



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



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 ambientes 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 m² em 2021. Esses investimentos potencializam o nosso negócio, fortalecem nossos diferenciais competitivos e aumentam nossa perspectiva de crescimento e de retorno.

Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

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 detinhamos 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 m² de área dedicada. Na Best Center, os investimentos em aquisições alcançaram R\$ 454 milhões, totalizando 85,6 mil m² 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 empreendimento 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 realizamos a

aquisição de 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 às 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.

Ativo Circulante	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Caixa e equivalentes de caixa	3	14.994	389.022	22.068	413.228
Aplicações financeiras	4	88.490	26.764	89.438	27.667
Contas a receber	5	17.492	27.058	46.865	54.105
Valores a receber de partes relacionadas		-	-	98	1.576
Impostos a recuperar	6	7.877	10.229	11.783	12.911
Despesas antecipadas e outros créditos		9.663	19.126	21.885	27.176
Imóveis destinados à venda	25	104.582	104.582	104.582	49.468
Total do ativo circulante		138.516	472.199	296.719	586.073
Não Circulante					
Contas a receber	5	17.113	16.846	67.211	61.715
Transações e saldos com partes relacionadas	8	33.855	20.570	5.000	-
Depósitos judiciais	12	77	115	583	929
Despesas antecipadas e outros créditos		1.131	1.840	3.886	5.699
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	7	1.584.068	1.481.176	-	-
Propriedades para investimento	9	1.131.207	966.916	3.053.046	2.389.123
Imobilizado		619	593	18.533	17.228
Intangível		1.188	1.022	14.236	14.502
Total do ativo não circulante		2.769.258	2.489.078	3.162.495	2.489.196
Total do Ativo		2.907.774	2.961.277	3.459.214	3.075.269

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20	01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20
Receita Líquida					
Receita com locações	15	84.009	70.063	276.661	253.120
Custo das locações	17	(19.674)	(19.088)	(50.426)	(47.648)
Resultado bruto nas locações		64.335	50.975	226.235	205.472
Venda de imóveis	15	-	-	11.401	88.871
Custo dos imóveis vendidos	17	-	-	(3.266)	(19.640)
Resultado bruto na venda de imóveis		-	-	8.135	69.231
Lucro Bruto		64.335	50.975	234.370	274.703
Recargas (Despesas Operacionais)					
Despesas gerais e administrativas	17	(39.567)	(27.258)	(60.862)	(35.639)
Despesas comerciais	17	(6.128)	(3.898)	(30.207)	(23.110)
Outras receitas operacionais, líquidas	17	2.135	1.826	2.442	3.684
Resultado da equivalência patrimonial	7	92.920	144.033	-	42
Lucro Operacional e antes do Resultado Financeiro		113.695	165.678	155.743	219.680
Resultado Financeiro					
Receitas financeiras	18	13.895	11.336	16.384	13.146
Despesas financeiras	19	(93.129)	(90.119)	(114.616)	(100.086)
Lucro Operacional e antes do IR e de CS		34.461	86.895	57.511	132.740
IR e CS					
Correntes	20.1	-	(179)	(24.511)	(47.135)
Diferidos	20.1	-	617	1.400	3.260
Lucro Líquido do Exercício		34.461	87.333	34.400	88.865
Atribuído a					
Acionistas da Companhia				34.461	87.333
Acionistas não controladores				(61)	1.532
Lucro por Ação					
Básico (centavos por ação - em R\$)	21.1	0,6092	1,5444	-	-
Diluído (centavos por ação - em R\$)	21.2	0,5923	1,5006	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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 prontos ou de terceiros, inclusive shopping centers. b) Compra e venda de imóveis próprios 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, múltiplos, residenciais, 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 16/02/2022.

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 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 OPCP 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 a 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. **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, às taxas de depreciação utilizadas para cada categoria de ativo são como segue:

Taxa de depreciação %	31/12/21		31/12/20	
	10,0	10,0	10,0	10,0
Móveis e utensílios	10,0	10,0	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0	10,0	10,0
Móveis e utensílios - residencial	2,0	-	-	-

Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de 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

Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Empréstimos e financiamentos	10	149.531	146.643	483.346	157.109
Adiantamento de clientes		422	451	2.816	2.604
Salários e encargos sociais		17.063	6.951	20.800	8.744
Provisão para IR e CS		-	-	6.100	7.190
Impostos, taxas e contribuições		2.167	947	3.745	2.518
Dividendos e juros sobre o capital próprio	14.3	8.184	20.742	8.184	20.742
Contas a pagar por compra de imóveis		-	-	6.210	10.643
Outras contas a pagar		2.492	1.734	8.294	5.060
Total do passivo circulante		179.859	177.468	539.495	214.610
Não Circulante					
Outras contas a pagar		-	-	9.699	9.524
Contas a pagar por compra de imóveis		-	-	10.847	3.102
Impostos diferidos	11	-	-	2.155	4.244
Empréstimos e financiamentos	10	1.163.843	1.230.596	1.318.557	1.281.520
Provisão para riscos	12	1.718	6.213	1.718	6.234
Total do passivo não circulante		1.165.561	1.236.809	1.342.976	1.304.624
Patrimônio Líquido					
Capital social	14.1	1.073.912	1.073.912	1.073.912	1.073.912
Plano de ações		47.437	44.420	47.437	44.420
Ações em tesouraria	14.2	(88.953)	(75.013)	(88.953)	(75.013)
Reservas de lucros		529.958	503.681	529.958	503.681
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas da controladora		1.562.354	1.547.000	1.562.354	1.547.000
Acionistas não controladores		-	-	(14.389)	9.035
Total do patrimônio líquido		1.562.354	1.547.000	1.576.743	1.556.035
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.907.774	2.961.277	3.459.214	3.075.269

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20	01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20
Lucro Líquido do Exercício		34.461	87.333	34.400	88.865
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício		34.461	87.333	34.400	88.865

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20	01/01/21 a 31/12/21	01/01/20 a 12/31/20
Lucro Líquido do Exercício		34.461	87.333	34.400	88.865
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício		34.461	87.333	34.400	88.865

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Valores Adicionadas	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Receitas	15	86.592	76.766	289.370	271.244
Receita de locação	15	-	-	11.503	88.799
Venda de imóveis		86.592	76.766	300.873	360.043
Insumos adquiridos de terceiros		-	-	(3.266)	(19.640)
Custos dos imóveis vendidos		(10.036)	(7.532)	(37.469)	(28.849)
Material, energia, serviços de terceiros e outros		(10.036)	(7.532)	(37.469)	(28.849)
Valor adicionado bruto		76.556	69.234	260.138	311.554
Retenções					
Depreciação e amortização	9	(19.674)	(19.088)	(50.426)	(47.648)
Valor adicionado líquido produzido		56.882	50.146	209.712	263.906
Valor adicionado recebido em transferência		92.920	144.033	-	42
Resultado de equivalência patrimonial	7	92.920	144.033	-	42
Receitas financeiras	18	13.895	11.336	16.384	13.146
Outras receitas		2.135	1.826	2.442	3.684
Encargos financeiros de emprést. e financiamentos	10	(84.362)	(81.299)	(90.973)	(87.827)
Valor adicionado total a distribuir		165.832	207.341	228.538	280.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Valores Adicionadas	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Receitas	15	86.592	76.766	289.370	271.244
Receita de locação	15	-	-	11.503	88.799
Venda de imóveis		86.592	76.766	300.873	360.043
Insumos adquiridos de terceiros		-	-	(3.266)	(19.640)
Custos dos imóveis vendidos		(10.036)	(7.532)	(37.469)	(28.849)
Material, energia, serviços de terceiros e outros		(10.036)	(7.532)	(37.469)	(28.849)
Valor adicionado bruto		76.556	69.234	260.138	311.554
Retenções					
Depreciação e amortização	9	(19.674)	(19.088)	(50.426)	(47.648)
Valor adicionado líquido produzido		56.882	50.146	209.712	263.906
Valor adicionado recebido em transferência		92.920	144.033	-	42
Resultado de equivalência patrimonial	7	92.920	144.033	-	42
Receitas financeiras	18	13.895	11.336	16.384	13.146
Outras receitas		2.135	1.826	2.442	3.684
Encargos financeiros de emprést. e financiamentos					



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
 CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



continuação

5. Contas a Receber:	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
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	34.605	43.904	114.076	115.820
Circulante	17.112	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 recuperados. 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 de descontos sobre o valor do aluguel, isenção de encargos moratórios e prorrogação de vencimento para o pagamento dos aluguéis. 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 31/12/2021. 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.

7. Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto:

Controladas	Ativo		Passivo		Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.19	Movimentação Aumentou de capital	Redução de Venda de capital	Equivalência em moeda estrangeira	Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31/12/20
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido (negativo)								
253 Participações Ltda.	68.302	1.397	59.946	66.905	99,99	51.448	76.045	23.756	-	-	51.448	66.904
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	99,99	-	-	-	-	-	-	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	72	53	143	19	99,99	(35)	(7)	62	-	(35)	-	20
Globaltech 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
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	23.943	1.632	20.843	22.311	60,00	3.868	13.377	-	-	2.320	(2.310)	13.387
SC Rio Sul 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 CE Generali 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 S.A.	467.532	74.712	488.348	392.820	100,00	5.587	321.585	65.391	-	133	5.587	392.696
U.K.O.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	1.387.054	162.777	1.042.000	1.144.033		74	144.033	(182.762)	-	144.033	(182.762)	1.481.176

Em 30/06/2021 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:

Controlada/empresa relacionada	Controladora		Outros	Total
	31/12/21	31/12/20		
253 Participações Ltda.	577	612	-	1.189
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	202	45	-	247
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	3.981	349	-	4.330
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	467	-	467
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.435	4.448	-	6.883
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	2.295	1.139	-	3.434
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.453	3.045	-	5.498
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	4.596	4.428	-	9.024
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	7.322	1.497	-	8.819
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	3.637	36	-	3.673
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	116	605	-	721
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	3.941	2.851	-	6.792
GO650 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	-	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.267	1.046	-	2.313
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	-	1	1
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	1.033	-	-	1.033
Total	33.855	20.570	-	54.425

No ativo não circulante da controladora de R\$ 33.855 (R\$20.570 em 31/12/2020) 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\$55.000 refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28/05/2021 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 Resgate de Capital Social em 31/05/2021 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. Transações com partes relacionadas: Transações com partes relacionadas que não envolvem 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	Adiantamento para futuro aumento de capital		Outros	Total
	Dividendos	JCP		
Saldo em 31/12/2019	9.964	7.298	7.221	24.483
Pagamentos (183.191) (8.344) (25.405)	-	-	(24)	(24)
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	7.075	1.045	11.816	20.936

Controladas 2021	Adiantamento para futuro aumento de capital		Outros	Total
	Dividendos	JCP		
Saldo em 31/12/2020	7.075	1.045	11.816	20.936
Pagamentos (78.283) (5.508) (34.314)	-	-	-	(118.105)
Aumento de capital social	-	-	(129.465)	(129.465)
Adições	-	-	133.348	133.348
Atos societários	76.134	5.296	46.077	127.507
Saldo em 31/12/2021	4.926	833	23.579	33.855

Em 01/07/2021 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 Via Olímpia em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 109,5 milhões, através da subsidiária GO650 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 gestão e dentre as disposições dispõem que a SC Living, a responsabilidade pela contabilidade financeira e jurídica e a 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 30/04/2021, 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 a remuneração da diretoria estatutária, incluindo 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 31/12/2021 e de 2020:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Conselho de Administração	1.939	3.957	5.896	1.826
Diretores estatutários	3.954	6.935	10.889	3.397
Total	5.893	10.892	16.785	5.223

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

Vencidas	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
31 a 60 dias	157	354	1.199	720
61 a 90 dias	-	-	127	130
91 a 120 dias	-	-	635	306
121 a 180 dias	-	-	648	380
Há mais de 180 dias	-	-	296	2.958
Total	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

aplicações financeiras aplicadas para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda a recuperar	1.961	5.591	3.022	5.836
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	-	-	-	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	4.034	2.758	4.206	2.832
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

As taxas de renda a recuperar referem-se a impostos de renda sobre aplicações financeiras.

Dividendos Distribuídos - JSCP

Dividendos Distribuídos - JSCP	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
2022	-	-	-	-
2023	114.294	106.299	129.588	119.975
2024	116.917	109.168	126.662	109.109
2025	126.430	118.898	136.166	118.834
2026	631.244	583.248	724.945	602.373
A partir de 2027	1.163.843	1.230.596	1.318.557	1.281.520

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
2022	133.444	-	140.119	-
2023	174.958	179.539	201.196	198.775
2024	114.294	106.299	129.588	119.975
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	602.373
Total	1.163.843	1.230.596	1.318.557	1.281.520

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Empréstimos	1.305.765	358.500	81.299	(87.733)
Saldo em 31/12/21	1.305.765	358.500	81.299	(87.733)
Empréstimos	1.377.239	109.147	84.362	(183.099)
Saldo em 31/12/21	1.377.239	109.147	84.362	(183.099)

11. Impostos e Contribuições Diferidos:

Os valores de impostos e contribuições diferidos são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indedutíveis ou receitas lineares reconhecidas no resultado e estão classificadas 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:

Diferenças temporárias:	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.125	1.812
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 ou 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.

Imposto de renda e contribuição social	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
PIS e COFINS	-	-	4.440	-
Outros	-	-	55	-
Total	-	-	4.495	-

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Total	1.641	6.098	1.641	6.09



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



continuação

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:

	31/12/21	31/12/20
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	34.461	87.333
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas 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

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:

	31/12/21	31/12/20
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)	58.180	58.197
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	0,5923	1,5006

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 contratos 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 31/12/2021 é conforme segue:

	31/12/21	31/12/20
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	1.690.397	997.734
Patrimônio líquido	1.576.743	1.556.035
Relação dívida líquida/capital	107%	64%

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 com 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		Valor justo	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
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		
Total	171.944	480.260		
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.313.374)	(1.377.239)		
Outras contas a pagar	(2.492)	(1.734)		
Total	(1.315.866)	(1.378.973)		

	Consolidado		Valor justo	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
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
Total	230.680	558.291	230.680	558.291
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)

A Diretoria

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

	Consolidado		Valor justo	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Outras Contas a pagar	(17.993)	(14.584)	(17.993)	(14.584)
Total	(1.836.953)	(1.466.958)	(2.454.680)	(1.689.502)

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 o 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 os 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 31/12/2021 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 local os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia opera podem reduzir os níveis de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são: • períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos; • percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados; • incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade; • inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles; • aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros; • aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia; • mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais. A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia pode interferir em sua capacidade de renovar locações ou de realizar novas locações, o que poderia exigir investimentos fora do orçamento, prejudicando seu negócio. Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível assim que a Companhia se antecipe a eventuais dificuldades do mercado. Não obstante, a Companhia, através do seu departamento Comercial, mantém um relacionamento estreito com seus locatários, buscando identificar de forma antecipada suas eventuais demandas e necessidades. O acompanhamento das tendências do mercado e do comportamento de seus locatários fornece subsídios para que a Companhia mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados. 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 COVID-19. 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 às 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. 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 Centralizadora 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 às 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:** Em 31/12/2021, 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:

		cenário provável	cenário possível	cenário remoto
		(a)	(b)	(c)
Empréstimos	Indexados à TR	Aumento da TR	360.396	28.748
	Indexados ao CDI	Aumento do CDI	1.183.543	142.236
Risco	Indexados			
	ao IPCA	Aumento do IPCA	93.347	10.630
Saldo	Indexados			
	Poupança	Aumento Poupança	164.617	17.244
Aplicação financeira	Indexados ao CDI	Redução do CDI	(111.506)	(13.385)
			(10.039)	(6.692)
		1.690.397	185.473	219.610

(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 23/05/2018, 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 ao preço de referência por ação restrita, para fins do Plano de Ações, corresponderá à cotação das ações da Companhia na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no pregão imediatamente anterior à data de entrega de tais ações. Tais ações restritas sujeitam-se a um prazo de carência de cinco anos a contar da data de sua concessão. As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foi ajustada considerando a melhor expectativa da Administração sobre os efeitos de não transferibilidade, restrições ao exercício e considerações comportamentais. A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo limite para o exercício. O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos. Em 03/03/2021 o Conselho de Administração da Companhia

aprovou o Programa de Opções 2021 e o Programa de Ações 2021. Os referidos Programas são iguais aquelas 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:

	31/12/21		31/12/20	
	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 canceladas	40.000	6,44	35.000	11,75
Opções exercidas	20.000	3,62	554	-
Opções concedidas	1.731	-	50.000	4,39
Opções exercidas	(40.000)	13,89	(141.755)	5,08
Opções canceladas	(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:

	31/12/21		31/12/20	
	Número de ações ponderado das restrições	Valor médio das ações restritas	Número de ações ponderado das restrições	Valor médio 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	-	987.299	-

A despesa com os Planos de Opções e Pagamento em Ações para o exercício findo em 31/12/2021 foi de R\$2.915 (R\$3.923 em 31/12/2020) na controladora e R\$3.102 (R\$4.077 em 31/12/2020) 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: Em 31/12/2021, o saldo consolidado de R\$104.582 (R\$49.410 em 31/12/2020) 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	
	31/12/21	31/12/20
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 27/08/2020 a subsidiária 253 Participações Ltda. alienou a totalidade do Edifício Jardim Tiêtop por R\$87,5 milhões. Em 22/10/2021, a subsidiária Top Center concluiu a venda do terreno Estacionamento Itaim Center em São Paulo-SP, pelo valor de R\$8,9 milhões. Em 16/12/2021 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 à 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 desdobramento 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.

Contador: Débora Rosa Periotto - CRC 1SP 231722/O-0

O Conselho de Administração

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:** Redução do valor recuperável das propriedades para investimento (Notas 2.3 e 9): A Companhia e suas subsidiárias tem registrado propriedades para investimento no valor de R\$ 1.131.207 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 à 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** 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 individuais e consolidadas 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 requer