Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024 8

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 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 30/09/2024 18

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 19

Demonstração de Valor Adicionado 20

Comentário do Desempenho 21

Notas Explicativas 22

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 59

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 60

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 61

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	397
Preferenciais	0
Total	397
	#Error
	#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.762.210	3.111.311
1.01	Ativo Circulante	150.887	370.184
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.640	91.232
1.01.02	Aplicações Financeiras	49.657	125.904
1.01.03	Contas a Receber	95.590	153.048
1.01.03.01	Clientes	73.855	67.756
1.01.03.01.02	Contas a Receber	73.855	67.756
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.735	85.292
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.103	9.966
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.632	6.733
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	68.593
1.02	Ativo Não Circulante	2.611.323	2.741.127
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	176.366	189.005
1.02.01.04	Contas a Receber	118.976	149.176
1.02.01.04.01	Contas a Receber	104.626	102.434
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.560	1.325
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	11.790	10.000
1.02.01.04.04	Impostos Diferidos	0	35.417
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	53.636	36.131
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	53.636	36.131
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.754	3.698
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.754	3.698
1.02.02	Investimentos	2.418.960	2.537.109
1.02.02.01	Participações Societárias	1.627.235	1.743.413
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.627.235	1.743.413
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	791.725	793.696
1.02.03	Imobilizado	13.839	13.451
1.02.04	Intangível	2.158	1.562
1.02.04.01	Intangíveis	2.158	1.562

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.762.210	3.111.311
2.01	Passivo Circulante	136.322	255.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	123.087	112.995
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	123.087	112.995
2.01.05	Outras Obrigações	7.797	120.965
2.01.05.02	Outros	7.797	120.965
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	820	72.486
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.025	597
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.396	7.803
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	556	40.079
2.01.06	Provisões	5.438	21.204
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.438	21.204
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	5.438	21.204
2.02	Passivo Não Circulante	955.338	1.145.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	949.967	1.106.397
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	949.967	1.106.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	949.967	1.106.397
2.02.02	Outras Obrigações	5.347	3.877
2.02.02.02	Outros	5.347	3.877
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	5.347	3.877
2.02.04	Provisões	24	35.417
2.02.04.02	Outras Provisões	24	35.417
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	24	35.417
2.03	Patrimônio Líquido	1.670.550	1.710.456
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.195	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-71.412	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.217	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	-6.423	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.411	125.896	14.214	119.942
3.01.01	Receita de Locação	11.411	31.526	14.214	48.442
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	94.370	0	71.500
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.424	-83.036	-5.026	-80.055
3.02.02	Custo das Locações	-4.424	-13.115	-5.026	-15.805
3.02.03	Custo dos Imóveis Vendidos	0	-69.921	0	-64.250
3.03	Resultado Bruto	6.987	42.860	9.188	39.887
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	8.082	28.000	15.655	145.239
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.402	-6.024	-2.822	-9.307
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.516	-20.979	-7.323	-22.999
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	342	199	4	13
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.658	54.804	25.796	177.532
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.069	70.860	24.843	185.126
3.06	Resultado Financeiro	-26.542	-77.283	-38.154	-144.933
3.06.01	Receitas Financeiras	4.795	22.806	6.135	19.322
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.337	-100.089	-44.289	-164.255
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-11.473	-6.423	-13.311	40.193
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	-11.473	-6.423	-13.311	49.598
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-11.473	-6.423	-13.311	49.598
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,2001	-0,112	-0,2331	0,8685
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,2001	-0,112	-0,2272	0,8449

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-11.473	-6.423	-13.311	49.598
4.03	Resultado Abrangente do Período	-11.473	-6.423	-13.311	49.598

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-86.857	-65.614
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.341	19.325
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-6.423	49.598
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	13.613	15.979
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-54.804	-177.532
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.112	2.303
6.01.01.06	Dividendos Prescritos	104	17
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamenros	96.046	145.054
6.01.01.08	Atualizações Financeiras	-4.979	393
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-7.952	-7.903
6.01.01.11	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	-35.417
6.01.01.12	Atualizaçõe de provisão para riscos tributários	0	43.854
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	-58	55
6.01.01.14	Ganho na Alienação de Investimentos	-24.449	-7.250
6.01.01.15	Ajuste referente a receita linear	-1.869	-3.249
6.01.01.16	Pagamento parcelas Refiz	0	-6.577
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-97.198	-84.939
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.385	8.712
6.01.02.02	Imóveis Destinados à Venda	-768	0
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-439	-3.308
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.134	70
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	-1.242	18.306
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-15.766	-1.878
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-56	-809
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	428	-1.211
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-842	5.074
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-74.994	-109.895
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	275.114	281.822
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	112.795	69.857
6.02.02	Aplicações Financeiras	82.409	119.286
6.02.03	Recebimento Obtido na Realização de Imóveis Destinados a Venda e Venda de Investimento	56.089	71.500
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	46.002	85.419
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-13.163	-28.968
6.02.06	Partes Relacionadas	0	-252
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-9.018	-35.020
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-273.849	-78.339
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-167.390	-85.571
6.03.02	Dividendos Pagos	-99.275	0
6.03.03	Encargos por Antecipação de Ações	-5.439	-3.173
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-1.745	0
6.03.05	Captação de Empréstimos	0	10.405
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-85.592	137.869

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.232	5.605
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.640	143.474

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-6.073	104	0	0	-5.969
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.112	0	0	0	1.112
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-1.745	0	0	0	-1.745
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439
5.04.11	Resultado na subscrição de ações	0	-1	0	0	0	-1
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	-6.423	0	-33.937
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.423	0	-6.423
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	-37.195	640.256	-6.423	0	1.670.550

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	-870	17	0	0	-853
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.303	0	0	0	2.303
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	49.598	0	49.598
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.598	0	49.598
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.636	434.946	49.598	0	1.525.820

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	128.324	124.205
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	33.954	52.705
7.01.02	Outras Receitas	94.370	71.500
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	94.370	71.500
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-79.680	-76.946
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.759	-12.696
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	48.644	47.259
7.04	Retenções	-13.613	-15.979
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.613	-15.979
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.031	31.280
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	77.809	196.867
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.804	177.532
7.06.02	Receitas Financeiras	22.806	19.322
7.06.03	Outros	199	13
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	112.840	228.147
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	112.840	228.147
7.08.01	Pessoal	16.740	19.606
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.229	12.627
7.08.01.02	Benefícios	5.899	6.007
7.08.01.03	F.G.T.S.	612	972
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.434	-5.312
7.08.02.01	Federais	2.397	-5.345
7.08.02.03	Municipais	37	33
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	100.089	164.255
7.08.03.01	Juros	96.046	145.054
7.08.03.03	Outras	4.043	19.201
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.423	49.598
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.423	49.598

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.011.838	3.564.533
1.01	Ativo Circulante	629.835	1.045.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.965	126.672
1.01.02	Aplicações Financeiras	98.571	250.335
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	98.571	250.335
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	98.571	250.335
1.01.03	Contas a Receber	301.105	301.737
1.01.03.01	Clientes	266.717	270.931
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	227	497
1.01.03.01.02	Contas a Receber	266.490	270.434
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	34.388	30.806
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	15.937	12.454
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	18.451	18.352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	198.194	366.472
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	198.194	366.472
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	198.194	366.472
1.02	Ativo Não Circulante	2.382.003	2.519.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	342.421	382.198
1.02.01.04	Contas a Receber	332.446	373.650
1.02.01.04.01	Clientes	287.237	323.233
1.02.01.04.02	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	11.790	10.000
1.02.01.04.04	Caixa restrito	28.419	0
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	0	35.417
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.975	8.548
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	5.117	4.875
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.858	3.673
1.02.02	Investimentos	2.016.232	2.095.467
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.016.232	2.095.467
1.02.03	Imobilizado	21.173	30.934
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.173	30.934
1.02.04	Intangível	2.177	10.718

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.011.838	3.564.533
2.01	Passivo Circulante	181.575	376.760
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.534	49.767
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.534	49.767
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.738	25.336
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.796	24.431
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	147.198	155.187
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	147.198	155.187
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	147.198	155.187
2.01.05	Outras Obrigações	21.730	147.405
2.01.05.02	Outros	21.730	147.405
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	820	72.486
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	16.578	24.048
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.312	46.171
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	20	4.700
2.01.06	Provisões	7.113	24.401
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.113	24.401
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.113	24.401
2.02	Passivo Não Circulante	1.148.723	1.455.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.127.277	1.401.061
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.127.277	1.401.061
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.127.277	1.401.061
2.02.02	Outras Obrigações	16.455	14.887
2.02.02.02	Outros	16.455	14.887
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	16.455	14.887
2.02.03	Tributos Diferidos	640	749
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	640	749
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	640	749
2.02.04	Provisões	4.351	39.104
2.02.04.02	Outras Provisões	4.351	39.104
2.02.04.02.04	Provisão para Contigências	4.351	39.104
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.681.540	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	-37.195	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-71.412	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	34.217	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	-6.423	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	10.990	21.516

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	66.938	336.559	88.275	614.408
3.01.01	Receita de Locação	44.773	134.454	61.927	182.100
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	22.165	202.105	26.348	432.308
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.047	-203.731	-30.933	-310.945
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-18.480	-167.544	-18.687	-271.850
3.02.02	Custo de Locação	-11.567	-36.187	-12.246	-39.095
3.03	Resultado Bruto	36.891	132.828	57.342	303.463
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.477	-53.572	-20.530	-72.414
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.647	-25.523	-9.691	-39.079
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.018	-28.378	-11.233	-34.207
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.188	329	0	872
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	394	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.414	79.256	36.812	231.049
3.06	Resultado Financeiro	-26.749	-75.853	-41.487	-174.749
3.06.01	Receitas Financeiras	12.573	51.096	13.777	30.079
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.322	-126.949	-55.264	-204.828
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.335	3.403	-4.675	56.300
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.651	-9.536	-9.044	-7.938
3.08.01	Corrente	-3.674	-9.587	-10.044	-39.666
3.08.02	Diferido	23	51	1.000	31.728
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.986	-6.133	-13.719	48.362
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-10.986	-6.133	-13.719	48.362
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-11.473	-6.423	-13.311	49.598
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	487	290	408	-1.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,2001	-0,112	-0,2331	0,8685

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,2001	-0,112	-0,2272	0,8449

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-10.986	-6.133	-13.719	48.362
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-10.986	-6.133	-13.719	48.362
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-11.473	-6.423	-13.311	49.598
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	487	290	-408	-1.236

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-100.527	-3.933
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	84.587	133.875
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-6.133	48.362
6.01.01.02	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	-578	909
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	35.264	37.163
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	104	17
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.112	2.303
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	119.004	179.311
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos e imóveis destinados a venda	-34.989	-175.807
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	0	35.075
6.01.01.09	Perda com Contas a Receber	1.026	33
6.01.01.10	Perda de Investimento	-61	0
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-14.169	-11.012
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-51	-31.728
6.01.01.15	Atualizações Financeiras	-15.800	-4.107
6.01.01.16	Provisão para Contingência	664	0
6.01.01.17	Atualizações de Provisão para Riscos Tributários	0	44.083
6.01.01.18	Ajuste Referente a Receita Linear	-1.235	4.042
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	429	5.231
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-185.114	-137.808
6.01.02.01	Contas a Receber	-10.420	26.807
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	270	2.237
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.483	-3.550
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-1.284	1.917
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-17.288	-1.960
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	11.730	2.435
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-21.635	1.913
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-5.274	8.427
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-242	-1.019
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-1.363	-2.050
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-2.610	13.177
6.01.02.13	Pagamento parcelas Refiz	0	-6.577
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-58	-16
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-34.328	-38.654
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-99.129	-138.461
6.01.02.17	Impostos diferidos	0	-2.434
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	352.993	312.003
6.02.01	Aplicações Financeiras	164.143	77.467
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-29.383	-51.783
6.02.05	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-4.680	-5.713
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	222.913	293.924
6.02.08	Dividendos Pagos a Não Controladores	0	-1.892
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-347.173	-157.200

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-212.738	-164.432
6.03.02	Aplicações Financeiras	-28.419	0
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-1.745	0
6.03.05	Capitação de empréstimos	0	10.405
6.03.07	Encargos por antecipação de ações	-5.439	-3.173
6.03.08	Aporte de Capital de Não Controladores	2.003	0
6.03.09	Dividendos Pagos	-99.275	0
6.03.10	Dividendos Pagos a Não Controladores	-1.560	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-94.707	150.870
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	126.672	18.439
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.965	169.309

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-6.073	104	0	0	-5.969	2.004	-3.965
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	1.112	0	0	0	1.112	0	1.112
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-1.745	0	0	0	-1.745	0	-1.745
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439	0	-5.439
5.04.11	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1	0	0	0	-1	0	-1
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104	1	105
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	-6.423	0	-33.937	-12.530	-46.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.423	0	-6.423	290	-6.133
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-12.820	-40.334
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-1.750	-29.264
5.05.02.07	Venda de investida/controlada	0	0	0	0	0	0	-11.070	-11.070
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.195	640.256	-6.423	0	1.670.550	10.990	1.681.540

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	-870	17	0	0	-853	-1.892	-2.745
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	2.303	0	0	0	2.303	0	2.303
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	-1.892	-1.892
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.598	0	49.598	-1.236	48.362
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.598	0	49.598	-1.236	48.362
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.636	434.946	49.598	0	1.525.820	7.092	1.532.912

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	345.905	637.651
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	143.800	195.225
7.01.02	Outras Receitas	202.105	442.426
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	202.534	447.657
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	-429	-5.231
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-200.650	-320.391
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.106	-48.541
7.02.04	Outros	-167.544	-271.850
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-167.544	-271.850
7.03	Valor Adicionado Bruto	145.255	317.260
7.04	Retenções	-35.264	-37.163
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-35.264	-37.163
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	109.991	280.097
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.425	30.951
7.06.02	Receitas Financeiras	51.096	30.079
7.06.03	Outros	329	872
7.06.03.01	Outras Receitas	329	872
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	161.416	311.048
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	161.416	311.048
7.08.01	Pessoal	21.667	26.638
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.590	17.459
7.08.01.02	Benefícios	7.298	7.789
7.08.01.03	F.G.T.S.	779	1.390
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.932	31.220
7.08.02.01	Federais	18.732	31.032
7.08.02.03	Municipais	200	188
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	126.950	204.828
7.08.03.01	Juros	119.004	179.311
7.08.03.03	Outras	7.946	25.517
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.133	48.362
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.423	49.598
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	290	-1.236

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

No terceiro trimestre de 2024, a São Carlos registrou uma boa performance operacional, com redução da vacância, crescimento da receita e redução de despesa. O volume de novos contratos foi de 13,2 mil m² e a taxa de vacância do portfólio consolidado apresentou uma redução de 7,0 p.p. *vs* 3T23[1].

Como resultado, o EBITDA Recorrente alcançou R$ 28,3 milhões no 3T24, um crescimento de 10,8% em relação ao 3T23[1], fruto da combinação da ocupação dos imóveis e maior eficiência na linha de despesas consolidadas, que apresentou uma redução de 22,1% em relação ao 3T23.

Em Office, assinamos 11 novos contratos que totalizaram 10,5 mil m² de ABL no trimestre, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A (São Paulo) e, Pasteur 110 (Rio de Janeiro) que atingiu 100,0% de ocupação. Em FlexOffice, os contratos vigentes totalizaram 17,1 mil m² de ABL, um crescimento de 29,6% em relação ao 3T23.

Na Best Center, a taxa de vacância consolidada (incluindo centros de conveniência e lojas de rua) encerrou o trimestre em 7,9%, apresentando uma redução de 1,1 p.p. em relação ao 3T23. As vendas dos nossos lojistas atingiram R$ 213,2 milhões no trimestre, um crescimento de 4,3% em relação ao 3T23, com um *Same Store Sales* (SSS) de 8,3%.

Em Jul/24, foram concluídas as vendas de duas lojas de rua locadas para Pernambucanas localizadas no Largo do Cambuci (SP) e na cidade de Andradina (SP) pelo valor de R$ 8,0 milhões (*cap rate* de 6,5%) e R$ 9,0 milhões (*cap rate* de 7,7%), respectivamente. Além dessas transações, em Ago/24 foi concluída a venda de um terreno localizado em Itapeva - Jardim Maringuá, pelo valor de R$ 5,1 milhões, 13,0% acima do NAV (*Net Asset Value)*.

Como evento subsequente ao trimestre, a Companhia concluiu a venda de mais 7 lojas de rua locadas para Pernambucanas, sendo 5 lojas em uma transação de portfólio por R$ 68,5 milhões (*cap rate* de 8,0%) e 2 lojas pelo valor de R$ 17,0 milhões (*cap rate* de 7,3%). Após estas vendas, a Best Center possui 10 lojas de rua remanescentes (de um total de 41 lojas adquiridas).

Em 06 de novembro de 2024, conforme Aviso aos Acionistas divulgado, o Conselho de Administração da São Carlos aprovou o pagamento de R$ 100,0 milhões, ou R$ 1,74 por ação (excluindo ações em tesouraria) em dividendos extraordinários, totalizando R$ 200,0 milhões em dividendos anunciados em 2024, o que representa um *dividend yield* de 15,3%[2].

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 nove meses findos em 30 de setembro 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 07 de novembro de 2024.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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 n°7.

d) Novas normas e pronunciamentos contábeis adotados no exercício corrente

As seguintes alterações nas normas contábeis tornaram-se efetivas para os períodos iniciados após 1º de janeiro de 2024:

- Alterações ao IAS 7: *Statement of Cash Flows* e ao IFRS 7: *Financial Instruments*;
- Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento);
- Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante;
- Aprovação ao CPC 09 (R1): Demonstração do valor adicionado.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

Estas alterações não apresentaram impactos significativos informações trimestrais da Companhia. Adicionalmente, no período findo em 30 de setembro de 2024 não foram publicadas novas normas ou pronunciamentos para as quais são esperados impacto sobre as informações trimestrais da Companhia. Por fim, a Companhia não optou pela adoção antecipada de normas ou pronunciamentos.

3. Caixa e equivalentes 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	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Caixa	1	13	1	35
Bancos	43	77	144	1.003
Fundos de investimento e CDB (*)	5.596	91.142	31.820	125.634
	5.640	91.232	31.965	126.672

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa. A remuneração média era de 100,30% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 30 de setembro de 2024 (100,95% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

4. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Letras financeiras e fundos de investimentos	61.447	135.904	110.361	260.335
Caixa Restrito (i)	-	-	28.419	-
	61.447	135.904	138.780	260.335
Circulante	49.657	125.904	98.571	250.335
Não circulante (i)	11.790	10.000	40.209	10.000

(i) Do saldo consolidado de R$40.209, classificado como ativo não circulante, R$28.419 se referem à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (“CDB”) de banco nacional de primeira linha, a qual está classificada no balanço patrimonial como caixa restrito. Esta aplicação se deve a substituição da garantia de imóveis vendidos (Ubatuba, Lapa e Andradina) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB (nota explicativa nº 10). Esta aplicação só poderá ser resgatada 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 100,57% do CDI (99,31% do CDI em dezembro de 2023).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Contas a receber	25.174	24.521	70.867	74.244
Provisão para crédito com perda esperada	(508)	(566)	(5.061)	(5.639)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	19.149	-
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	157.599	152.608	478.789	544.750
Ajuste a valor presente (“AVP”) (ii)	(4.010)	(6.417)	(12.857)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	226	44	2.840	2.537
Total	178.481	170.190	553.727	593.667
Circulante	73.855	67.756	266.490	270.434
Não circulante (iii)	104.626	102.434	287.237	323.233

(i) O saldo refere-se à 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% a.a. em 30 de setembro de 2024 (7,5% a.a. em 31 de dezembro de 2023) para o cálculo de 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 setembro de 2024, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas dos Edifícios Jardim Europa, Morumbi Office Tower, Alameda Santos 2477, Centro Empresarial Botafogo e Corporate Plaza, os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.

(iii) Em 30 de setembro de 2024, do saldo classificado como não circulante, R$ 104.626 (R$ 102.434 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R$ 287.237 (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 esperadas para 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 setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro 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	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Vencidas:				
1 a 30 dias	26	91	470	617
31 a 90 dias	6	-	113	298
91 a 150 dias	-	-	57	241
151 a 210 dias	-	-	45	248
211 a 270 dias	-	29	96	254
271 a 330 dias	-	34	176	352
Há mais de 330 dias	-	-	4.215	4.314
	32	154	5.172	6.324
A vencer	182.967	177.018	566.473	615.207
Total de contas a receber	182.999	177.172	571.645	621.531

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Saldo inicial	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Constituição de provisão	(29)	(702)	(1.131)	(3.512)
Reversão de provisão	87	136	1.709	1.536
Saldo final	(508)	(566)	(5.061)	(5.639)

Adiantamento de clientes

Em 30 de setembro de 2024, o saldo na controladora de R$556 (R$40.079 em 31 de dezembro de 2023) e consolidado de R$4.312 (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	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Imposto de renda pessoa jurídica (“IRPJ”)	10.325	4.173	11.308	5.310
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.320	5.341	4.056	6.609
Contribuição social sobre o lucro líquido (“CSLL”)	45	59	75	79
PIS e COFINS	341	282	370	239
Outros	72	111	128	217
Total	14.103	9.966	15.937	12.454

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

7. Investimentos em controladas

								Movimentação					
Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2023	Aumento de capital (iii)	Redução de capital (i)	Venda e outros	Equivalência patrimonial	Dividendos declarados - JSCP (ii)	Saldo em 30.09.2024
253 Participações Ltda.	65.661	4.206	50.662	61.455	99,99	8.782	69.047	-	-	-	8.782	(16.374)	61.455
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	266	104	440	162	99,99	90	(32)	104	-	-	90	-	162
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	230.325	16.695	177.108	213.630	99,99	13.650	276.231	249	-	-	13.650	(76.500)	213.630
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.623	1.466	20.843	23.157	60,00	3.814	14.231	-	-	-	2.289	(2.626)	13.894
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.964	3.751	59.882	66.213	99,99	1.734	63.419	1.060	-	-	1.734	-	66.213
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	310.913	37.941	114.251	272.972	99,99	16.521	298.122	1.909	-	-	16.521	(43.580)	272.972
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	77.142	2.402	84.027	74.740	99,99	(2.579)	75.231	2.088	-	-	(2.579)	-	74.740
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.(iv)	6	6	-	109	99,99		41.104	-	(41.573)	360	109	-	-
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	196.039	823	191.318	195.216	99,99	2.062	193.154	-	-	-	2.062	-	195.216
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.325	3.568	52.992	53.757	99,99	693	57.410	72	-	-	693	(4.418)	53.757
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.124	69	35.958	13.055	100,00	(503)	12.831	727	-	-	(503)	-	13.055
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	629.177	53.402	654.775	575.775	99,80	12.048	561.858	10	-	133	12.023	-	574.024
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	69.583	643	67.989	68.940	99,99	(66)	67.839	1.167	-	-	(66)	-	68.940
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	3	1	22	2	99,60	(18)	(3)	23	-	-	(18)	-	2
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	19.767	592	31.139	19.175	99,99	15	12.971	6.115	-	72	17	-	19.175
Total							1.743.413	13.524	(41.573)	565	54.804	(143.498)	1.627.235

(i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 2024, tendo como pagamento de R$46.002 (nota explicativa nº 8), sendo R$4.429 referente a reduções de capital realizadas em 2023.

(ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R$112.795 (R$264.543 em 2023) foram efetivamente pagos pelas controladas (líquido dos impostos retidos na fonte no valor de R$ 3.762), sendo que o saldo a receber de R$26.941 (R$ 13.475 em 2023).

(iii) Aumento de capital: do saldo de R$13.524, R$9.018 foram aportados em 2024 e 4.506 foi transferido da conta de partes relacionadas (nota explicativa nº 8).

(iv) Em 29 de agosto a entidade legal foi encerrada.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro 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 explicativas nº 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 nove meses findos em 30 de setembro 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:

	Controladora Ativo não circulante	
Controlada/empresa relacionada	30.09.2024	31.12.2023
253 Participações Ltda.	3.303	317
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	104
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	14.950	16.595
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	416	121
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.690	2.496
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	27.188	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.	54	4.030
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	3.292	946
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	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	53.636	36.131

No ativo não circulante da controladora de R$ 53.636 (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$ 5.000 (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$457 (R$344 em 30 de setembro 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 pactuadas entre as partes.

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

Transações com controladas em 2024:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio (i)	Redução de capital em controladas a receber	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2023	24.465	6.610	5.006	50	36.131
Atos societários (i)	139.737	41.573	-	-	181.310
Pagamentos	(112.795)	(46.002)	-	(2)	(158.799)
Transferência (ii)	-	-	(5.006)	-	(5.006)
Saldo em 30.09.2024	51.407	2.181	-	48	53.636

(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$ 3.761 em 30 de setembro de 2024.

(ii) O saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital foi transferido para o grupo de Investimento.

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	-	-	35.020	-	29	35.049
Atos societários	70.142	90.000	-	-	-	160.142
Pagamentos	(69.857)	(85.419)	-	-	-	(155.276)
Saldo em 30.09.2023	11.277	21.149	36.697	-	29	69.152

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 setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas--Continuação

Remuneração da Administração--Continuação

	Controladora					
	30.09.2024			30.09.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.232	-	1.232	945	-	945
Diretores estatutários	1.569	1.410	2.979	3.216	2.886	6.102
Total	2.801	1.410	4.211	4.161	2.886	7.047

	Consolidado					
	30.09.2024			30.09.2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.231	-	1.231	1.285	-	1.285
Diretores estatutários	1.900	1.410	3.310	5.451	2.886	8.337
Total	3.131	1.410	4.541	6.736	2.886	9.622

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				
	30.09.2024				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	(100.787)	449.753	457.911
Instalações	10,00	193.003	(36.303)	156.700	151.878
Imobilizado em andamento		3.498	-	3.498	2.133
Total		928.815	(137.090)	791.725	793.696

	Consolidado				
	30.09.2024				31.12.2023
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	630.498	-	630.498	640.249
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.183.287	(244.420)	938.867	1.034.716
Instalações e benfeitorias	10,00	532.998	(109.822)	423.176	405.397
Direito de uso (i)	3,85	21.001	(5.141)	15.860	-
Imobilizado em andamento	-	9.618	-	9.618	16.892
Perda por desvalorização de ativos	-	(1.787)	-	(1.787)	(1.787)
Total		2.375.615	(359.383)	2.016.232	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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora				
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	30.09.2024
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	370	-	8.099	193.002
Obras em andamento	2.134	11.706	-	(10.340)	3.499
	918.981	12.076	-	(2.241)	928.815
Depreciação acumulada	(125.285)	(11.805)	-	-	(137.090)
Saldo	793.696	271	-	(2.241)	791.725

	Consolidado				
	31.12.2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	30.09.2024
Terrenos	650.354	62	(34.150)	23.164	639.430
Edificações	1.248.990	1.497	(99.687)	23.556	1.174.356
Instalações	504.734	1.278	(7.591)	34.579	533.000
Direito de Uso	-	-	-	21.000	21.000
Perda por desvalorização	(1.787)	-	-	-	(1.787)
Obras em andamento	16.893	25.459	(462)	(32.273)	9.617
	2.419.184	28.296	(141.890)	70.026	2.375.616
Depreciação acumulada	(323.717)	(31.696)	6.301	(10.272)	(359.384)
Saldo	2.095.467	(3.400)	(135.589)	59.754	2.016.232

(i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou 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.

Em 19 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações LTDA celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapeva/SP, pelo valor de venda de R$5.100.

(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 explicativa nº 25).

(iii) Em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora				
	31.12.2022	Adições	Baixas	Transferências(ii)	30.09.2023
Terrenos	284.598	-	(21.000)	(81.824)	181.774
Edificações	818.928	-	(52.329)	(216.059)	550.540
Instalações	180.975	533	(10)	(8.734)	172.764
Imobilizado em andamento	25.220	23.549	(500)	(37.060)	11.209
	1.309.721	24.082	(73.839)	(343.677)	916.287
Depreciação acumulada	(127.595)	(14.520)	9.589	11.318	(121.208)
Saldo	1.182.126	9.562	(64.250)	(332.359)	795.079

	Consolidado				
	31.12.2022	Adições	Baixas(i)	Transferências(ii)	30.09.2023
Terrenos	856.459		(57.346)	(140.808)	658.305
Edificações	1.733.132	666	(126.127)	(378.399)	1.229.272
Instalações	516.847	1.272	(696)	(47.207)	470.216
Imobilizado em andamento	72.656	43.901	(1.343)	(50.662)	64.552
	3.179.094	45.839	(185.512)	(617.076)	2.422.345
Depreciação acumulada	(376.862)	(34.846)	14.510	85.485	(311.713)
Saldo	2.802.232	10.993	(171.002)	(531.590)	2.110.632

(i) Em 10 de janeiro de 2023, a subsidiária A.C.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. Celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, 1852/1854 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R$2.400.

Em 24 de janeiro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cornélio Procópio/PR, pelo valor de venda R$5.100.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Em 15 de setembro 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 Presidente Prudente/SP, pelo valor de venda R$ 3.100.

Em 26 de setembro 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$ 1.000.

(ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda, compreendendo o Edifício Dow Brasil, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto, Edifício Morumbi Office Tower e Edifício Alameda Santos 2477.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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 setembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Total das adições do período:	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Propriedades para investimento	12.076	24.082	28.296	45.839
Imobilizado	53	4.461	52	5.479
Intangível	1.035	425	1.035	465
Total das adições	13.164	28.968	29.383	51.783

	Controladora		Consolidado	
Total das depreciações do período:	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Propriedades para investimento	(11.805)	(14.520)	(31.696)	(34.846)
Imobilizado	(1.326)	(1.051)	(2.857)	(1.578)
Intangível	(482)	(234)	(711)	(2.671)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-
Total	(13.613)	(15.805)	(35.264)	(39.095)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de setembro 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 setembro de 2024.

O valor justo destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 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 nove meses findos em 30 de setembro 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	
	30.09.2024	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 setembro de 2024, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R$131 em 30 de setembro de 2024 (R$796 em 31 de dezembro de 2023).

10. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Financiamento imobiliário (i)	R$	Poupança+2,6 até 3,2	345.915	365.710	345.915	457.971
Financiamento imobiliário (i)	R$	TR+9,0 até 9,8	-	46.516	146.744	201.586
CRI (i)	R$	CDI+1,1	150.688	200.116	150.688	220.685
CRI (i)	R$	IPCA+5,5 até 7,4	321.687	308.990	376.364	371.915
CRI (i)	R$	102% do CDI	102.603	150.082	102.603	150.082
Financiamento imobiliário (i)	R$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	-	6.031
Debêntures (i)	R$	CDI+1,1	152.161	147.978	152.161	147.978
Total			1.073.054	1.219.392	1.274.475	1.556.248
Circulante			123.087	112.995	147.198	155.187
Não circulante			949.967	1.106.397	1.127.277	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 setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro 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 setembro de 2024 e 2023, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
2025	23.962	110.801	28.602	137.517
2026	116.210	121.595	134.784	148.743
2027	178.654	180.087	198.002	207.635
2028	183.489	184.776	203.634	212.722
A partir de 2029	447.652	509.138	562.255	694.444
	949.967	1.106.397	1.127.277	1.401.061

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora					
Descrição	Saldo em 31.12.2022	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2023
Empréstimos	1.533.268	10.405	145.054	(85.571)	(109.895)	1.493.261

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2024
Empréstimos	1.219.392	-	96.046	(167.390)	(74.994)	1.073.054

	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 30.09.2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	179.311	(164.432)	-	(138.461)	1.831.884

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 30.09.2024
Empréstimos	1.556.248	-	119.004	(212.738)	(88.910)	(99.129)	1.274.475

(i) Captação: refere-se à captação para obras em imóveis da Companhia.

(ii) Pagamento de principal: em julho de 2024, houve amortização antecipada das dívidas CRI 306 e CRI 287/288 nos valores de R$20.000 mil e R$3.154 mil da Best Center Empreendimentos e Participações S.A., respectivamente. Em março de 2024, 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 mil na controladora. Em fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R$50.000 do CRI 216.

(iii) Baixa por venda de controlada: 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide notas explicativas nº 12 (i) e 20 (a)) (i)	-	35.417	-	35.417
Total	-	35.417	-	35.417
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	301	360
IRPJ e CSLL - Receita linear	-	-	339	389
Total	-	-	640	749

(i) Em 24 de setembro de 2024, foi deferido o pedido de adesão ao Programa de Redução de Litígio Fiscal (“PRLF”) pela Receita Federal do Brasil. Desta forma, o passivo anteriormente constituído foi liquidado com o imposto diferido ativo no montante de R$35.417. Maiores detalhes na nota explicativa nº 12 (i).

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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora	
	30.09.2024	31.12.2023
Saldo anterior	35.417	-
Provisão (i)	24	43.854
Pagamento (i)	-	(8.437)
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	24	35.417
Depósitos judiciais	3.754	3.698
Total	3.754	3.698

	Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023
Saldo anterior	39.104	139
Provisão	976	47.402
Pagamento	(92)	(8.437)
Estorno de provisão	(220)	-
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	4.351	39.104
Depósitos judiciais	5.117	4.875
Total	5.117	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. Em 24 de setembro de 2024, foi deferido pela Receita Federal o pedido de adesão ao PRLF, desta forma, o passivo anteriormente constituído foi liquidado com o imposto diferido ativo informado na nota explicativa nº 11.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R$6.190 (R$7.812 em 31 de dezembro de 2023), ações trabalhistas no montante de R$620 (R$1.437 em 31 de dezembro de 2023) e, ações cíveis no montante de R$199 (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, 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 setembro de 2024, o montante de R$2.786 (R$2.107 em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 setembro de 2024, a Companhia possui em tesouraria 396.641 ações ordinárias nominativas (628.691 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), ao custo de R$71.412 (R$69.990 em 31 de dezembro de 2023).

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 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 no valor total de R$ 62.

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$100.000. Do valor declarado, foram pagos aos acionistas o montante de R$ 99.275 até 30 de setembro de 2024.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

14.4. Reserva legal

A 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 setembro 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. Tais contratos de arrendamentos são pactuados em conformidade com a Lei do Inquilinato, e só poderão ser cancelados quando certas obrigações contratuais forem cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Receita bruta de locação	12.303	33.954	15.527	52.705	47.871	143.800	65.748	195.225
Impostos	(892)	(2.428)	(1.303)	(4.253)	(3.023)	(9.271)	(3.791)	(13.055)
Outras deduções da receita	-	-	(10)	(10)	(75)	(75)	(30)	(70)
Total	11.411	31.526	14.214	48.442	44.773	134.454	61.927	182.100
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	94.370	-	71.500	22.165	202.534	25.368	447.657
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	-	(429)	980	(5.231)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	(10.118)
Total	-	94.370	-	71.500	22.165	202.105	26.348	432.308

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 setembro de 2024 a Companhia possui os seguintes segmentos operacionais reportáveis:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

- 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		Best Center		SC Living (a)		Consolidado	
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Receita de locação	31.310	90.741	16.561	48.500	-	4.559	47.871	143.800
Receita de venda de Imóveis	-	140.369	22.165	42.586	-	19.150	22.165	202.105
Impostos incidentes sobre a receita	(2.030)	(5.767)	(1.068)	(3.157)	-	(422)	(3.098)	(9.346)
Custo das locações	(7.983)	(23.896)	(3.584)	(10.781)	-	(1.510)	(11.567)	(36.187)
Custo dos imóveis vendidos	-	(115.838)	(18.480)	(35.100)	-	(16.606)	(18.480)	(167.544)
Lucro Bruto	**21.297**	**85.609**	**15.594**	**42.048**	**-**	**5.171**	**36.891**	**132.828**
Despesa/receitas operacionais	(11.700)	(36.319)	(5.651)	(15.705)	(126)	(1.548)	(17.477)	(53.572)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	**9.597**	**49.290**	**9.943**	**26.343**	**(126)**	**3.623**	**19.414**	**79.256**
Receitas financeiras	9.850	43.438	2.717	7.633	6	25	12.573	51.096
Despesas financeiras	(32.207)	(101.378)	(7.108)	(20.996)	(7)	(4.575)	(39.322)	(126.949)
Imposto de renda e contribuição social	(1.278)	(4.112)	(2.390)	(4.833)	17	(591)	(3.651)	(9.536)
Prejuízo do período	**(14.038)**	**(12.762)**	**3.162**	**8.147**	**(110)**	**(1.518)**	**(10.986)**	**(6.133)**

(a) Considerando a alienação em 27 de junho de 2024 do único imóvel alocado no portifólio de SC Living, referente à controlada GO850, cujos saldos referem-se à demonstração do resultado dos períodos 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	
	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Receita de locação	47.080	139.045	16.679	51.024	1.989	5.156	65.748	195.225
Receita de venda de Imóveis	3.709	316.904	22.595	125.455	44	67	26.348	442.426
Impostos incidentes sobre a receita	(2.530)	(19.255)	(1.107)	(3.511)	(184)	(477)	(3.821)	(23.243)
Custo das locações	(8.315)	(26.693)	(3.195)	(10.250)	(736)	(2.152)	(12.246)	(39.095)
Custo dos imóveis vendidos	41	(166.830)	(18.690)	(104.952)	(38)	(68)	(18.687)	(271.850)
Lucro Bruto	**39.985**	**243.171**	**16.282**	**57.766**	**1.075**	**2.526**	**57.342**	**303.463**
Despesa/receitas operacionais	(15.898)	(55.458)	(3.486)	(14.225)	(1.147)	(2.731)	(20.531)	(72.414)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	**24.087**	**187.713**	**12.796**	**43.541**	**(72)**	**(205)**	**36.811**	**231.049**
Receitas financeiras	11.666	25.679	2.090	4.345	21	55	13.777	30.079
Despesas financeiras	(45.153)	(167.905)	(7.456)	(28.807)	(2.654)	(8.116)	(55.263)	(204.828)
Imposto de renda e contribuição social	(5.296)	6.241	(3.748)	(14.179)	-	-	(9.044)	(7.938)
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(14.696)**	**51.728**	**3.682**	**4.900**	**(2.705)**	**(8.266)**	**(13.719)**	**48.362**

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

17. Custo e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Despesas com pessoal	(6.672)	(16.741)	(6.133)	(19.606)	(8.343)	(21.667)	(8.107)	(26.638)
Serviços de terceiros	(888)	(1.736)	(563)	(1.408)	(1.312)	(2.794)	(1.991)	(3.900)
Custo dos imóveis vendidos	-	(69.921)	-	(64.250)	(18.480)	(167.544)	(11.679)	(271.850)
Despesas com depreciação e amortização	(4.591)	(13.613)	(5.182)	(15.979)	(11.411)	(35.264)	(18.687)	(37.163)
Despesas comerciais – IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.402)	(6.024)	(2.824)	(9.309)	(7.647)	(25.523)	(9.691)	(39.079)
Despesas com ocupação	(523)	(1.266)	(419)	(991)	(564)	(1.400)	(462)	(1.054)
Despesas tributárias	(3)	(5)	(1)	(7)	(10)	(55)	(4)	(38)
Outras (despesas) receitas operacionais (ii)	79	(534)	(45)	(798)	243	(3.056)	(842)	(3.637)
	(14.000)	(109.840)	(15.167)	(112.348)	(47.524)	(257.303)	(51.463)	(383.359)

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Classificados como:								
Custo das locações	(4.424)	(13.115)	(5.026)	(15.805)	(11.567)	(36.187)	(12.246)	(39.095)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	-	(69.921)	-	(64.250)	(18.480)	(167.544)	(18.687)	(271.850)
Despesas gerais e administrativas	(8.516)	(20.979)	(7.323)	(22.999)	(11.018)	(28.378)	(11.233)	(34.207)
Despesas com vendas	(1.402)	(6.024)	(2.822)	(9.307)	(7.647)	(25.523)	(9.691)	(39.079)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas (ii)	342	199	4	13	1.188	329	394	872
	(14.000)	(109.840)	(15.167)	(112.348)	(47.524)	(257.303)	(51.463)	(383.359)

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

(ii) Os valores apresentados nessa rubrica incluem créditos de PIS e COFINS sobre depreciação, resultando em um saldo credor no trimestre.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

18. Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Receita de juros sobre aplicações financeiras	2.574	14.641	6.028	15.582	5.120	23.253	8.268	20.072
Multas e juros recebidos de clientes	72	182	1	3.406	158	500	290	1.114
Descontos obtidos em parcelamento	-	-	-	-	-	-	-	-
Atualização dos impostos a recuperar	144	580	106	331	174	684	5.219	5.524
Ajuste a valor presente	802	2.406	-	-	3.271	9.797	-	-
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis (ii)	1.203	4.997	-	3	3.850	16.862	-	-
Outros (i)	-	-	-	-	-	-	-	3.369
	4.795	22.806	6.135	19.322	12.573	51.096	13.777	30.079

(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 explicativa nº 12).

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

19. Despesas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(28.725)	(91.447)	(41.013)	(133.705)	(33.890)	(113.791)	(50.239)	(167.359)
Outras despesas financeiras (i)	(2.612)	(8.642)	(3.276)	(30.550)	(5.432)	(13.158)	(5.025)	(37.469)
	(31.337)	(100.089)	(44.289)	(164.255)	(39.322)	(126.949)	(55.264)	(204.828)

(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 explicativa nº 12).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro 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			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Despesas correntes								
CSLL (ii)	-	-	-	(1)	(1.004)	(2.637)	(2.782)	(4.222)
IRPJ (ii)	-	-	-	-	(2.670)	(6.950)	(7.262)	(9.433)
Outras desp. IRPJ e CSLL (i)	-	-	-	(26.011)	-	-	-	(26.011)
	-	**-**	**-**	**(26.012)**	**(3.674)**	**(9.587)**	**(10.044)**	**(39.666)**
Receitas (Despesas) diferidas								
CSLL (i)	-	-	-	9.388	8	18	350	8.094
IRPJ (i)	-	-	-	26.029	15	33	650	23.634
	-	-	-	**35.417**	**23**	**51**	**1.000**	**31.728**
	-	-	-	**9.405**	**(3.651)**	**(9.536)**	**(9.044)**	**(7.938)**

(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 explicativa nº 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 explicativa nº 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, valor recebido em 20 de julho de 2023.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(11.473)	(6.423)	(13.311)	40.193	(7.335)	3.403	(4.676)	56.300
- Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	3.901	2.184	4.526	(13.666)	2.496	(1.155)	1.590	(19.142)
Resultado de equivalência patrimonial	5.297	18.633	8.771	60.361	-	-	(140)	(421)
- Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	2.968	8.935	153	483
- Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	1.460	4.491	4.569	64.797
- Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	(3)	263	-	-
- Impostos diferidos reconhecidos (nota explicativa nº 20(a)(i))	-	-	-	35.417	-	-	-	35.417
- Programa Litígio Zero (nota explicativa nº 20(a)(i))	-	-	-	(33.222)	-	-	-	(33.222)
- Débito em razão da exclusão de juros sobre capital próprio como receitas operacionais	(2.057)	(8.543)	-	-	-	-	-	-
Outros	(963)	3.724	(691)	(1.058)	(3.993)	(4.999)	(69)	(6.053)
Prejuízos fiscais não utilizados (i)	(6.178)	(15.998)	(12.606)	(38.427)	(6.579)	(17.071)	(15.147)	(49.797)
	-	-	-	9.405	(3.651)	(9.536)	(9.044)	(7.938)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2024 representa o montante de R$172.909 (R$139.812 em 30 de setembro de 2023), composto por R$127.152 (R$102.816 em 30 de setembro de 2023) de IRPJ e R$45.757 (R$36.996 em 30 de setembro de 2023) de CSLL, e no consolidado representa o montante de R$283.926 (R$244.697 em 30 de setembro de 2023) composto por R$208.769 (R$179.924 em 30 de setembro de 2023) de IRPJ e R$75.157 (R$64.773 em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro 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:

	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(11.473)	(6.423)	(13.311)	49.598
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.341	57.341	57.109	57.109
Lucro (Prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R$)	(0,2001)	(0,1120)	(0,2331)	0,8685

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:

	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2023 a 30.09.2023	01.01.2023 a 30.09.2023
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(11.473)	(6.423)	(13.311)	49.598
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.341	57.341	57.109	57.109
Efeito das opções para empregados	-	-	1.592	1.592
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.341	57.341	58.701	58.701
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R$)	(0,2001)	(0,1120)	(0,2272)	0,8449

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

22. Instrumentos financeiros

a) Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa n° 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 setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30.09.2024	31.12.2023
Dívida	1.274.475	1.556.248
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(31.965)	(126.672)
Contas a receber de venda de imóveis	(497.938)	(544.750)
Mútuo Conversível	(5.000)	(5.000)
Aplicação financeira	(138.780)	(260.335)
Dívida líquida	600.792	619.491
Patrimônio líquido	1.681.540	1.731.972
Relação dívida líquida/capital	36%	36%

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	178.481	170.190	178.481	170.190
Transações e saldos com partes relacionadas	53.636	36.131	53.636	36.131
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	5.640	91.232	5.640	91.232
Aplicações financeiras	61.447	135.904	61.447	135.904
Total	299.204	433.457	299.204	433.457
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.073.054)	(1.219.392)	(1.089.161)	(857.553)
Outras contas a pagar	(10.743)	(11.680)	(10.743)	(11.680)
Total	(1.083.797)	(1.231.072)	(1.099.904)	(869.233)

	Consolidado		Valor Justo	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber	553.727	593.667	553.727	593.667
Valores a receber de partes relacionadas	227	497	227	497
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa	31.965	126.672	31.965	126.672
Aplicações financeiras	138.780	260.335	138.780	260.335
Total	729.699	986.171	729.699	986.171
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.274.475)	(1.556.248)	(1.295.684)	(1.583.041)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(4.700)	(20)	(4.700)
Outras Contas a pagar	(33.033)	(38.935)	(33.033)	(38.935)
Total	(1.307.528)	(1.599.883)	(1.328.737)	(1.626.676)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 30 de setembro 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;

Notas Explicativas

- aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros;
- aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia;
- mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais

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

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

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

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

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) Equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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 setembro 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	150.169	18.303	22.879	27.455
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	408.935	47.260	59.075	70.890
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	385.687	46.231	57.789	69.347
Indexados Poupança	Aumento Poupança	350.452	31.963	39.954	47.945
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(170.747)	(20.889)	(26.111)	(31.334)
		1.124.496	122.868	153.586	184.303

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/09/2024, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA: 4,38% a.a., fonte: IBGE; (b) CDI: 10,75% a.a., fonte: BACEN; (d) Poupança: 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR: 0,08% a.m., fonte: BACEN.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 10 de setembro de 2024, foram entregues 26.379 ações da Companhia a determinados colaboradores a título de remuneração, no valor de R$ 604.893 referente a um programa concedido em 2021 cujos vencimentos são setembro de 2024, setembro de 2025 e setembro de 2026.

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

	30.09.2024		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:

	30.09.2024		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	(423.378)	33,63	(341.892)	9,47
Quantidade final	807.520		1.194.331	

A despesa com os planos de opções e ações e pagamento em ações para o período findo em 30 de setembro de 2024 foi de R$ 906 (R$ 2.384 em 30 de setembro de 2023) na controladora e de R$ 1.188 (R$ 2.082 em 30 de setembro 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 setembro 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 2025.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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.

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 30 de setembro de 2024, o saldo consolidado de R$198.194 (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	
	30.09.2024	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	
	30.09.2024	31.12.2023
Saldo no início do período	366.472	300.809
Transferências para imóveis destinados a venda (ii)	13.361	539.103
Gastos em imóveis destinados a venda	1.363	4.091
Perda por desvalorização de ativos	-	(10.997)
Baixa do custo por venda (i)	(128.050)	(466.534)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(54.952)	-
Saldo no final do período	198.194	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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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.

Em 10 de julho 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 (Cambuci), pelo valor de venda de R$8.040.

Em 02 de agosto 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 Andradina/SP, pelo valor de venda de R$9.025.

(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.

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos

Anualmente a Companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa nº 09, onde é 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 setembro 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 nº 3.

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
- Impostos a recuperar devido a decisão favorável em pedido junto a Receita Federal (Vide nota explicativa nº 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 explicativa nº 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 explicativa nº 9)	-	-	26.432	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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 depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 30 de setembro de 2024.

28. Eventos subsequentes

Em 09 de outubro de 2024, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou Escritura de Compra e Venda de 5 lojas de rua, Assis, Novo Mundo, Franca, Santa Fé Sul e Fábrica Ipiranga, pelo valor de R$ 68.500, para um Fundo de Investimento Imobiliário, já constituído.

Em 1º de outubro de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos pré-pagou R$30.400 da dívida CCB Lojas Pernambucanas (TR + 9,0% a.a.) e R$30.800 da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.).

Em 31 de outubro de 2024, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou Escritura de Compra e Venda de 2 lojas de rua, Fernandópolis e Matão, pelo valor de R$ 17.000.

Em 06 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da São Carlos aprovou a distribuição de dividendos extraordinários no montante de R$ 100.000, contra a reserva de lucros acumulados existente na última demonstração financeira aprovada referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. Os dividendos serão pagos aos acionistas em 05 parcelas, iguais e sucessivas, sem correção monetária, conforme Aviso aos Acionistas divulgado na mesma data.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 07 de novembro 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 setembro 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 setembro de 2024.