
Descrição	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2024	
Empréstimos	1.219.392	-	66.499	(156.794)	(56.832)	1.072.265	
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2023	
Empréstimos	1.533.268	9.816	99.245	(78.635)	(77.818)	1.485.876	
Consolidado							
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Baixa por venda de controlada	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2023
Empréstimos	1.945.061	9.816	123.117	(151.713)	-	(95.796)	1.830.485
Descrição	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Baixa por venda de controlada (iii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2024
Empréstimos	1.556.248	-	84.062	(169.525)	(88.910)	(74.069)	1.307.806

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Refere-se à captação para obras em imóveis da Companhia.
- (ii) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foi realizada a amortização antecipada da dívida CCB Leblon no valor de R\$46.151 na controladora.
- Em 29 de fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000 do CRI 216.
- (iii) Em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Dessa forma, naquela data a dívida de empréstimos e financiamentos da investida que era de R\$88.910, foi transferida ao novo comprador.

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide Nota 12 (i) e 20 (a)(i))	35.417	35.417	35.417	35.417
Total	35.417	35.417	35.417	35.417
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	328	360
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	361	389
Total	-	-	689	749

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023
Saldo anterior	35.417	-
Provisão (i)	-	43.854
Pagamento (i)	-	(8.437)
Total de provisão para contingências	35.417	35.417
Depósitos judiciais	3.818	3.698
Total	3.818	3.698

	Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023
Saldo anterior	39.104	139
Provisão (i)	591	47.402
Pagamento (i)	(10)	(8.437)
Estorno de provisão (ii)	(220)	-
Total de provisão para contingências	39.465	39.104
Depósitos judiciais	5.274	4.875
Total	5.274	4.875

(i) Em 31 de março de 2023, a Companhia aderiu ao programa de parcelamento promovido pela Receita Federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal. Os valores objeto da adesão, no montante de R\$43.854, foram reconhecidos como provisão para contingência, em consonância com a opinião dos assessores jurídicos e exigência das normas contábeis e tributárias vigentes, uma vez que os valores estão sujeitos à homologação da Receita Federal. Os pagamentos demonstrados correspondem integralmente à adesão do respectivo programa de parcelamento.

(ii) Por se tratar de uma adesão a parcelamentos, não gera uma provisão que deva ser atualizada, pois os débitos já foram extintos, ainda que sob condição resolutória.

Em 30 de junho de 2024, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$8.065 (R\$7.812 em 31 de dezembro de 2023), ações trabalhistas no montante de R\$1.546 (R\$1.437 em 31 de dezembro de 2023), ações cíveis no montante de R\$34 (R\$4.033 em 31 de dezembro de 2023), 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 Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("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 período findo em 30 de junho de 2024, o montante de R\$1.851 (R\$1.397 em 30 de junho de 2023) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era 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 30 de junho de 2024, a Companhia possuía em tesouraria 343.166 ações ordinárias nominativas (628.691 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), ao custo de R\$70.194 (R\$69.990 em 31 de dezembro de 2023).

Em 09 de maio de 2022, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa era de 365 dias, com início em 10 de maio de 2022 e encerramento em 09 de maio de 2023. Foram recompradas 72.400 ações.

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa era de 365 dias, com início em 11 de maio de 2023 e encerramento em 10 de maio de 2024. Foram recompradas 2.300 ações.

Em 10 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o encerramento do programa de recompra de ações de própria emissão, iniciado em 10 de maio de 2023, e o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 13 de maio de 2024 e encerramento em 12 de maio de 2025.

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor de R\$72.486 foi registrado como dividendo mínimo obrigatório a pagar aos acionistas. Em 26 de abril de 2024 foi aprovada a distribuição extraordinária de dividendos no valor de R\$27.514, totalizando assim o valor de R\$100.000. Do valor declarado, foram pagos aos acionistas o montante de R\$ 99.267 até 30 de junho de 2024.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14.4. Reserva 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 30 de junho de 2024 é de R\$ 100.966 (R\$100.966 em 31 de dezembro de 2023), sendo que a referida reserva será novamente destinada ao final do atual exercício.

15. Receitas de locação e venda de imóveis

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

Em 30 de junho de 2024 e 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Receita bruta de locação	11.121	21.651	21.241	37.178	48.406	95.929	69.439	129.477
Impostos	(804)	(1.536)	(1.721)	(2.950)	(3.148)	(6.197)	(5.662)	(9.264)
Outras deduções da receita		-	-	-	(51)	(51)	74	(40)
Total	10.317	20.115	19.520	34.228	45.207	89.681	63.851	120.173
Receita de vendas de imóveis e investimento	94.370	94.370	71.500	71.500	113.519	180.369	251.133	422.289
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	-	(429)	981	(6.211)
Impostos	-	-	-	-	-	-	(1.323)	(10.118)
Total	94.370	94.370	71.500	71.500	113.519	179.940	250.791	405.960

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Informações por segmento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 09, em 27 de junho de 2024 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças alienando sua subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., a qual é detentora da totalidade do Edifício GO850. O Edifício GO850 era o único ativo do portfólio alocado ao segmento operacional de SC Living, segmento que era voltado à aquisição e/ou incorporação de imóveis residenciais para renda. Devido à sua alienação, a partir da data da transação a Companhia passa a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 30 de junho de 2024 a Companhia possui os seguintes segmentos operacionais reportáveis:

- 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.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		Best Center		SC Living (a)		Consolidado	
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Receita de locação	29.949	59.431	16.120	31.939	2.337	4.559	48.406	95.929
Receita de venda de Imóveis	94.370	140.370	-	20.421	19.150	19.150	113.520	179.940
Impostos incidentes sobre a receita	(1.925)	(3.738)	(1.059)	(2.089)	(216)	(421)	(3.200)	(6.248)
Custo das locações	(8.016)	(15.913)	(3.625)	(7.198)	(743)	(1.510)	(12.384)	(24.620)
Custo dos imóveis vendidos	(69.898)	(115.839)	-	(16.620)	(16.606)	(16.606)	(86.504)	(149.065)
Lucro Bruto	44.480	64.311	11.436	26.453	3.922	5.172	59.838	95.936
Despesa/receitas operacionais	(12.807)	(24.619)	(4.112)	(10.053)	(689)	(1.422)	(17.608)	(36.094)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	31.673	39.692	7.324	16.400	3.233	3.750	42.230	59.842
Receitas financeiras	13.576	33.588	2.548	4.916	14	19	16.138	38.523
Despesas financeiras	(31.677)	(69.172)	(6.453)	(13.887)	(2.311)	(4.568)	(40.441)	(87.627)
Imposto de renda e contribuição social	(954)	(2.834)	(732)	(2.444)	(608)	(608)	(2.292)	(5.885)
Lucro líquido (prejuízo) do período	12.618	1.274	2.687	4.985	328	(1.407)	15.635	4.853

(a) Considerando a alienação em 27 de junho de 2024 do único imóvel alocado no portfólio de SC Living, os saldos referem-se à demonstração do resultado dos períodos de três e seis meses iniciados em 1º de abril de 2024 e 1º de janeiro de 2024, respectivamente, até 27 de junho de 2024.

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Receita de locação	52.673	97.459	16.840	34.345	1.846	3.167	71.359	134.971
Receita de venda de Imóveis	162.918	307.707	87.260	102.860	16	16	250.194	410.583
Impostos incidentes sobre a receita	(5.605)	(16.724)	(1.133)	(2.404)	(171)	(293)	(6.911)	(19.421)
Custo das locações	(9.046)	(18.371)	(3.435)	(7.056)	(721)	(1.422)	(13.201)	(26.849)
Custo dos imóveis vendidos	(80.174)	(166.879)	(72.824)	(86.261)	(23)	(23)	(153.021)	(253.163)
Lucro Bruto	120.766	203.192	26.708	41.484	947	1.445	148.420	246.121
Despesa/receitas operacionais	(18.444)	(39.561)	(5.618)	(10.739)	(922)	(1.583)	(24.988)	(51.883)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	102.322	163.631	21.090	30.745	25	(138)	123.432	194.238
Receitas financeiras	6.688	14.013	1.568	2.255	17	34	8.277	16.302
Despesas financeiras	(50.245)	(122.752)	(11.568)	(21.351)	(2.702)	(5.461)	(64.515)	(149.564)
Imposto de renda e contribuição social	(10.745)	11.537	(8.968)	(10.431)	-	-	(19.712)	1.106
Lucro líquido (prejuízo) do período	48.020	66.429	2.122	1.218	(2.660)	(5.565)	47.482	62.082

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Custo e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Despesas com pessoal	(5.145)	(10.069)	(6.991)	(13.474)	(6.714)	(13.324)	(9.527)	(18.531)
Serviços de terceiros	(455)	(848)	(393)	(845)	(800)	(1.482)	(911)	(1.909)
Custo dos imóveis vendidos	(69.898)	(69.921)	(64.250)	(64.250)	(86.504)	(149.065)	(153.021)	(253.163)
Despesas com depreciação e amortização	(4.548)	(9.022)	(5.090)	(10.797)	(12.050)	(23.853)	(12.265)	(25.485)
Despesas comerciais – IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(2.248)	(4.622)	(3.189)	(6.485)	(8.472)	(17.876)	(13.967)	(29.388)
Despesas com ocupação	(344)	(743)	(295)	(572)	(395)	(836)	(307)	(592)
Despesas tributárias	(1)	(2)	(4)	(6)	(41)	(45)	(21)	(34)
Outras	(445)	(613)	(346)	(752)	(1.519)	(3.298)	(1.191)	(2.793)
	<u>(83.084)</u>	<u>(95.840)</u>	<u>(80.558)</u>	<u>(97.181)</u>	<u>(116.495)</u>	<u>(209.779)</u>	<u>(191.210)</u>	<u>(331.895)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Classificados como:								
Custo das locações	(4.383)	(8.691)	(5.072)	(10.779)	(12.383)	(24.620)	(13.201)	(26.849)
Custo dos imóveis vendidos (i)	(69.898)	(69.921)	(64.250)	(64.250)	(86.504)	(149.065)	(153.021)	(253.163)
Despesas gerais e administrativas	(6.351)	(12.463)	(8.051)	(15.676)	(8.180)	(17.360)	(11.497)	(22.974)
Despesas com vendas	(2.248)	(4.622)	(3.189)	(6.485)	(8.472)	(17.876)	(13.967)	(29.388)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(204)	(143)	4	9	(956)	(858)	476	479
	<u>(83.084)</u>	<u>(95.840)</u>	<u>(80.558)</u>	<u>(97.181)</u>	<u>(116.495)</u>	<u>(209.779)</u>	<u>(191.210)</u>	<u>(331.895)</u>

- (i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas rubricas de Propriedades para investimento (Nota 9) e Imóveis destinados à venda (Nota 25).

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Receita de juros sobre aplicações financeiras	4.874	12.065	5.841	9.554	7.566	18.137	7.514	11.804
Multas e juros recebidos de clientes	52	115	23	42	200	345	618	830
Descontos obtidos em parcelamento (i)	-	-	-	3.366	-	-	-	3.366
Atualização dos impostos a recuperar	187	436	112	225	217	510	146	305
Ajuste a valor presente	802	1.604	-	-	3.270	6.256	-	-
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis (ii)	1.415	3.791	-	-	4.885	13.005	-	-
	<u>7.330</u>	<u>18.011</u>	<u>5.976</u>	<u>13.187</u>	<u>16.138</u>	<u>38.253</u>	<u>8.278</u>	<u>16.305</u>

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

(ii) A variação é referente a correção do contas a receber em aberto pelas vendas realizadas.

19. Despesas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(30.063)	(62.722)	(45.880)	(92.692)	(38.241)	(79.901)	(57.817)	(117.120)
Outras despesas financeiras (i)	(1.988)	(6.030)	(3.666)	(27.274)	(2.200)	(7.726)	(6.698)	(32.444)
	<u>(32.051)</u>	<u>(68.752)</u>	<u>(49.546)</u>	<u>(119.966)</u>	<u>(40.441)</u>	<u>(87.627)</u>	<u>(64.515)</u>	<u>(149.564)</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Despesas correntes								
CSLL (ii)	-	-	-	(1)	(646)	(1.633)	(5.047)	(1.440)
IRPJ (ii)	-	-	-	-	(1.664)	(4.280)	(13.540)	(2.172)
Outras desp. IRPJ e CSLL (i)	-	-	-	(26.011)	-	-	-	(26.010)
	-	-	-	(26.012)	(2.310)	(5.913)	(18.587)	(29.622)
Despesas diferidas:								
CSLL (i)	-	-	-	9.388	6	10	(395)	7.744
IRPJ (i)	-	-	-	26.029	11	18	(730)	22.984
	-	-	-	35.417	17	28	(1.125)	30.728
	-	-	-	9.405	(2.293)	(5.885)	(19.712)	1.106

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2023 a 30.06.2023	01.01.2023 a 30.06.2023
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	15.701	5.050	47.789	53.504	17.928	10.738	67.191	60.975
- Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(5.338)	(1.717)	(16.248)	(18.191)	(6.096)	(3.651)	(22.845)	(20.731)
- Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	3.464	6.850	33.934	51.590	-	-	-	-
- Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	2.968	5.967	194	330
- Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	1.770	3.031	22.194	60.227
- Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	266	266	-	-
- Impostos diferidos reconhecidos (Nota 20(a)(i))	-	-	-	35.417	-	-	-	35.417
- Programa Litígio Zero (Nota 20(a)(ii))	-	-	-	(26.011)	-	-	-	(26.011)
Diferenças temporárias	5.533	4.686	(7.580)	(7.580)	2.362	(1.006)	(2.972)	(13.476)
Prejuízos fiscais não utilizados (i)	(3.659)	(9.819)	(10.106)	(25.820)	(3.564)	(10.492)	(16.283)	(34.650)
	-	-	-	9.405	(2.294)	(5.885)	(19.712)	1.106

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2024 representam o montante de R\$166.730 (R\$127.205 em 30 de junho de 2023), composto por R\$122.609 (R\$93.546 em 30 de junho de 2023) de IRPJ e R\$44.121 (R\$33.659 em 30 de junho de 2023) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Lucro (prejuízo) por ação**a) Lucro (Prejuízo) básico por ação:**

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

	30.06.2024	30.06.2023
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	5.050	62.909
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.394	57.109
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,0880	1,1016

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	30.06.2024	30.06.2023
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	5.050	62.909
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.394	57.109
Efeito das opções para empregados	897	1.568
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	58.291	58.677
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	0,0866	1,0721

22. Instrumentos financeiros**a) Considerações gerais**

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 30 de junho de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023
Dívida	1.307.806	1.556.248
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(39.929)	(126.672)
Aplicação financeira	(152.395)	(260.335)
Dívida líquida	1.115.482	1.169.241
Patrimônio líquido	1.694.769	1.731.972
Relação dívida líquida/capital	66%	68%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	175.336	170.190	175.336	170.190
Transações e saldos com partes relacionadas	42.432	36.131	42.432	36.131
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	13.209	91.232	13.209	91.232
Aplicações financeiras	70.129	135.904	70.129	135.904
Total	301.106	433.457	301.106	433.457

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:

Empréstimos e financiamentos	(1.072.265)	(1.219.392)	(1.089.177)	(857.553)
Outras contas a pagar	(11.061)	(11.680)	(11.061)	(11.680)
Total	(1.083.326)	(1.231.072)	(1.100.238)	(869.233)

Consolidado		Valor Justo	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023

Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:

Contas a receber	558.305	593.667	558.305	593.667
Valores a receber de partes relacionadas	253	497	253	497
Transações e saldos com partes relacionadas	4.995	5.000	4.995	5.000

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Caixa e equivalente de caixa	39.929	126.672	39.929	126.672
Aplicações financeiras	131.283	260.335	131.283	260.335
Total	734.765	986.171	734.765	986.171

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:

Empréstimos e financiamentos	(1.307.806)	(1.556.248)	(1.330.128)	(1.583.041)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(4.700)	(20)	(4.700)
Outras Contas a pagar	(33.898)	(38.935)	(33.898)	(38.935)
Total	(1.341.724)	(1.599.883)	(1.364.046)	(1.626.676)

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercadoa) 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.

e) Análise de sensibilidade

Em 30 de junho de 2024, 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 (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	153.415	13.924	17.405	20.886
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	422.485	48.034	60.042	72.051
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	393.369	46.417	58.022	69.626
Indexados Poupança	Aumento Poupança	360.429	32.718	40.897	49.077
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(192.324)	(23.357)	(29.196)	(35.035)
		<u>1.137.374</u>	<u>117.736</u>	<u>147.170</u>	<u>176.605</u>

(a) Taxas conforme mercado (i).

(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.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/06/2024, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,23% a.a. IBGE; (b) CDI – 10,50% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 10,50% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,04% a.m., BACEN.

23. Plano de opção de compra de ações (plano de patrimônio líquido)

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de 2024 e do exercício de 2023 é como segue:

	30.06.2024		31.12.2023	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	370.000	32,25	410.000	-
Opções canceladas	(35.000)	-	(10.000)	3,58
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,61
Opções canceladas	-	-	(10.000)	4,39
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,56
Quantidade final	335.000	-	370.000	-

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

	30.06.2024		31.12.2023	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.194.331	-	1.509.786	-
Novas ações restritas concedidas	53.140	25,60	35.000	3,27
Ações restritas canceladas	(4.134)	9,09	(1.972)	14,30
Ações restritas canceladas	(12.439)	8,73	(6.591)	8,73
Ações restritas entregues	(396.999)	-	(341.892)	9,47
Quantidade final	833.899	-	1.194.331	-

A despesa com os planos de opções e ações e pagamento em ações para o período findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$610 (R\$1.587 em 30 de junho de 2023) na controladora e de R\$807 (R\$1.790 em 30 de junho de 2023) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

24. Seguros

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais.

Em 30 de junho de 2024, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$10.000 para responsabilidade cível e R\$71.130 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2024.

Para o segmento Office era composta por R\$700.168 para danos materiais e R\$150.000 para lucros cessantes, com vigência até 31 de maio de 2025.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 30 de junho de 2024, o saldo consolidado de R\$210.156 (R\$366.472 em 31 de dezembro de 2023) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023
Saldo no início do período	68.593	-
Transferências para imóveis destinados a venda	499	337.317
Gastos em imóveis destinados a venda	794	698
Baixa do custo por venda (i)	(69.886)	(269.422)
Saldo no final do período	-	68.593

- (i) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262 e o "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523.

Em 22 de abril de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Edifício Leblon Green" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$94.370.

	Consolidado	
	30.06.2024	31.12.2023
Saldo no início do período	366.472	300.809
Transferências para imóveis destinados a venda (ii)	13.320	539.103
Gastos em imóveis destinados a venda	1.071	4.091
Perda por desvalorização de ativos	-	(10.997)
Baixa do custo por venda (i)	(115.756)	(466.534)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(54.951)	-
Saldo no final do período	210.156	366.472

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

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

Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262 e o "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523.

Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Corporate Plaza" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$82.477.

Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária Sc Rio Sul celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Centro Empresarial Botafogo" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$473.738.

Em 03 de janeiro de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou a totalidade do "Edifício Vista Olímpica" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$46.000.

Em 22 de abril de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou a totalidade do "Edifício Leblon Green" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$94.370.

- (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda da loja de rua localizada em Andradina e loja localizada em Cambuci.

- (iii) Refere-se à transferência do Edifício Pasteur 154 para propriedades para investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 09, onde é feita 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 identificada a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica “*Impairment*”. Para o trimestre findo em 30 de junho de 2024, não foi identificada perda por desvalorização.

26. Informações adicionais ao fluxo de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa 3.

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
- Impostos a recuperar devido a decisão favorável em pedido junto a Receita Federal (Vide Nota 20)	-	-	-	21.423
- Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido a adesão ao programa de redução de litígio fiscal (vide Nota 20)	-	35.401	-	35.401
- Dação em pagamento de unidades autônomas por contas a receber da investida Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	5.000	-
- Baixa do acervo líquido da investida GO850, decorrente da venda da participação e controle na investida (vide Nota 9)	-	-	26.432	-

27. Compromisso

Em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de um portfólio de 30 ativos do segmento de Best Center para um Fundo de Investimento Imobiliário, em processo de constituição junto à CVM. O preço definido para a venda destes ativos é de R\$486.000. A conclusão da transação dependente do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 30 de junho de 2024.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. Eventos subsequentes

Em 10 de julho de 2024, a subsidiária Best Center SLB celebrou Escritura Pública de Compra e Venda, através da qual alienou a loja de rua Cambuci, localizada na cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$8.040.

Em 08 de julho de 2024, a subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. efetuou uma liquidação extraordinária no montante de R\$20.728, referente ao CRI 306.

Em 25 de julho de 2024, a subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. efetuou uma liquidação extraordinária no montante de R\$1.574, referente ao CRI 287/288. Em 02 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center SLB celebrou Escritura Pública de Compra e Venda, através da qual alienou a loja de rua Andradina, localizada na cidade de Andradina - SP, pelo valor total de R\$9.025.

Em 09 de agosto de 2024, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de 6 lojas de rua do segmento Best Center, pelo valor de R\$ 75.100, para um Fundo de Investimento Imobiliário, já constituído. A conclusão da transação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto de 2024.

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

Paulo Roberto de Souza Moreira
Contador CRC SP-295339/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, e à vista do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de conclusão que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2024.