

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	27
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	62
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>57.737</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.257
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.257</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	2.907.774	2.961.277	2.805.638
1.01	Ativo Circulante	138.516	472.199	289.833
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.994	389.022	50.897
1.01.02	Aplicações Financeiras	88.490	26.764	207.946
1.01.03	Contas a Receber	35.032	56.413	30.990
1.01.03.01	Clientes	17.492	27.058	13.486
1.01.03.01.02	Contas a Receber	17.492	27.058	13.486
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.540	29.355	17.504
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	7.877	10.229	14.970
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	9.663	19.126	2.534
1.02	Ativo Não Circulante	2.769.258	2.489.078	2.515.805
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	52.176	39.371	146.921
1.02.01.04	Contas a Receber	18.244	18.686	37.335
1.02.01.04.01	Clientes	17.113	16.846	34.813
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.131	1.840	2.522
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	33.855	20.570	109.503
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	33.855	20.570	109.503
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	77	115	83
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	77	115	83
1.02.02	Investimentos	2.715.275	2.448.092	2.367.321
1.02.02.01	Participações Societárias	1.584.068	1.481.176	1.387.054
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.584.068	1.481.176	1.387.054
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.131.207	966.916	980.267
1.02.03	Imobilizado	619	593	546
1.02.04	Intangível	1.188	1.022	1.017
1.02.04.01	Intangíveis	1.188	1.022	1.017

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	2.907.774	2.961.277	2.805.638
2.01	Passivo Circulante	179.859	177.468	58.715
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	149.531	146.643	36.705
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	149.531	146.643	36.705
2.01.05	Outras Obrigações	13.265	23.874	5.934
2.01.05.02	Outros	13.265	23.874	5.934
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	8.184	20.742	3.563
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	2.167	947	1.020
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.492	1.734	1.351
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	422	451	0
2.01.06	Provisões	17.063	6.951	16.076
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.063	6.951	16.076
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	17.063	6.951	16.076
2.02	Passivo Não Circulante	1.165.561	1.236.809	1.275.890
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.163.843	1.230.596	1.269.060
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.163.843	1.230.596	1.269.060
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.163.843	1.230.596	1.269.060
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0	617
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	617
2.02.04	Provisões	1.718	6.213	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.718	6.213	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.718	6.213	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.562.354	1.547.000	1.471.033
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-41.516	-30.593	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-88.953	-75.013	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	47.437	44.420	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	529.958	503.681	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	83.981	79.614

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	444.253	419.700	357.405

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	84.009	70.063	119.404
3.01.01	Receita de Locação	84.009	70.063	60.602
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	0	58.802
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.674	-19.088	-58.958
3.02.01	Custo das Locações	-19.674	-19.088	-15.527
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	0	0	-43.431
3.03	Resultado Bruto	64.335	50.975	60.446
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	49.360	114.703	82.799
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.128	-3.898	-2.781
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.567	-27.258	-37.304
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.135	1.826	52
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.920	144.033	122.832
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	113.695	165.678	143.245
3.06	Resultado Financeiro	-79.234	-78.783	-56.947
3.06.01	Receitas Financeiras	13.895	11.336	14.392
3.06.02	Despesas Financeiras	-93.129	-90.119	-71.339
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.461	86.895	86.298
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	438	54
3.08.01	Corrente	0	-179	54
3.08.02	Diferido	0	617	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.461	87.333	86.352
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	34.461	87.333	86.352
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6092	1,5444	1,5343
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5923	1,5006	1,4983

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	34.461	87.333	86.352
4.03	Resultado Abrangente do Período	34.461	87.333	86.352

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.444	-55.764	-67.204
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	44.099	47.037	32.268
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	34.461	87.333	86.352
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	19.674	19.088	15.527
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-92.920	-144.033	-122.832
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-4.495	0	-8.295
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	3.017	4.055	3.918
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	84.362	81.299	73.225
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	0	0	-15.121
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0	-452
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	0	179	-54
6.01.01.15	Dividendos prescritos	0	71	0
6.01.01.16	Atualizações financeiras	0	-338	0
6.01.01.17	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	-617	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-52.543	-102.801	-99.472
6.01.02.01	Contas a Receber	-2.890	4.395	-57.283
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.352	4.741	1.445
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	10.172	-15.910	377
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	10.112	-9.125	3.943
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	1.220	-73	172
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-29	451	0
6.01.02.12	Impostos Diferido	0	0	-49
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	38	-32	-29
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	757	485	491
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-74.275	-87.733	-48.539
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-256.950	314.294	-433.596
6.02.01	Partes Relacionadas	-8.014	319	9.432
6.02.02	Aplicações Financeiras	-61.726	181.182	36.291
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	34.314	25.405	11.676



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-184.156	-5.732	-228.806
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	83.791	191.535	108.561
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-133.348	-78.415	-420.300
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	12.189	0	49.550
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-108.634	79.595	547.696
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-183.099	-280.592	-220.150
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-22.426	-5.548	-7.080
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.486	10.798	8.025
6.03.06	Dividendos pagos	-20.742	-3.563	16.901
6.03.07	Captacao de emprestimos	109.147	358.500	750.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-374.028	338.125	46.896
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	389.022	50.897	4.001
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.994	389.022	50.897

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	3.017	0	0	0	3.017
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	24.553	9.908	0	34.461
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.461	0	34.461
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	24.553	-24.553	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71
5.04.09	Resultado na subscrições de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	4.055	0	0	0	4.055
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.863	44	-20.508	0	-15.601
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	3.918
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.080	0	0	0	-7.080
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.225	0	0	0	14.225
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.508	0	-20.508
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-6.200	0	0	0	-6.200
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	3.918	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	61.526	24.826	0	86.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.352	0	86.352
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	61.526	-61.526	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucros	0	0	61.526	-61.526	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.318	-4.318	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.318	-4.318	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	86.592	76.766	124.337
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	86.592	76.766	65.785
7.01.02	Outras Receitas	0	0	58.552
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	0	0	58.552
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.036	-7.532	-49.754
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.036	-7.532	-6.323
7.02.04	Outros	0	0	-43.431
7.02.04.01	Custo dos imóveis vendidos	0	0	-43.431
7.03	Valor Adicionado Bruto	76.556	69.234	74.583
7.04	Retenções	-19.674	-19.088	-15.527
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.674	-19.088	-15.527
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.882	50.146	59.056
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	108.950	157.195	137.276
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.920	144.033	122.832
7.06.02	Receitas Financeiras	13.895	11.336	14.392
7.06.03	Outros	2.135	1.826	52
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	165.832	207.341	196.332
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	165.832	207.341	196.332
7.08.01	Pessoal	35.655	23.620	33.759
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.587	6.269	4.882
7.08.02.01	Federais	2.587	6.269	4.882
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	93.129	90.119	71.339
7.08.03.01	Juros	84.362	81.299	73.225
7.08.03.03	Outras	8.767	8.820	-1.886
7.08.03.03.02	Despesas financeiras	8.767	8.820	-1.886
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.277	66.591	65.844
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.277	66.591	65.844
7.08.05	Outros	8.184	20.742	20.508
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	8.184	20.742	20.508

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	3.459.214	3.075.269	2.956.464
1.01	Ativo Circulante	296.719	586.073	385.874
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.068	413.228	56.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	89.438	27.667	232.578
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	89.438	27.667	232.578
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	89.438	27.667	232.578
1.01.03	Contas a Receber	185.213	145.178	96.959
1.01.03.01	Clientes	46.963	55.681	39.684
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	98	1.576	1.259
1.01.03.01.02	Contas a Receber	46.865	54.105	38.425
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	138.250	89.497	57.275
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	11.783	12.911	18.579
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	104.582	49.410	27.742
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	21.885	27.176	10.954
1.02	Ativo Não Circulante	3.162.495	2.489.196	2.570.590
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.680	68.343	100.953
1.02.01.04	Contas a Receber	72.211	61.715	93.101
1.02.01.04.01	Clientes	67.211	61.715	93.101
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	46
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.469	6.628	7.806
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	583	929	516
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.886	5.699	7.290
1.02.02	Investimentos	3.053.046	2.389.123	2.435.609
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0	61
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	61
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.053.046	2.389.123	2.435.548
1.02.03	Imobilizado	18.533	17.228	18.919

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.533	17.228	18.919
1.02.04	Intangível	14.236	14.502	15.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	3.459.214	3.075.269	2.956.464
2.01	Passivo Circulante	539.495	214.610	85.982
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.845	9.708	7.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.845	9.708	7.969
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.100	7.190	4.937
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.745	2.518	3.032
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	483.346	157.109	50.395
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	483.346	157.109	50.395
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	483.346	157.109	50.395
2.01.05	Outras Obrigações	25.504	39.049	10.690
2.01.05.02	Outros	25.504	39.049	10.690
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	8.184	20.742	3.563
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	8.294	5.060	5.358
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.816	2.604	1.769
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	6.210	10.643	0
2.01.06	Provisões	20.800	8.744	16.928
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	20.800	8.744	16.928
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	20.800	8.744	16.928
2.02	Passivo Não Circulante	1.342.976	1.304.624	1.390.543
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.318.557	1.281.520	1.366.657
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.318.557	1.281.520	1.366.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.318.557	1.281.520	1.366.657
2.02.02	Outras Obrigações	20.546	12.626	9.362
2.02.02.02	Outros	20.546	12.626	9.362
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.699	9.524	9.362
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	10.847	3.102	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.155	4.244	8.291
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.155	4.244	8.291
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	2.155	4.244	8.291



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.02.04	Provisões	1.718	6.234	6.233
2.02.04.02	Outras Provisões	1.718	6.234	6.233
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	1.718	6.234	6.233
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.576.743	1.556.035	1.479.939
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-41.516	-30.593	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-88.953	-75.013	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	47.437	44.420	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	529.958	503.681	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	85.705	83.981	79.614
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	444.253	419.700	357.405
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	14.389	9.035	8.906

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	288.062	341.991	372.375
3.01.01	Receita de Locação	276.661	253.120	243.428
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	11.401	88.871	128.947
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-53.692	-67.288	-95.013
3.02.01	Custo das Locações	-50.426	-47.648	-43.428
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-3.266	-19.640	-51.585
3.03	Resultado Bruto	234.370	274.703	277.362
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-78.627	-55.023	-66.082
3.04.01	Despesas com Vendas	-30.207	-23.110	-24.792
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50.862	-35.639	-45.348
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.442	3.684	5.240
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	42	-1.182
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	155.743	219.680	211.280
3.06	Resultado Financeiro	-98.232	-86.940	-104.966
3.06.01	Receitas Financeiras	16.384	13.146	16.211
3.06.02	Despesas Financeiras	-114.616	-100.086	-121.177
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	57.511	132.740	106.314
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.111	-43.875	-19.395
3.08.01	Corrente	-24.511	-47.135	-19.376
3.08.02	Diferido	1.400	3.260	-19
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.400	88.865	86.919
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	34.400	88.865	86.919
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.461	87.333	86.352
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-61	1.532	567
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6092	1,5444	1,5343
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5923	1,5006	1,4983

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	34.400	88.865	86.919
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	34.400	88.865	86.919
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.461	87.333	86.352
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-61	1.532	567

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	119.384	69.777	17.834
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	202.428	202.444	172.393
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	34.400	88.865	86.919
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-796	-491	-452
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	50.426	47.648	43.428
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados à venda	-8.237	-69.159	-79.769
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.017	4.055	3.918
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	99.073	87.827	106.040
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	-1.400	-3.260	19
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-4.516	1	-8.268
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	5.354	129	0
6.01.01.13	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-42	1.182
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	24.511	47.135	19.376
6.01.01.17	Dividendos prescritos	0	71	0
6.01.01.18	Atualização financeira	596	-335	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-83.044	-132.667	-154.559
6.01.02.01	Contas a Receber	-5.069	-3.848	-103.102
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	1.478	-317	-40
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.128	5.668	5.253
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.104	-14.631	-5.844
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	3.266	0	27.742
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	12.056	-8.184	3.849
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	-1.090	2.253	-90
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	1.227	-514	355
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	3.410	2.317	17.338
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-689	-787	-74
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	3.312	0	-12.000
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	346	-413	-5
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	212	835	-13.622

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-84.024	-94.412	-55.428
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.711	-20.634	-18.891
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-824.087	257.265	-116.933
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	16.076	90.764	110.852
6.02.04	Aplicações Financeiras	-61.771	204.911	29.625
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-773.752	-38.559	-283.102
6.02.06	Aumento de Capital	360	0	0
6.02.07	Partes Relacionadas	-5.000	149	25.692
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	313.543	29.849	145.927
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-192.942	-330.338	-641.919
6.03.02	Captação de Empréstimos	541.167	358.500	770.000
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-22.426	-5.548	-7.080
6.03.05	Dividendos Pagos	-20.742	-3.563	16.901
6.03.06	Venda de Ações Próprias	8.486	10.798	8.025
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-391.160	356.891	46.828
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	413.228	56.337	9.509
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.068	413.228	56.337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.923	0	-8.184	0	-19.107	5.415	-13.692
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.426	0	0	0	-22.426	0	-22.426
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.466	0	0	0	16.466	0	16.466
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.184	0	-8.184	0	-8.184
5.04.08	Resultado na subscrição de ações	0	-7.980	0	0	0	-7.980	0	-7.980
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	3.017	0	0	0	3.017	0	3.017
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	5.415	5.415
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	24.553	9.908	0	34.461	-61	34.400
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.461	0	34.461	-61	34.400
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	24.553	-24.553	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.724	-1.724	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-41.516	529.958	0	0	1.562.354	14.389	1.576.743

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366	-1.403	-12.769
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71	0	71
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	4.055	0	0	0	4.055	0	4.055
5.04.11	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.403	-1.403
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333	1.532	88.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333	1.532	88.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(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	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.863	44	-20.508	0	-15.601	4.914	-10.687
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	3.918	0	3.918
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.080	0	0	0	-7.080	0	-7.080
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.225	0	0	0	14.225	0	14.225
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.508	0	-20.508	0	-20.508
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44	0	44
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-6.200	0	0	0	-6.200	0	-6.200
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	3.918	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	4.914	4.914
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	61.526	24.826	0	86.352	567	86.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.352	0	86.352	567	86.919
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	61.526	-61.526	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	61.526	-61.526	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.318	-4.318	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.318	-4.318	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	300.873	360.043	391.145
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	289.370	271.244	259.791
7.01.02	Outras Receitas	11.503	88.799	131.354
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	11.503	88.799	131.354
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.735	-48.489	-83.476
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.469	-28.849	-31.891
7.02.04	Outros	-3.266	-19.640	-51.585
7.02.04.01	Custo dos Imóveis vendidos	-3.266	-19.640	-51.585
7.03	Valor Adicionado Bruto	260.138	311.554	307.669
7.04	Retenções	-50.426	-47.648	-43.428
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-50.426	-47.648	-43.428
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	209.712	263.906	264.241
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.826	16.872	20.269
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	42	-1.182
7.06.02	Receitas Financeiras	16.384	13.146	16.211
7.06.03	Outros	2.442	3.684	5.240
7.06.03.02	Outras Receitas	2.442	3.684	5.240
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	228.538	280.778	284.510
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	228.538	280.778	284.510
7.08.01	Pessoal	43.548	29.867	38.217
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	35.974	61.960	38.197
7.08.02.01	Federais	35.974	61.960	38.197
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	114.555	101.618	121.744
7.08.03.01	Juros	99.073	87.827	106.040
7.08.03.03	Outras	15.482	13.791	15.704
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	-61	1.532	567
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	15.543	12.259	15.137
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.277	66.591	65.844
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.277	66.591	65.844

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.08.05	Outros	8.184	20.742	20.508
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	8.184	20.742	20.508

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

O ano de 2021 da São Carlos foi marcado pelos investimentos em crescimento e pela continuidade da diversificação na atuação da Companhia, com foco em ativos imobiliários urbanos altamente rentáveis. Como parte dessa evolução, aumentamos nossa eficiência em alocação de capital, abrimos novas avenidas de crescimento, aprimoramos nossos processos e ampliamos nossos investimentos em tecnologia.

Executamos um plano de investimentos que totalizou R\$ 692 milhões na aquisição de imóveis, expandindo a nossa área bruta locável em 28% para 504 mil m<sup>2</sup> em 2021. Esses investimentos potencializam o nosso negócio, fortalecem nossos diferenciais competitivos e aumentam nossa perspectiva de crescimento e de retorno.

Em Office, investimos R\$ 172 milhões nas aquisições dos empreendimentos Alameda Santos 2477 e Paulista Office Park, ambos adquiridos com o plano de reposicionamento através de obras de retrofit e modernização, e de três andares no edifício Morumbi Office Tower, imóvel que já detínhamos o controle. Adicionalmente, aprimoramos e expandimos a nossa oferta de serviços FlexOffice, voltada para adequar cada vez mais os nossos imóveis às necessidades do cliente, alcançando 8,3 mil m<sup>2</sup> de área dedicada.

Na Best Center, os investimentos em aquisições alcançaram R\$ 454 milhões, totalizando 85,6 mil m<sup>2</sup> de ABL. A receita bruta com locações e o EBITDA da Best Center em 2021 avançaram 42% e 58%, respectivamente, em relação ao ano anterior. A plataforma da Best Center representa atualmente 20% do valor do portfólio da Companhia (vs. 13% em 2020).

Na SC Living, nossa plataforma voltada para o segmento residencial para renda, adquirimos o empreendimento GO850, localizado na Vila Olímpia em São Paulo. O investimento, realizado em parceria com a JFL Realty, foi de R\$ 109,5 milhões, sendo R\$ 65,7 milhões da SC Living. O edifício encontra-se em retrofit para adequação das unidades residenciais e modernização das áreas comuns. A SC Living está construindo o seu posicionamento para explorar um mercado altamente fragmentado e com grande potencial de crescimento.

Na plataforma de New Ventures, buscamos oportunidades de investimento em novas verticais e em negócios disruptivos (proptechs), e adquirimos uma participação na empresa líder em lockers inteligentes - CliqueRetire.

Em processos internos, digitalizamos todo o processo de atendimento a clientes na Best Center e implementamos novas tecnologias de redução de consumo de energia e água nos nossos empreendimentos em Office, o que levou a uma redução permanente dos custos dos nossos condomínios.

Estamos otimistas quanto as oportunidades do mercado imobiliário brasileiro em 2022 nas nossas áreas de atuação e na ampliação de novas avenidas de crescimento. O nosso sucesso está fundamentado nos pilares sólidos que compõem a nossa Cultura: Atitude de Dono, Meritocracia, Trabalho em Equipe, Foco no Cliente e Ética.

## **Notas Explicativas**

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

*Demonstrações Financeiras Individuais  
e Consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2021 e  
Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as Demonstrações Financeiras*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

## Notas Explicativas

### SÃO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de conveniência e edifícios residenciais, localizados principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de Governança Corporativa da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em que é listada sob a sigla "SCAR3". O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

- a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers.
- b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.
- c) Locação de bens imóveis.
- d) Exploração de estacionamento rotativo.
- e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
- f) Participação no capital de outras companhias.

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono, multiusuários, residenciais e flex office principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de gestão de espaços corporativos.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 16 de fevereiro de 2022.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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

### 2.2. Bases de apresentação

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

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

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

### 2.3. Propriedades para investimento

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

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**2.4. Imobilizado**

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

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

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

	Taxa de depreciação %	
	31.12.2021	31.12.2020
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios - residencial	2,0	-

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

**2.5. Ativos intangíveis**

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

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

	Taxa de amortização %	
	31.12.2021	31.12.2020
Software	5,0	5,0

**2.6. Custos com empréstimos**

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

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

**2.7. Imóveis destinados à venda**

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

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 2.8. Ativos tangíveis e intangíveis ("impairment")

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

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram identificadas e registradas perdas relevantes relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

### 2.9. Instrumentos financeiros

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

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

#### Ativos financeiros

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

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

#### Passivos financeiros

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

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

#### Classificação de ativos financeiros

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

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



## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### Classificação de passivos financeiros

Os instrumentos da dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

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

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

### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

#### 2.10. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

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

#### 2.11. Contas a receber

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

#### 2.12. Empréstimos e financiamentos

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

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

que são incorridos.

### 2.13. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

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

### 2.14. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

#### Classificação como dívida ou instrumento de capital

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

### 2.15. Instrumentos de capital

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

### 2.16. Passivos financeiros

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

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

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

### 2.17. Provisões

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

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

### 2.18. Reconhecimento de receita

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 2.19. Receita de venda de imóveis

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

### 2.20. Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

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

### 2.21. Receita de juros

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

### 2.22. Pagamentos com base em ações

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

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

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

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

### 2.23. Imposto de renda e contribuição social

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

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

### 2.24. Lucro por ação

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

### 2.26. Apresentação de informação por segmento

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

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, operam basicamente com três segmentos (administração de imóveis corporativos, centros de conveniência e residencial). A partir do 1º trimestre de 2019 foi apresentado a segregação por segmento de negócio em razão da relevância adquirida pelo segmento de centros de conveniência após a aquisição do Best Center – Jardim das Perdizes, em 28 de março de 2019. Dessa forma, as propriedades de investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 9 e as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa nº16.

### 2.27. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

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

### 2.28. Critérios de consolidação

#### Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

#### a) Controladas

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

## 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	12	12	30	31
Bancos	10	73	1.063	331
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	14.972	388.937	20.975	412.866
	<u>14.994</u>	<u>389.022</u>	<u>22.068</u>	<u>413.228</u>

(\*) Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 138,06% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

**4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	88.490	26.764	89.438	27.667

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. e Banco Santander que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. Mais de 86% dos recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos possuem liquidez diária e os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos de baixo risco.

**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	34.605	31.864	106.755	103.866
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.409)	(1.613)
Contas a receber por venda de imóveis	-	12.040	8.922	12.907
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	-	-	660
Taxas condominiais e outras	-	-	808	-
Total	<u>34.605</u>	<u>43.904</u>	<u>114.076</u>	<u>115.820</u>
Circulante	17.492	27.058	46.865	54.105
Não circulante (i)	17.113	16.846	67.211	61.715

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

**Contas a receber**

Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia, aproxima-se de zero em relação ao faturamento. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. Em virtude da pandemia COVID-19 a Companhia adotou, como política de prazos, juros ou concessão de descontos, a análise individual das requisições dos nossos clientes e concessões pontuais

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

de descontos sobre o valor do aluguel, isenção de encargos moratórios e prorrogação de vencimento para o pagamento dos alugueis.

O grupo aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 31 de dezembro de 2021. 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. Adicionalmente são consideradas análise individual das negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos, condições das negociações e garantias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Vencidas				
31 a 60 dias	157	354	1.199	720
61 a 90 dias	-	127	130	242
91 a 120 dias	-	635	306	765
121 a 180 dias	-	648	380	1.341
Há mais de 180 dias	-	296	2.958	3.642
	157	2.060	4.973	6.710
A vencer	34.448	41.844	111.512	110.723
Total de contas a receber	34.605	43.904	116.485	117.433

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	-	-	(1.613)	(1.122)
Constituição da provisão	-	-	(1.293)	(698)
Perda por não recuperação de créditos	-	-	497	207
Reversão de provisão	-	-	-	-
Saldo final	-	-	(2.409)	(1.613)

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda a recuperar	1.961	5.591	3.022	5.836
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	4.034	2.758	4.206	2.832
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	7	11	347	46
PIS e COFINS a recuperar	1.779	1.773	4.027	4.017
Outros	96	96	181	180
Total	7.877	10.229	11.783	12.911

## Notas Explicativas

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

## 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Lucro				Movimentação					Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2020
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.19	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	68.302	1.397	59.946	66.905	99,99	51.448	76.045	23.756	-	-	51.448	(84.345)	66.904
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	72	53	143	19	99,99	(35)	(7)	62	-	-	(35)	-	20
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	312.062	17.561	281.956	294.501	99,99	25.545	271.926	27.380	-	-	25.545	(30.351)	294.500
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.943	1.632	20.843	22.311	60,00	3.868	13.377	-	-	-	2.320	(2.310)	13.387
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.079	6.906	58.162	66.173	99,99	11.389	72.549	-	-	-	11.389	(17.765)	66.173
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	144.285	4.103	114.251	140.182	99,99	30.231	143.479	-	-	-	30.231	(33.527)	140.183
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.978	3.445	79.867	80.533	99,99	(1.199)	80.754	978	-	-	(1.199)	-	80.533
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	62.245	5.010	55.211	57.235	99,99	3.524	69.316	-	(10.000)	-	3.524	(5.604)	57.236
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	214.796	4.836	198.134	209.960	99,99	12.350	217.610	-	(20.000)	-	12.350	-	209.960
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.783	907	57.956	56.876	99,99	(1.563)	61.208	1.230	-	-	(1.563)	(4.000)	56.875
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	28.807	672	33.353	28.135	100,00	(554)	28.748	-	-	(59)	(554)	-	28.135
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	467.532	74.712	488.348	392.820	100,00	5.587	321.585	65.391	-	133	5.587	-	392.696
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	10	(2)	99,97	(1)	(1)	-	-	-	(1)	-	(2)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.869	3.295	71.050	74.574	99,99	4.991	30.465	43.980	-	-	4.991	(4.860)	74.576
Total							<u>1.387.054</u>	<u>162.777</u>	<u>(30.000)</u>	<u>74</u>	<u>144.033</u>	<u>(182.762)</u>	<u>1.481.176</u>

Controladas			Lucro				Movimentação					Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2021
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.20	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	69.514	3.377	59.946	69.087	99,99	7.130	66.904	-	-	-	7.130	(7.897)	66.137
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	270	245	66	24	99,99	82	20	-	(77)	-	82	-	25
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	306.386	19.972	259.760	286.414	99,99	26.654	294.500	2.804	(25.000)	-	26.654	(12.545)	286.413
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.883	758	20.843	24.125	60,00	4.622	13.387	-	-	-	2.773	(1.685)	14.475
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	74.032	4.709	58.247	69.323	99,99	9.454	66.173	85	-	-	9.454	(6.389)	69.323
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	142.741	5.312	114.251	137.430	99,99	32.479	140.183	-	-	-	32.479	(35.231)	137.431
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	81.807	2.759	81.031	79.048	99,99	(2.649)	80.533	1.164	-	-	(2.649)	-	79.048
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.013	4.918	56.339	56.095	99,99	(2.268)	57.236	1.127	-	-	(2.268)	-	56.095
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	202.319	7.921	188.134	194.398	99,99	6.264	209.960	-	(10.000)	-	6.264	(11.826)	194.398
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	59.238	3.917	52.956	55.321	99,99	3.445	56.875	-	(5.000)	-	3.445	-	55.320
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	28.756	178	34.531	28.578	100,00	(735)	28.135	1.178	-	-	(735)	-	28.578
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	930.508	411.169	610.014	519.339	100,00	4.666	392.696	121.306	-	102	4.662	-	518.766
GO850 Empreendimentos e Participações Ltda.	114.102	103.679	15.200	10.423	99,97	(4.766)	(2)	5	-	(3)	-	-	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	74.342	4.056	65.050	73.566	99,99	8.503	74.576	-	(6.000)	-	8.503	(6.791)	70.288
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	99,60	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	8.805	1.033	10.645	7.772	99,99	(2.873)	-	1.796	-	8.849	(2.873)	-	7.772
Total							<u>1.481.176</u>	<u>129.465</u>	<u>(46.077)</u>	<u>8.948</u>	<u>92.920</u>	<u>(82.364)</u>	<u>1.584.068</u>



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 30 de junho de 2021 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. constituiu a SPE SC Living Empreendimentos e Participações Ltda, sendo detentora de 100% das quotas. A SC Living representa a expansão e a inserção da Companhia nas atividades de imóveis residenciais para renda.

Consolidado

A Companhia não possui outros investimentos no consolidado.

**8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS**

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora Ativo não circulante	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
253 Participações Ltda.	577	612
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	202	45
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	3.981	349
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	467
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.435	4.448
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	2.295	1.139
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.453	3.045
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	4.596	4.428
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	7.322	1.497
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	3.637	36
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	116	605
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	3.941	2.851
GO850 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.267	1.046
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	1.033	-
<b>Total</b>	<u>33.855</u>	<u>20.570</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 33.855 (R\$20.570 em 31 de dezembro de 2020) referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas como demonstrado a seguir. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante consolidado de R\$5.000 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.

- (i) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia Top Center Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 12.545 e Redução de Capital Social em 31 de maio de 2021 no montante de R\$25.000.
- (ii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 25.231.
- (iii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 11.825.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Transações com partes relacionadas:

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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

Controladas 2020

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2019	9.964	7.298	7.221	84.996	24	109.503
Pagamentos	(183.191)	(8.344)	(25.405)	-	(24)	(216.964)
Aumento de capital social	-	-	-	(162.777)	-	(162.777)
Adições	-	-	-	78.415	-	78.415
Atos societários	180.302	2.091	30.000	-	-	212.393
Saldo em 31.12.2020	<u>7.075</u>	<u>1.045</u>	<u>11.816</u>	<u>634</u>	<u>-</u>	<u>20.570</u>

Controladas 2021

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

Em 01 de julho de 2021 a SC Living Empreendimentos e Participações Ltda, subsidiária integral da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., concluiu em conjunto com a JFL Living a aquisição do imóvel residencial Edifício Olympia Residence, localizado na Rua Gomes de Carvalho, 850, no bairro da Vila Olímpia em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 109,5 milhões, através da subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda, dos quais a SC Living detém 60% da SPE, enquanto a JFL possui participação de 40%.

A SC Living e a JFL celebraram acordo de cotistas e dentre as disposições designaram à SC Living, a responsabilidade pela gestão financeira e jurídica e à JFL, coube a gestão comercial do empreendimento.

O prazo deste acordo é de 10 (dez) anos, prorrogáveis por 5 (cinco) anos. As condições acordadas refletem as práticas de mercado e notória expertise da JFL no negócio denominado multifamily.

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$17.351, dos quais R\$5.200 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$12.151 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Controladora					
	31.12.2021			31.12.2020		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.939	3.957	5.896	1.826	762	2.588
Diretores estatutários	3.954	6.935	10.889	3.397	2.504	5.901
Total	<u>5.893</u>	<u>10.892</u>	<u>16.785</u>	<u>5.223</u>	<u>3.266</u>	<u>8.489</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.939	3.957	5.896	1.826	762	2.588
Diretores estatutários	4.841	8.115	12.956	3.685	2.504	6.189
Total	6.780	12.072	18.852	5.511	3.266	8.777

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				
	31.12.2021			31.12.2020	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		236.877	-	236.877	223.734
Edificações	De 1,67 a 3,41	833.889	(82.475)	751.414	597.471
Instalações	10,00	166.286	(23.963)	142.323	144.720
Imobilizado em andamento		593	-	593	991
Total		1.237.645	(106.438)	1.131.207	966.916

	Consolidado				
	31.12.2021			31.12.2020	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		879.586	-	879.586	740.175
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.913.519	(261.452)	1.652.067	1.119.204
Instalações e benfeitorias	10,00	565.956	(93.060)	472.896	477.687
Imobilizado em andamento		48.497	-	48.497	52.057
Total		3.407.558	(354.512)	3.053.046	2.389.123

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				31.12.2020
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	222.384	1.350	-	-	223.734
Edificações	661.007	3.428	-	-	664.435
Instalações	164.621	198	-	298	165.117
Imobilizado em andamento	1.126	207	-	(342)	991
	1.049.138	5.183	-	(44)	1.054.277
Depreciação acumulada	(68.871)	(18.490)	-	-	(87.361)
Saldo	980.267	(13.307)	-	(44)	966.916

**Notas Explicativas**

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

	Consolidado				31.12.2020
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	745.266	1.356	(2.948)	(3.499)	740.175
Edificações	1.358.817	13.983	-	(19.135)	1.353.665
Instalações	567.279	1.345	-	(11.744)	556.880
Imobilizado em andamento	48.914	21.203	-	(18.060)	52.057
	<u>2.720.276</u>	<u>37.887</u>	<u>(2.948)</u>	<u>(52.438)</u>	<u>2.702.777</u>
Depreciação acumulada	(284.728)	(44.331)	-	15.405	(313.654)
Saldo	<u>2.435.548</u>	<u>(6.444)</u>	<u>(2.948)</u>	<u>(37.033)</u>	<u>2.389.123</u>

(i) Em 20 de fevereiro de 2020, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 538 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo valor de R\$4,5 milhões à vista.

Em 18 de agosto de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Misce Vila Madalena em São Paulo, empreendimento em construção com previsão para entrega em 31/07/2022, pelo valor de R\$ 11 milhões.

Em 04 de dezembro de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Miguel Yunes em São Paulo, pelo valor de R\$10,6 milhões.

(ii) Em 30 de outubro de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a alienação do terreno São Carlos XV de Novembro em São Carlos, pelo valor de R\$ 3,3 milhões.

(iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Corporate Plaza, Centro Empresarial Urca, Generali, Centro Administrativo Santo Amaro, Best Center Mogi Mirim, Best Center Jaú, transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados à venda, este último alienado em 27 de agosto de 2020 e transferência para imóveis destinados à venda do Edifício Globaltech em Campinas.

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

	Consolidado				31.12.2021
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (ii)	
Terrenos	740.175	99.996	-	39.415	879.586
Edificações	1.353.665	650.016	-	(90.162)	1.913.519
Instalações	556.880	510	-	8.566	565.956
Imobilizado em andamento	52.057	19.381	-	(22.941)	48.497
	<u>2.702.777</u>	<u>769.903</u>	<u>-</u>	<u>(65.122)</u>	<u>3.407.558</u>
Depreciação acumulada	(313.654)	(46.904)	-	6.046	(354.512)
Saldo	<u>2.389.123</u>	<u>722.999</u>	<u>-</u>	<u>(59.076)</u>	<u>3.053.046</u>

(i) Em 01 de fevereiro de 2021, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte (5º, 6º e 7º andar) do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, pelo valor de R\$ 44 milhões.

Em 01 de fevereiro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Pátio Cotia em São Paulo, pelo valor de R\$ 33 milhões.

Em 01 de julho de 2021, a GO850 Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o Edifício Olympia Residence em São Paulo, pelo valor de R\$ 109,5 milhões.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 15 de julho de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Mirante Sul em Ribeirão Preto - SP, pelo valor de R\$ 6,5 milhões.

Em 12 de novembro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Panamby - SP, pelo valor de R\$ 27,5 milhões.

Em 19 de outubro de 2021, a subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu a totalidade das ações da Altsa Property Gestão de Ativos S.A., que é proprietária de 28 imóveis, e a aquisição direta de 13 imóveis, totalizando 41 imóveis destinados à atividade de varejo, pelo valor total de R\$382,3 milhões.

Em 01 de dezembro de 2021, a São Carlos Empreendimentos S.A. adquiriu o Edifício Santos 2477 em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 46,8 milhões.

Em 17 de dezembro de 2021, a São Carlos Empreendimentos S.A. adquiriu o Edifício Paulista Office Park em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 81,7 milhões.

- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos e edificações para imóveis destinados a venda e reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Arcos da Lapa, Centro Administrativo Santo Amaro, Rio Branco 128 e Passeio.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Total das adições do período:</b>				
Propriedades para investimento	183.368	5.183	769.903	37.887
Imobilizado	235	184	3.267	307
Intangível	553	365	582	365
<b>Total das adições</b>	<b>184.156</b>	<b>5.732</b>	<b>773.752</b>	<b>38.559</b>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Total das depreciações do período:</b>				
Propriedades para investimento	(19.077)	(18.490)	(46.904)	(44.331)
Imobilizado	(209)	(180)	(1.612)	(1.536)
Intangível	(388)	(418)	(1.910)	(1.781)
<b>Total</b>	<b>(19.674)</b>	<b>(19.088)</b>	<b>(50.426)</b>	<b>(47.648)</b>

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$5.6 bilhões em setembro de 2021, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Taxa de Desconto %	5,0 a 8,0	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,0 a 9,0	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,9 até 9,17	339.983	334.494	360.396	334.494
Financiamento imobiliário obras	R\$	IPCA +6,30 até 6,50	-	-	21.816	27.015
Debêntures (i)	R\$	IPCA + 5,47	58.362	65.244	58.362	65.244
Debêntures (i)	R\$	102% do CDI	147.839	145.995	147.839	145.995
Debêntures (i)	R\$	CDI + 1,10	550.918	571.569	884.959	591.532
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 1,70	150.745	259.937	150.745	259.937
Cédula de Crédito Bancário(i)		IPCA + 5,47	-	-	13.168	14.412
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	Poupança + 3,20	65.527	-	164.618	-
Total			<u>1.313.374</u>	<u>1.377.239</u>	<u>1.801.903</u>	<u>1.438.629</u>
Circulante			149.531	146.643	483.346	157.109
Não circulante			1.163.843	1.230.596	1.318.557	1.281.520

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2022 e 2036. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

(i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2021, esta relação estava abaixo de 70% para todos os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

Em 31 de dezembro de 2021, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
2022	-	133.444	-	140.119
2023	174.958	179.539	201.196	198.775
2024	114.294	106.299	129.588	111.946
2025	116.917	109.168	126.662	109.109
2026	126.430	118.898	136.166	118.834
A partir de 2027	631.244	583.248	724.945	602.737
	<u>1.163.843</u>	<u>1.230.596</u>	<u>1.318.557</u>	<u>1.281.520</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>					
	<u>Saldo em 31.12.2019</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2020</u>
Empréstimos	1.305.765	358.500	81.299	(280.592)	(87.733)	1.377.239

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>					
	<u>Saldo em 31.12.2019</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2020</u>
Empréstimos	1.417.052	358.500	87.827	(330.338)	(94.412)	1.438.629

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

**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:

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.125	1.812
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	1.030	2.432
Total	-	-	2.155	4.244

**12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS**

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

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

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

	Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS	-	4.440
Outros	-	55
Total	1.718	6.213
Depósitos judiciais	(77)	(115)
Total	1.641	6.098

  

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS	-	4.440
Outros	-	76
Total	1.718	6.234
Depósitos judiciais	(583)	(929)
Total	1.135	5.305

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	6.213	6.213	6.234	6.233
Atualização monetária	1	-	1	1
Reversão (i)	(4.496)	-	(4.517)	-
Saldo final	1.718	6.213	1.718	6.234

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$60.462 (R\$55.644 em 31 de dezembro de 2020), ações trabalhistas no



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

montante de R\$138 (R\$95 em 31 de dezembro de 2020), ações cíveis no montante de R\$163 (R\$572 em 31 de dezembro de 2020) e ações administrativas no montante de R\$13 (R\$13 em 31 de dezembro de 2020), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

**13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$3.759 (R\$2.634 em 31 de dezembro de 2020) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

**14.2. Ações em tesouraria**

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía em tesouraria 1.256.962 ações ordinárias nominativas (1.187.323 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020), ao custo de R\$88.953 (R\$75.013 em 31 de dezembro de 2020).

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

**14.3. Destinação do resultado do exercício**

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

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	34.461
Reserva legal - 5%	(1.724)
Base para cálculo dos dividendos	32.737
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(8.184)
Retenção de lucros	24.553

Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2021 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de fevereiro de 2022. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital a ser aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 29 de abril de 2022.

**14.4. Reserva de lucros - legal**

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2021 é de R\$85.705 (R\$83.981 em 31 de dezembro de 2020).

**15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS**

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

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de locação	86.592	76.766	289.370	271.244
Impostos	(2.583)	(6.041)	(11.625)	(13.696)
Outras deduções da receita	-	(662)	(1.084)	(4.428)
<b>Total</b>	<b>84.009</b>	<b>70.063</b>	<b>276.661</b>	<b>253.120</b>
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	11.503	88.799
Impostos (*)	-	-	(102)	72
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.401</b>	<b>88.871</b>

(\*) O efeito dos impostos no consolidado em 2020 refere-se ao estorno da linearização das receitas decorrentes da venda de imóveis.

Em 22 de outubro de 2021, a subsidiária Top Center concluiu a venda do terreno Estacionamento Itaim Center em São Paulo-SP com a assinatura da Escritura de Venda e Compra, pelo valor de R\$8,9 milhões parcelados.

Em 16 de dezembro de 2021 a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda. concluiu a venda do terreno Best Center John Boyd em Campinas-SP com a assinatura da Escritura de Venda e Compra, pelo valor de R\$2,5 milhões recebidos integralmente nesta data.

Em 27 de agosto de 2020, a 253 Participações Ltda. concluiu a venda do Edifício Jardim Tietê em São Paulo com assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis pelo valor total de R\$87,5 milhões, sendo R\$4,4 milhões recebidos a título de sinal em 26 de junho de 2020 e R\$83,1 milhões recebidos nesta data.

Em 30 de outubro de 2020, a Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações Ltda. concluiu a venda do Terreno São Carlos XV de Novembro em São Carlos com assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra pelo valor total de R\$3,3 milhões recebidos integralmente nesta data.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

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

	Office		Best Center		SC Living		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta	251.353	236.989	48.470	31.473	1.052	-	-	88.799	300.875	357.261
Impostos incidentes sobre a receita	(9.912)	(14.146)	(2.802)	(3.823)	(97)	-	-	72	(12.811)	(17.897)
Custo das locações	(40.826)	(41.172)	(8.678)	(6.476)	(922)	-	-	-	(50.426)	(47.648)
Custo dos imóveis vendidos	(1.022)	-	(2.244)	-	-	-	-	(19.640)	(3.266)	(19.640)
Despesas/receitas operacionais	(64.301)	(41.904)	(13.178)	(8.565)	(1.148)	-	-	(1.927)	(78.627)	(52.396)
Receitas financeiras	14.692	12.533	1.677	613	15	-	-	-	16.384	13.146
Despesas financeiras	(96.360)	(91.195)	(14.578)	(5.400)	(3.679)	-	-	(3.491)	(114.617)	(100.086)
Imposto de renda e contribuição social	(19.109)	(17.249)	(4.003)	(2.370)	-	-	-	(24.256)	(23.112)	(43.875)
Não controlador	(1.845)	(1.532)	-	-	1.906	-	-	-	61	(1.532)
	32.670	42.324	4.664	5.452	(2.873)	-	-	39.557	34.461	87.333

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Despesas com pessoal	(35.984)	(23.855)	(43.942)	(30.193)
Serviços de terceiros	(1.971)	(1.672)	(3.850)	(2.565)
Despesas com depreciação e amortização	(19.674)	(19.088)	(50.426)	(47.648)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(3.266)	(19.640)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(6.128)	(3.898)	(30.207)	(23.110)
Despesas com ocupação	(995)	(956)	(1.025)	(1.005)
Despesas tributárias	(5)	(5)	(51)	(32)
Outras	1.523	1.056	448	1.840
<b>Total</b>	<b>(63.234)</b>	<b>(48.418)</b>	<b>(132.319)</b>	<b>(122.353)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Classificados como:				
Custo das locações	(19.674)	(19.088)	(50.426)	(47.648)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(3.266)	(19.640)
Despesas gerais e administrativas	(39.567)	(27.258)	(50.862)	(35.639)
Despesas comerciais	(6.218)	(3.898)	(30.207)	(23.110)
Outras receitas operacionais, líquidas	2.135	1.826	2.442	3.684
<b>Total</b>	<b>(63.234)</b>	<b>(48.418)</b>	<b>(132.319)</b>	<b>(122.353)</b>

**18. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Receita de juros sobre aplicações financeiras	13.010	10.743	13.981	12.100
Contas a receber de clientes	799	352	2.306	768
Atualização de impostos a recuperar	73	240	82	275
Outras	13	1	15	3
<b>Total</b>	<b>13.895</b>	<b>11.336</b>	<b>16.384</b>	<b>13.146</b>

**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(84.362)	(81.299)	(99.073)	(87.827)
Outras despesas financeiras	(8.767)	(8.820)	(15.543)	(12.259)
<b>Total</b>	<b>(93.129)</b>	<b>(90.119)</b>	<b>(114.616)</b>	<b>(100.086)</b>

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(6.624)	(12.564)
IRPJ	-	(179)	(17.887)	(34.571)
	-	(179)	(24.511)	(47.135)
Despesas diferidas:				
CSLL	-	163	360	810
IRPJ	-	454	1.040	2.450
	-	617	1.400	3.260
	-	438	(23.111)	(43.875)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	34.461	86.895	57.512	132.740
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(11.717)	(29.544)	(19.554)	(45.132)
Equivalência patrimonial	28.773	49.298	(20)	512
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	2.118	836
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	19.248	19.884
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	21	17
Outros	-	437	(2.182)	1.887
Prejuízos não utilizados (i)	(17.056)	(19.753)	(22.742)	(21.879)
Total	-	438	(23.111)	(43.875)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2021 representam o montante de R\$86.300 (R\$69.244 em 31 de dezembro de 2020), composto por R\$63.456 (R\$50.914 em 31 de dezembro de 2020) de IRPJ e R\$22.844 (R\$18.330 em 31 de dezembro de 2020) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

**21. LUCRO POR AÇÃO****21.1. Lucro básico por ação**

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

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	34.461	87.333
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.566	56.550
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,6092	1,5444

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**21.2. Lucro diluído por ação**

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

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	34.461	87.333
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.566	56.550
Efeito das opções para empregados	1.614	1.647
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.180</u>	<u>58.197</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>0,5923</u>	<u>1,5006</u>

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

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

**22.2. Gestão de risco de capital**

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

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

O coeficiente de alavancagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é conforme segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Dívida	1.801.903	1.438.629
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(22.068)	(413.228)
Aplicação financeira	(89.438)	(27.667)
Dívida líquida	<u>1.690.397</u>	<u>997.734</u>
Patrimônio líquido	<u>1.576.743</u>	<u>1.556.035</u>
Relação dívida líquida/capital	107%	64%

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A companhia apresenta um Capital de Giro Líquido (CGL) negativo em dezembro/2021, que é justificado pela captação de um Empréstimo Ponte (de curto prazo), a fim de adquirir oportunisticamente empreendimentos, de acordo os objetivos traçados no planejamento estratégico. O empréstimo ponte será liquidado através da captação de CCBI e CRI.

O CCBI com o Banco Itaú foi firmado em 10 de dezembro de 2021, com o recebimento em 2022, no montante de 126 milhões. O CRI no montante inicial de R\$195 milhões está em fase de negociação com a mesma instituição financeira.

**22.3. Categorias de instrumentos financeiros**

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

	Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	14.994	389.022
Contas a receber	34.605	43.904
Transações e saldos com partes relacionadas	33.855	20.570
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	88.490	26.764
<b>Total</b>	<b>171.944</b>	<b>480.260</b>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.313.374)	(1.377.239)
Outras contas a pagar	(2.492)	(1.734)
<b>Total</b>	<b>(1.315.866)</b>	<b>(1.378.973)</b>

	Consolidado		Valor justo	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	22.068	413.228	22.068	413.228
Contas a receber	114.076	115.820	114.076	115.820
Valores a receber de partes relacionadas	98	1.576	98	1.576
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	-	5.000	-
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	89.438	27.667	89.438	27.667
<b>Total</b>	<b>230.680</b>	<b>558.291</b>	<b>230.680</b>	<b>558.291</b>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.801.903)	(1.438.629)	(2.419.630)	(1.661.173)
Contas a pagar por compra de imóveis	(17.057)	(13.745)	(17.057)	(13.745)
Outras Contas a pagar	(17.993)	(14.584)	(17.993)	(14.584)
<b>Total</b>	<b>(1.836.953)</b>	<b>(1.466.958)</b>	<b>(2.454.680)</b>	<b>(1.689.502)</b>



## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

### 22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

### 22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

### 22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

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

No último trimestre de 2021, com restrições sanitárias mais amenas, a retomada das atividades corporativas e de varejo foram intensificadas.

Em 2021 a Companhia investiu em tecnologia, através da robotização de atividades repetitivas da área financeira, implementação de novo portal e site a fim de facilitar a gestão e comunicação com nossos clientes, sistema de contagem de fluxos para dar eficiência a gestão dos centros de conveniência, entre outros. Adicionalmente intensificou o controle de despesas, promovendo a gestão eficiente dos recursos.

As ações para apoiar a estabilidade de nossos clientes, por se mostrarem eficientes, permaneceram, sendo destaques: (i) Estímulo às vendas a partir de parcerias e diversificação das formas de pagamento; (ii) orientação sobre gestão financeira; (iii) análise dos impactos, conforme especificidade de cada negócio; (iv) Investimento na startup clique e retire, viabilizando novos pontos de entrega/retirada de mercadorias; (v) eventos, principalmente com música; e (vi) atividades sociais.

O Comitê de Crise que visa a segurança e saúde de clientes, fornecedores e colaboradores, revisa periodicamente as deliberações das autoridades locais, associadas às orientações da Organização Mundial da Saúde e implementa ações de contenção da proliferação da COVID19.

Rescisões contratuais, renegociações e diferimento da receita, ocorreram em virtude da mudança da dinâmica do mercado de Real Estate, como consequência da pandemia. Contudo, o cenário desafiador, viabilizou novas aquisições oportunísticas de empreendimentos e inserção no segmento Residencial.

Os impactos definitivos da Pandemia ainda são incertos, porém a companhia, através de suas ações, ratifica a confiança, crescimento e atua com atenção à tecnologia, ESG, novas aquisições e atenção as atuais necessidades de nossos clientes.

### 22.8. Gestão do risco de liquidez

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

### 22.9. 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.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

### 22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

### 22.11. 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.

### 22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado:

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b) Aplicações financeiras

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

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

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

#### d) Empréstimos e financiamentos

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

### 22.13. Análise de sensibilidade

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	360.396	28.748	29.567	30.385
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	1.183.543	142.236	169.538	196.841
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	93.347	10.630	11.957	13.284
Indexados Poupança Aplicação financeira	Aumento Poupança	164.617	17.244	18.587	19.931
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(111.506)	(13.385)	(10.039)	(6.692)
		<u>1.690.397</u>	<u>185.473</u>	<u>219.610</u>	<u>253.749</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 03 de março de 2021 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2021 e o Programa de Ações 2021. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2020 e no Programa de Ações de 2020.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2021 e de 2020 é como segue:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.046.169	-	1.238.284	-
Opções concedidas	72.740	0,04	141.755	5,08
Opções concedidas	40.000	6,44	35.000	11,75
Opções concedidas	20.000	3,62	554	-
Opções concedidas	1.731	-	50.000	4,39
Opções exercidas	(40.000)	13,89	(141.755)	5,08
Opções exercidas	(250.000)	13,16	(112.669)	30,94
Opções exercidas	(72.740)	0,04	(20.000)	7,37
Opções exercidas	(82.824)	18,82	(20.000)	7,98
Opções exercidas	(25.000)	6,44	(110.000)	13,89
Opções canceladas	(5.000)	7,98	(10.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(5.000)	11,75
Quantidade final	705.076	-	1.046.169	-

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	987.929	-	510.193	-
Novas ações restritas concedidas	108.599	9,09	209.431	14,30
Novas ações restritas concedidas	132.570	13,77	266.880	3,07
Ações restritas canceladas	-	-	1.425	-
Quantidade final	1.229.098	-	987.929	-

A despesa com os Planos de Opções e Pagamento em Ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$2.915 (R\$3.923 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$3.102 (R\$4.077 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

**24. SEGUROS**

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

**25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo consolidado de R\$104.582 (R\$49.410 em 31 de dezembro de 2020) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	49.410	27.742
Vendas ocorridas (i)	(3.266)	(16.564)
Aquisições ocorridas	-	-
Transferências para estoque (ii)	58.077	38.118
Outros	361	114
Saldo no final do período	104.582	49.410

- (i) Em 27 de agosto de 2020 a subsidiária 253 Participações Ltda alienou a totalidade do Edifício Jardim Tietê por R\$87,5 milhões.  
Em 22 de outubro de 2021, a subsidiária Top Center concluiu a venda do terreno Estacionamento Itaim Center em São Paulo-SP, pelo valor de R\$8,9 milhões.  
Em 16 de dezembro de 2021 a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda. concluiu a venda do terreno Best Center John Boyd em Campinas-SP, pelo valor de R\$2,5 milhões.
- (ii) As transferências referem-se a reclassificações de propriedades para investimentos para imóveis destinados a venda dos terrenos Best Center John Boyd e do Estacionamento Itaim Center e do Edifício Pasteur 154.

**26. GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA**

A sustentabilidade da operação é um aspecto central do modelo de negócios da São Carlos, que investe na modernização da infraestrutura, implantação de tecnologias sustentáveis e utilização consciente dos recursos, como práticas que permitem a obtenção da certificação Green Building da certificadora internacional LEED.

No que tange a Governança, houve a implementação de novos processos e políticas de Indicação de Membros do Conselho de Administração e de Partes Relacionadas, como consequência há dois conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração.

Quanto a diversidade e inclusão houve a implementação do Comitê de Diversidade, com o objetivo de implementar ações para obter um ambiente de trabalho plural, respeitoso que impulse a equidade de oportunidades. Atualmente, 44% da liderança e 42% dos colaboradores da São Carlos e Controladas são do gênero feminino.

**27. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 03 de janeiro de 2021 houve o recebimento de R\$46,8 milhões, referente ao CCBI firmado entre a São Carlos e o Banco Itaú, pelo prazo de 120 meses, correspondente ao financiamento de 100% do empreendimento Santos 2477. Divulgada ao mercado a aquisição do Edifício Alameda Santos 2477 ocorreu em 01/12/2021, na modalidade sale&leaseback.

Em 10 de dezembro de 2021 para desembolso em 2022, foi firmado o CCBI com o Banco Itaú no valor de R\$126 milhões e prazo para liquidação de 16 anos, como cumprimento das condições de quitação do Empréstimo ponte, ora captado para a aquisição dos 41 imóveis das lojas Pernambucanas.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021 e relatório do auditor independente Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas Aos Administradores e Acionistas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. Opinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. E Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais Assuntos de Auditoria Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria Redução do valor recuperável das propriedades para investimento (Notas 2.3 e e 9) A Companhia e suas subsidiárias tem registrado propriedades para investimento no valor de R\$ 1.131.207 mil (controladora) e R\$ 3.053.046 mil (consolidado) em 31 de dezembro de 2021, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, e estão sujeitas a avaliação anual de impairment. A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito do valor de mercado, aplicando um ou mais métodos como, comparativo diretos de dados de mercado, método de renda, método indutivo e análise dos resultados tomando-se como base o fluxo de caixa descontado. O processo de determinação do valor de mercado envolveu a utilização de premissas, julgamentos e estimativas significativas por parte da administração em razão do ambiente econômico volátil no qual a Companhia e suas subsidiárias estão inseridas. Este assunto foi considerado como um dos principais assuntos de auditoria em função da representatividade desse ativo, bem como da utilização de premissas subjetivas internas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração. Como parte de nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (i) Avaliação dos controles estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão dos dados referentes aos contratos de arrendamento operacional utilizados nos fluxos de caixa futuros; (ii) Testes, com base em amostragem, dos contratos de locação; (iii) Avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela Administração na determinação do valor de mercado de determinadas propriedades para investimento, que foram (i) taxas de crescimento, (ii) taxa de desconto e (iii) preços comparáveis de mercado, dentre outros. (iv) Com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, executamos os seguintes principais procedimentos de auditoria: • Análise dos critérios utilizados pela administração para determinação da taxa de desconto, bem como análise de sensibilidade e avaliação dos potenciais impactos dentro de um intervalo de possíveis resultados • Revisão da coerência lógica e consistência aritmética do modelo preparado pela Companhia; e • Avaliação da competência técnica dos preparadores da administração responsáveis pelas estimativas. Com base no resultado dos procedimentos realizados, consideramos que os dados e premissas adotados e a metodologia de avaliação do valor recuperável utilizada pela administração são consistentes com as práticas de mercado, bem como que as divulgações em notas explicativas são consistentes com dados e informações obtidos durante o processo de auditoria. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a

administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 23 de fevereiro de 2022 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. CRC 2SP000160/O-5 Ricardo Novaes de Queiroz Contador CRC 1DF012332/O-2



## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração da Diretoria: A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

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

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.