

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	10
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	23
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	24
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	94
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	430
Preferenciais	0
Total	430

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	2.710.281	3.111.311	3.024.015
1.01	Ativo Circulante	339.492	370.184	202.897
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.314	91.232	5.605
1.01.02	Aplicações Financeiras	215.622	125.904	164.835
1.01.03	Contas a Receber	117.556	153.048	32.457
1.01.03.01	Clientes	99.149	67.756	14.535
1.01.03.01.02	Contas a Receber	99.149	67.756	14.535
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.407	85.292	17.922
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.698	9.966	7.329
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.709	6.733	10.593
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	68.593	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.370.789	2.741.127	2.821.118
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	88.121	189.005	51.311
1.02.01.04	Contas a Receber	21.672	149.176	19.347
1.02.01.04.01	Contas a Receber	19.138	102.434	18.201
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.534	1.325	1.146
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	0	10.000	0
1.02.01.04.04	Impostos Diferidos	0	35.417	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	62.797	36.131	29.237
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	62.797	36.131	29.237
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.652	3.698	2.727
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.652	3.698	2.727
1.02.02	Investimentos	2.266.953	2.537.109	2.755.308
1.02.02.01	Participações Societárias	1.475.640	1.743.413	1.573.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.475.640	1.743.413	1.573.182
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	791.313	793.696	1.182.126
1.02.03	Imobilizado	13.430	13.451	13.038
1.02.04	Intangível	2.285	1.562	1.461

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.04.01	Intangíveis	2.285	1.562	1.461

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	2.710.281	3.111.311	3.024.015
2.01	Passivo Circulante	226.374	255.164	130.447
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	113.773	112.995	116.775
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	113.773	112.995	116.775
2.01.05	Outras Obrigações	106.765	120.965	5.185
2.01.05.02	Outros	106.765	120.965	5.185
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	100.819	72.486	0
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	889	597	2.064
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	4.494	7.803	2.450
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	563	40.079	671
2.01.06	Provisões	5.836	21.204	8.487
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.836	21.204	8.487
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	5.836	21.204	8.487
2.02	Passivo Não Circulante	940.120	1.145.691	1.416.493
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	933.675	1.106.397	1.416.493
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	933.675	1.106.397	1.416.493
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	933.675	1.106.397	1.416.493
2.02.02	Outras Obrigações	6.421	3.877	0
2.02.02.02	Outros	6.421	3.877	0
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	6.421	3.877	0
2.02.04	Provisões	24	35.417	0
2.02.04.02	Outras Provisões	24	35.417	0
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	24	35.417	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.543.787	1.710.456	1.477.075
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.645	-31.122	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.186	-69.990	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	34.541	38.868	50.162

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	507.520	667.666	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.554	566.700	349.224

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	138.064	400.468	81.225
3.01.01	Receita Líquida de Locações e Serviços	43.694	60.205	81.225
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	94.370	340.263	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-88.101	-357.420	-22.393
3.02.01	Custo das Locações	-18.180	-20.320	-22.393
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-69.921	-337.100	0
3.03	Resultado Bruto	49.963	43.048	58.832
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.976	439.677	9.108
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.726	-14.998	-7.592
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.616	-46.717	-34.719
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	232	132	19
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	56.086	501.260	51.400
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.939	482.725	67.940
3.06	Resultado Financeiro	-104.122	-186.924	-149.407
3.06.01	Receitas Financeiras	25.928	24.434	17.430
3.06.02	Despesas Financeiras	-130.050	-211.358	-166.837
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-32.183	295.801	-81.467
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-553	9.405	1.231
3.08.01	Corrente	-553	-26.012	1.231
3.08.02	Diferido	0	35.417	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-32.736	305.206	-80.236
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-32.736	305.206	-80.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,5712	5,3443	-1,409
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,5712	5,1989	-1,3722

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-32.736	305.206	-80.236
4.03	Resultado Abrangente do Período	-32.736	305.206	-80.236

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-116.085	-90.820	-111.639
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.712	14.008	48.209
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-32.736	305.206	-80.236
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	18.237	20.660	22.393
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-56.086	-501.260	-51.400
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	43.854	-1.718
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção de Ações	1.435	3.816	2.725
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	126.345	190.914	156.352
6.01.01.07	Provisão para Contingência	24	0	0
6.01.01.08	Resultado na Alienação de Ativos	-24.449	-12.018	0
6.01.01.09	Rendimentos de Aplicações Financeiras	-9.123	-9.180	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-33	565	0
6.01.01.15	Outros	104	17	93
6.01.01.16	Atualizações Financeiras	-7.373	76	0
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	-35.417	0
6.01.01.18	Ajuste referente a Receita Linear	-2.633	358	0
6.01.01.19	Ajuste a Valor Presente	0	6.417	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-129.797	-104.828	-159.848
6.01.02.01	Contas a Receber	-2.945	8.499	1.869
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.732	-2.637	548
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-184	3.681	-945
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-15.368	12.717	-8.576
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	292	-1.467	-103
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-267	39.332	249
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	46	-971	-2.650
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-761	9.232	-42
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-106.745	-163.201	-150.198
6.01.02.17	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-1.133	-1.576	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	0	-8.437	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	330.049	429.326	-110.331
6.02.01	Partes Relacionadas	4.658	-343	244
6.02.02	Aplicações Financeiras (Resgastes)	-70.595	38.111	-76.345
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imóveis Destinados a Venda	120.008	101.910	0
6.02.05	Redução de Capital em Controladas Recebidos	56.001	99.958	29.011
6.02.06	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimento, Imobilizado e Intangível	-16.555	-34.830	-86.004
6.02.07	Dividendos de Controladas Recebidos	248.249	264.543	82.803
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social	-11.717	-40.023	-60.040
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-298.882	-252.879	212.581
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-191.544	-260.111	-190.900
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	0	0	-1.464
6.03.03	Venda de Ações Próprias	0	0	8.489
6.03.04	Subscrição de Ações Próprias	-32	0	0
6.03.05	Aquisição de Ações Próprias	-2.487	0	0
6.03.06	Dividendos Pagos	-99.380	0	-8.184
6.03.07	Captação de Empréstimos	0	10.405	404.640
6.03.09	Encargos por Antecipação de Ações	-5.439	-3.173	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-84.918	85.627	-9.389
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	91.232	5.605	14.994
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.314	91.232	5.605

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.523	104	0	0	-6.419
5.04.09	Reconhecimento do Plano de Opção por Ação	0	1.435	0	0	0	1.435
5.04.10	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.519	0	0	0	-2.519
5.04.11	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-160.250	0	0	-160.250
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.736	0	-32.736
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-160.250	32.736	0	-127.514
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-127.514	0	0	-127.514
5.05.02.07	Absorção do Prejuízo	0	0	-32.736	32.736	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	643	15.277	-87.746	0	-71.826
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-72.486	0	-72.486
5.04.08	Outros	0	0	17	0	0	17
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	3.816	0	0	0	3.816
5.04.11	Reserva Legal	0	0	15.260	-15.260	0	0
5.04.12	Entrega de Ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	217.460	87.746	0	305.206
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305.206	0	305.206
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	217.460	-217.460	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	141.904	405.747	88.431
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	47.269	65.078	88.431
7.01.02	Outras Receitas	94.635	340.669	0
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	94.370	347.086	0
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	0	-6.417	0
7.01.02.03	Perda de Contas a Receber	33	0	0
7.01.02.04	Outras Receitas	232	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-81.655	-357.762	-13.191
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.734	-20.662	-13.191
7.02.04	Outros	-69.921	-337.100	0
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-69.921	-337.100	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	60.249	47.985	75.240
7.04	Retenções	-18.237	-20.660	-22.393
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.237	-20.660	-22.393
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.012	27.325	52.847
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	82.014	525.826	68.849
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	56.086	501.260	51.400
7.06.02	Receitas Financeiras	25.928	24.434	17.430
7.06.03	Outros	0	132	19
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	124.026	553.151	121.696
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	124.026	553.151	121.696
7.08.01	Pessoal	22.571	40.709	29.074
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.687	27.576	19.349
7.08.01.02	Benefícios	8.144	10.760	8.585
7.08.01.03	F.G.T.S.	740	2.373	1.140
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.141	-4.123	6.021
7.08.02.01	Federais	4.093	-4.169	5.976
7.08.02.03	Municipais	48	46	45

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	130.050	211.359	166.837
7.08.03.01	Juros	126.345	190.915	156.352
7.08.03.03	Outras	3.705	20.444	10.485
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	3.705	20.444	10.485
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.736	305.206	-80.236
7.08.04.02	Dividendos	127.514	72.486	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-160.250	232.720	-80.236

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	2.873.684	3.564.533	3.519.439
1.01	Ativo Circulante	801.414	1.045.216	596.495
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.292	126.672	18.439
1.01.02	Aplicações Financeiras	268.953	250.335	178.794
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	268.953	250.335	178.794
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	268.953	250.335	178.794
1.01.03	Contas a Receber	405.005	301.737	98.453
1.01.03.01	Clientes	373.571	270.931	59.566
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	296	497	2.607
1.01.03.01.02	Contas a Receber	373.275	270.434	56.959
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	31.434	30.806	38.887
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.521	12.454	11.715
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	16.913	18.352	27.172
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	120.164	366.472	300.809
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	120.164	366.472	300.809
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	120.164	366.472	300.809
1.02	Ativo Não Circulante	2.072.270	2.519.317	2.922.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	87.523	382.198	78.367
1.02.01.04	Contas a Receber	77.897	373.650	70.346
1.02.01.04.01	Clientes	43.731	323.233	65.346
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000
1.02.01.04.04	Aplicações Financeiras	0	10.000	0
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	0	35.417	0
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	29.166	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.626	8.548	8.021
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.528	4.875	3.726
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.098	3.673	4.295
1.02.02	Investimentos	1.961.287	2.095.467	2.802.232

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.961.287	2.095.467	2.802.232
1.02.03	Imobilizado	21.153	30.934	31.286
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.153	30.934	31.286
1.02.04	Intangível	2.307	10.718	11.059

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	2.873.684	3.564.533	3.519.439
2.01	Passivo Circulante	265.149	376.760	233.240
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.655	49.767	17.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.655	49.767	17.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.557	25.336	13.125
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.098	24.431	4.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	130.081	155.187	163.093
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	130.081	155.187	163.093
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	130.081	155.187	163.093
2.01.05	Outras Obrigações	120.663	147.405	41.774
2.01.05.02	Outros	120.663	147.405	41.774
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	100.819	72.486	0
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	15.867	24.048	19.278
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.957	46.171	16.403
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	20	4.700	6.093
2.01.06	Provisões	7.750	24.401	10.718
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.750	24.401	10.718
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.750	24.401	10.718
2.02	Passivo Não Circulante	1.054.761	1.455.801	1.798.904
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.032.834	1.401.061	1.781.968
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.032.834	1.401.061	1.781.968
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.032.834	1.401.061	1.781.968
2.02.02	Outras Obrigações	17.563	14.887	14.746
2.02.02.02	Outros	17.563	14.887	14.746
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	17.563	14.887	9.886
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	0	4.860
2.02.03	Tributos Diferidos	614	749	2.051
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	614	749	2.051

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	614	749	2.051
2.02.04	Provisões	3.750	39.104	139
2.02.04.02	Outras Provisões	3.750	39.104	139
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	3.750	39.104	139
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.553.774	1.731.972	1.487.295
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.645	-31.122	-31.766
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.186	-69.990	-81.928
2.03.02.07	Plano de Ações	34.541	38.868	50.162
2.03.04	Reservas de Lucros	507.520	667.666	434.929
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966	85.705
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.554	566.700	349.224
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.987	21.516	10.220

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	508.888	1.400.006	385.143
3.01.01	Receita Líquida de Locações e Serviços	178.788	232.602	287.154
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	330.100	1.167.404	97.989
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-325.516	-708.098	-151.640
3.02.01	Custo das Locações	-55.382	-53.150	-69.277
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-270.134	-654.948	-82.363
3.03	Resultado Bruto	183.372	691.908	233.503
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-92.879	-139.925	-83.556
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.713	-64.110	-38.251
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.511	-64.078	-46.110
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-23.512	-12.784	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	857	1.047	805
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	90.493	551.983	149.947
3.06	Resultado Financeiro	-102.051	-220.678	-207.751
3.06.01	Receitas Financeiras	60.791	44.518	23.773
3.06.02	Despesas Financeiras	-162.842	-265.196	-231.524
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-11.558	331.305	-57.804
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21.364	-27.620	-25.122
3.08.01	Corrente	-21.430	-63.630	-25.170
3.08.02	Diferido	66	36.010	48
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-32.922	303.685	-82.926
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-32.922	303.685	-82.926
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-32.736	305.206	-80.236
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-186	-1.521	-2.690

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-32.922	303.685	-82.926
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-32.922	303.685	-82.926
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-32.736	305.206	-80.236
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-186	-1.521	-2.690

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-108.849	-7.843	-44.383
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	110.994	124.695	230.191
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-32.922	303.685	-82.926
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-723	2.006	-1.254
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	54.771	50.730	61.320
6.01.01.04	Resultado de Alienação de Ativos	-61.180	-569.978	18.753
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.435	3.816	2.725
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	154.419	237.228	202.918
6.01.01.09	Outros	1.235	48	93
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-66	-36.010	-48
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	47.402	-1.579
6.01.01.12	Efeito de Participação de Acionistas Não Controladores	-2.560	14.784	-4.169
6.01.01.13	Ajuste a Valor Presente	429	22.225	0
6.01.01.14	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	16.395	37.590	26.401
6.01.01.15	Rendimentos de Aplicações Financeiras	-18.336	-14.247	0
6.01.01.16	Provisão para Contingência	63	0	0
6.01.01.18	Atualização Financeira	-23.786	-6.588	0
6.01.01.19	Perda por Valorização de Ativos	23.512	12.784	7.957
6.01.01.20	Ajuste Referente a Receita Linear	-1.692	19.220	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-219.843	-132.538	-274.574
6.01.02.01	Contas a Receber	7.486	16.509	-80.872
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	201	2.110	-2.509
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.067	-739	68
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	14	9.442	-5.696
6.01.02.05	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-2.789	-4.091	30.453
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-16.651	13.683	-10.082
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	0	20.627	7.025
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-21.333	19.901	785

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-5.017	9.775	11.166
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-69	-709	-56
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	0	0	-6.104
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	347	-1.149	-3.143
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-2.915	36.356	13.587
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-138.876	-199.810	-208.350
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-38.174	-46.006	-20.846
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	0	-8.437	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	445.589	455.565	-106.677
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	480.911	595.225	100.072
6.02.03	Aporte de Capital de Não Controladores	2.003	0	0
6.02.04	Aplicações Financeiras	7.308	-67.294	-89.356
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-39.953	-66.113	-118.695
6.02.06	Aumento de Capital	0	0	1.302
6.02.08	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-4.680	-6.253	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-456.120	-339.489	147.431
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-319.966	-344.754	-569.536
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	10.405	718.126
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-2.487	0	-1.464
6.03.04	Aplicações Financeiras	-26.756	0	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-99.380	0	-8.184
6.03.06	Venda de Ações Próprias	0	0	8.489
6.03.08	Subscrição de Ações Próprias	-32	0	0
6.03.10	Encargos por Antecipação de Ações	-5.439	-3.173	0
6.03.11	Dividendos Pagos a Não Controladores	-2.060	-1.967	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-119.380	108.233	-3.629
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	126.672	18.439	22.068
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.292	126.672	18.439

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.523	104	0	0	-6.419	2.077	-4.342
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.003	2.003
5.04.09	Reconhecimento do Plano de Opção por Ação	0	1.435	0	0	0	1.435	0	1.435
5.04.10	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.519	0	0	0	-2.519	0	-2.519
5.04.11	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439	0	-5.439
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104	74	178
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-160.250	0	0	-160.250	-13.606	-173.856
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.736	0	-32.736	-186	-32.922
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-160.250	32.736	0	-127.514	-13.420	-140.934
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-127.514	0	0	-127.514	-2.350	-129.864
5.05.02.07	Absorção do Prejuízo	0	0	-32.736	32.736	0	0	0	0
5.05.02.08	Aporte de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-11.070	-11.070
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.766	434.929	0	0	1.477.075	10.220	1.487.295
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	643	15.277	-87.746	0	-71.826	12.817	-59.009
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-72.486	0	-72.486	0	-72.486
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	17	0	0	17	0	17
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	3.816	0	0	0	3.816	0	3.816
5.04.11	Integralização de Capital de Não Controladores em Controladas	0	0	0	0	0	0	14.681	14.681
5.04.12	Reserva Legal	0	0	15.260	-15.260	0	0	0	0
5.04.13	Entrega de Ações	0	-3.173	0	0	0	-3.173	0	-3.173
5.04.14	Outras Participações de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.864	-1.864
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	217.460	87.746	0	305.206	-1.521	303.685
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305.206	0	305.206	-1.521	303.685
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	217.460	-217.460	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucro	0	0	217.460	-217.460	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.123	667.666	0	0	1.710.455	21.516	1.731.971

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	523.716	1.446.863	403.245
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	191.251	250.659	305.185
7.01.02	Outras Receitas	332.465	1.196.204	98.060
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	331.314	1.218.429	98.060
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	-429	-22.225	0
7.01.02.03	Reversão de Provisão para Crédito com Perda Esperada	723	0	0
7.01.02.04	Outras Receitas	857	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-312.601	-734.751	-130.082
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-42.467	-79.803	-47.719
7.02.04	Outros	-270.134	-654.948	-82.363
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-270.134	-654.948	-82.363
7.03	Valor Adicionado Bruto	211.115	712.112	273.163
7.04	Retenções	-78.283	-63.514	-69.277
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-54.771	-50.730	-61.320
7.04.02	Outras	-23.512	-12.784	-7.957
7.04.02.01	Perda por Desvalorização de Ativos	-23.512	-12.784	-7.957
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	132.832	648.598	203.886
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.791	45.565	24.578
7.06.02	Receitas Financeiras	60.791	44.518	23.773
7.06.03	Outros	0	1.047	805
7.06.03.01	Outras Receitas	0	1.047	805
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	193.623	694.163	228.464
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	193.623	694.163	228.464
7.08.01	Pessoal	28.998	50.759	36.564
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.417	34.804	24.844
7.08.01.02	Benefícios	9.552	13.091	10.270
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.029	2.864	1.450
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.705	74.522	43.302

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.02.01	Federais	34.530	74.273	43.018
7.08.02.03	Municipais	175	249	284
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	162.656	263.676	228.834
7.08.03.01	Juros	154.419	237.228	202.918
7.08.03.03	Outras	8.237	26.448	25.916
7.08.03.03.01	Acionistas Não Controladores	-186	-1.521	-2.690
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	8.423	27.969	28.606
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.736	305.206	-80.236
7.08.04.02	Dividendos	127.514	72.486	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-160.250	232.720	-80.236

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório de Administração

O ano de 2024 foi marcado pela recuperação do mercado de escritórios tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. De acordo com dados de mercado¹, São Paulo registrou a segunda maior absorção líquida da série histórica e a taxa de vacância na cidade caiu para 18,9%. No Rio de Janeiro, a taxa de vacância foi a menor em 5 anos e ficou em 28,1%.

Na São Carlos, a ocupação dos escritórios foi o destaque de 2024 e contribuiu para o bom resultado registrado pela Companhia na comparação com 2023. A vacância física do portfólio de escritórios saiu de 31,5% em 2023 para 22,1% no final de 2024, uma queda de 9,4 p.p. A Companhia assinou 38,6 mil m² em novos contratos de locação no ano, sendo 11,9 mil m² apenas no 4T24, o melhor trimestre do ano, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A (São Paulo), que atingiu ocupação de 95% e City Tower (Rio de Janeiro), cuja ocupação é a maior dos últimos 3 anos.

Na Best Center, a taxa de vacância consolidada (incluindo centros de conveniência e lojas de rua) encerrou o ano em 10,8%, impactada positivamente pelo bom volume de locações realizadas, que compensou parcialmente o aumento na vacância decorrente da venda de lojas de rua (100% ocupadas) realizadas ao longo do ano. Outro destaque na Best Center foram as vendas dos nossos lojistas, que atingiram R\$896,2 milhões no ano, representado um crescimento de 7,5% em relação a 2023. Considerando a mesma base de lojas (*Same Store Sales* ou SSS), as vendas cresceram 9,1% em relação a 2023, acima da inflação no período.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente², que cresceu 29,3% em relação a 2023, fruto da combinação da ocupação dos imóveis e maior eficiência na linha de despesas, que apresentou uma redução de 27,6% em relação a 2023.

Na frente de desmobilização do portfólio de lojas de rua, a Best Center concluiu a venda de nove lojas locadas para Pernambucanas no 4T24, totalizando treze lojas vendidas em 2024, por um montante de R\$145,2 milhões e *cap rate* de 8,0%. Como evento subsequente ao ano, em Jan/25 a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua, pelo valor total de R\$12,5 milhões, restando, portanto, sete lojas a serem desmobilizadas em 2025.

Em Office, foi realizada a desmobilização de três ativos: dois edifícios localizados no Centro do Rio de Janeiro - Vista Olímpica e Passeio 56, ambos vagos, pelo valor total de R\$67,7 milhões, e o Edifício SPOP X, em São Paulo, cujo compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável foi assinado em Dez/24 com valor da venda de R\$30,0 milhões.

Em Jan/25, a São Carlos realizou o pagamento dos dividendos anunciados em Nov/24, no montante de R\$100 milhões referente ao resultado de anos anteriores, totalizando R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um dividend yield de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.

Para 2025, as prioridades da Companhia continuam sendo a ocupação dos nossos ativos, na reciclagem de ativos e a busca por novas estruturas e modelos de atuação que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado dos nossos ativos.

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

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

- a) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers.
- b) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.
- c) locação de bens imóveis.
- d) exploração de estacionamento rotativo.
- e) execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
- f) participação no capital de outras companhias.

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

As 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 pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 13 de março de 2025.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação das 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. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas 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"). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem a Lei das Sociedades por Ações ("LSA"), as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que estão em conformidade com os IFRS emitidos pelo IASB.

Adicionalmente, a Administração considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

A diretoria preparou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas partindo do pressuposto de continuidade operacional da Companhia.

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real ("R\$"), que é a moeda funcional da Companhia, sendo que todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

(c) Demonstração do valor adicionado ("DVA")

A apresentação da DVA, individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. A DVA tem como objetivo apresentar informações relativas à riqueza criada pela Companhia e a forma como tais riquezas foram distribuídas.

(d) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos na data base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Essas estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relações às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Caso haja uma mudança significativa nos fatos e circunstâncias sobre os quais estão baseadas as premissas e estimativas, poderá ocorrer um impacto material sobre os resultados e a situação financeira da Companhia e suas controladas.

As estimativas e premissas contábeis que requerem maior nível de julgamento ou complexidade em sua aplicação estão mencionadas a seguir:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

- **Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação**

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46 / IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, a Companhia considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco de cada ativo, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa 9.

- **Pagamento baseado em ações**

A Administração exerce julgamentos na determinação de premissas utilizadas na mensuração e reconhecimento do valor justo dos benefícios de pagamento baseado em ações na data de outorga e na determinação dos impactos que eventuais alterações nas premissas associadas aos julgamentos e estimativas adotados pela Companhia e suas controladas. Para mais detalhes, vide Nota 23.

- **Imposto sobre a renda e contribuição social**

A Companhia está sujeita ao imposto sobre a renda e contribuição social no país em que opera. Dessa forma, é necessário um julgamento para determinar a provisão para esses impostos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

- **Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas reconhecem provisão para demandas judiciais tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes dos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação de advogados internos e externos. As referidas provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Para mais detalhes, vide Nota 12.

- **Propriedades para investimento**

O tratamento contábil das propriedades para investimento inclui a realização de estimativas para determinar o período de vida útil. Para mais detalhes, vide Nota 09.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades por ela controladas diretamente ou indiretamente por meio de suas controladas. As entidades controladas pela Companhia são aquelas apresentadas na nota explicativa 7.

Os investimentos em controladas são integralmente consolidados a partir da data da aquisição do controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas na mesma data-base de divulgação da Companhia. As políticas contábeis são utilizadas de forma consistentes e, quando necessário, ajustes são efetuados para alinhar as políticas contábeis com as adotadas pela Companhia.

Os saldos e transações oriundas operações entre as companhias consolidadas tais como receitas, despesas e resultados não realizados são totalmente eliminados.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis

(a) Reconhecimento de receita

As receitas da Companhia decorrem principalmente de contratos com cliente, locação/arrendamentos operacionais e venda de imóveis.

A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é apropriada ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

Receita de locação/arrendamentos operacionais

As receitas com arrendamentos são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2) / IFRS 16 - Arrendamentos. Os arrendamentos mantidos pela Companhia não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, sendo, portanto, classificados como arrendamentos operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel.

Receita de venda de imóveis

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando o controle do imóvel é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca desses imóveis. Com isso, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e as obrigações e posse de receitas e despesas são transferidas para o comprador, com base no contrato de compra e venda do imóvel, 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(b) 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 desvalorização dos ativos ("*impairment*"). 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 de locação.

O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento, equivalente ao IAS 40, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa. A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por "*impairment*", por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

A depreciação desses ativos começa quando estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil média de 38 anos, utilizando o método linear. Terrenos e construções em andamento não são depreciados.

(c) Propriedades para investimento mantidas para venda

Os imóveis classificados como propriedades para investimento mantidas para venda são ativos disponíveis para venda imediata em suas condições atuais. Ademais, para tais imóveis a administração está comprometida com o plano de venda do ativo e iniciou ações para localizar um comprador e concluir o plano. Os imóveis são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(d) 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:

Descrição:	Taxa de depreciação %	
	2024	2023
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios – residencial	2,0	2,0

Os ganhos ou as perdas oriundas da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como “Outras receitas e despesas operacionais, líquidas”.

(e) Intangível

São compostos principalmente por licenças de uso de software 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 de 5% em 2024 e 2023.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(f) Custos com empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção das propriedades para investimento ou um ativo qualificável que requeira um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo até o momento em que são destinados ao uso ou à venda. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia capitalizou o montante de R\$960 (R\$5.592 em 31 de dezembro de 2023) para os imóveis classificados como propriedade para investimento mantidas para venda. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

(g) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto que reflita os riscos específicos do ativo. A Companhia baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e orçamentos financeiros dos ativos, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada ativo. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período médio de 10 anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros.

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros, conforme pode ser observado na nota explicativa 17.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos 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.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado referem-se principalmente contas a receber de clientes e empréstimos a partes relacionadas.

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado. A Companhia não possui instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, a Companhia pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente.

Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando a Companhia se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente --
Continuação****Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perda esperada sobre valores a receber de clientes. O valor da provisão para crédito com perda esperada 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 provisão para crédito com perda esperada durante a vida útil para contas a receber. A provisão para crédito com perda esperada é estimada usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia aproxima-se de 1% (1% em dezembro de 2023) do contas a receber.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente --
Continuação**Passivos financeiros*Reconhecimento inicial e mensuração*

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de *hedge* em um *hedge* efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por compra de imóveis.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente --
Continuação****Compensação de instrumentos financeiros**

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

(i) Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros e ativos não financeiros (como propriedades para investimento) ao valor justo em cada data de reporte. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo, ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(i) Mensuração do valor justo --Continuação

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação.

A Administração determina as políticas e os procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, e para mensuração não recorrente, tais como propriedades para investimento mantidas para venda. Para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento, a Companhia contrata avaliadores externos. Para a determinação do avaliador externo, a Companhia considera seus conhecimentos de mercado, reputação, independência e verificação de que as normas profissionais são cumpridas.

(j) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos financeiros de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(k) Caixa e equivalentes de caixa**

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 e certificados de depósitos bancários. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

(l) Aplicações financeiras e caixa restrito

Os saldos apresentados e divulgados na nota explicativa 4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referem-se a aplicações financeiras que não são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e aplicações financeiras vinculadas à empréstimos e financiamentos. Tais investimentos aplicados não possuem conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitos a risco de mudança de valor.

(m) 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 créditos com perda esperada. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, o saldo de contas a receber é classificado no ativo circulante.

(n) Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. Os empréstimos são classificados como passivo não circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A política contábil sobre os custos dos empréstimos e financiamentos está descrita na nota explicativa 2.3 (f).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(o) Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

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

(p) 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.

(q) Investimentos em controladas

Os investimentos nas entidades sobre as quais a Companhia exerce influência significativa ou controle são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da controladora. Uma controlada é uma investida na qual o acionista está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis e tem a capacidade de interferir nas suas atividades financeiras e operacionais. Os investimentos são inicialmente contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionados das mudanças após a aquisição da participação societária.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio líquido da controlada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio quando recebidos dos investimentos em controladas são classificados como fluxo de caixa das atividades de investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(r) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado. É provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

(s) Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras e de contas a receber pela venda de imóveis são reconhecidas pelo regime de competência 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.

(t) Pagamento baseado em ações

A Companhia oferece a seus empregados e administradores planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações que são mensuradas pelo valor justo da participação acionária na data da outorga. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(u) 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 incluem e excluem 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.

(v) Patrimônio líquido

Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu Estatuto Social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

Reservas de capital

O Estatuto Social da Companhia prevê que do lucro líquido anual serão deduzidos 5% para constituição de reserva legal, a qual não poderá exceder 20% do capital social.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(v) Patrimônio líquido --Continuação

Resultado por ação

O resultado 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 resultado diluído por ação considerando o resultado 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.

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(w) 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 2024 e de 2023, operam basicamente com dois segmentos: 1) Office: compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa; 2) Best Center: incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência. Dessa forma, as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa 16.

(x) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma).

- **Alterações ao IAS 7: *Statement of Cash Flows* e ao IFRS 7: *Financial Instruments*:**

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

- **Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento);**

As alterações fornecem diretrizes mais detalhadas sobre como determinar o passivo de locação em uma transação de venda e retroarrendamento e esclarecem como contabilizar a transferência do ativo, dependendo se a transferência é considerada uma venda ou não.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante;**

As alterações especificam que as cláusulas restritivas (*covenants*) a serem cumpridas após a data do balanço não afetam a classificação da dívida como circulante ou não circulante na data do balanço.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- **Aprovação ao CPC 09 (R1): Demonstração do valor adicionado.**

Essa atualização reflete o compromisso da CVM em alinhar as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais, promovendo maior transparência e comparabilidade nas demonstrações financeiras das companhias abertas.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- **IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras**

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

- **IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações**

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida. Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para a aplicação do IFRS 19.

- **Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial**

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-la a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade**

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	-	13	-	35
Bancos	54	77	94	1.003
Fundos de investimento e CDB (i)	6.260	91.142	7.198	125.634
	6.314	91.232	7.292	126.672

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa. A remuneração média era de 99,77% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 31 de dezembro de 2024 (100,95% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Letras financeiras e fundos de investimentos	215.622	135.904	268.953	260.335
Caixa Restrito (i)	-	-	29.166	-
	215.622	135.904	298.119	260.335
Circulante	215.622	125.904	268.953	250.335
Não circulante (i)	-	10.000	29.166	10.000

(i) O saldo consolidado de R\$29.166, classificado como ativo não circulante, se refere à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (“CDB”) de banco nacional de primeira linha, a qual está classificada no balanço patrimonial como caixa restrito. Esta aplicação se deve a substituição da garantia de imóveis vendidos (Ubatuba, Lapa e Andradina) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB (nota explicativa nº 10). Esta aplicação só poderá ser resgatada após a liquidação desta obrigação.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 99,98% do CDI (99,31% do CDI em dezembro de 2023).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de aluguéis	25.967	24.521	69.291	74.244
Provisão para crédito com perda esperada	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	11.949	-
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	96.062	152.608	347.758	544.750
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	(3.209)	(6.417)	(9.587)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	-	44	2.511	2.537
Total	118.287	170.190	417.006	593.667
Circulante	99.149	67.756	373.275	270.434
Não circulante (iii)	19.138	102.434	43.731	323.233

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas dos Edifícios Jardim Europa, Morumbi Office Tower, Alameda Santos 2477, Centro Empresarial Botafogo e Corporate Plaza, os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.

(iii) Em 31 de dezembro de 2024, do saldo classificado como não circulante, R\$19.138 (R\$102.434 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$43.731 (R\$323.233 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, correspondem aos recebíveis da venda de imóveis e saldo de linearização de receita de aluguel.

Provisão para crédito com perdas esperadas:

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

A Companhia e suas controladas aplicam as disposições do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 31 de dezembro de 2024. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

5. Contas a receber--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidas:				
1 a 30 dias	78	91	695	617
31 a 90 dias	79	-	196	298
91 a 150 dias	-	-	106	241
151 a 210 dias	-	-	60	248
211 a 270 dias	-	29	35	254
271 a 330 dias	-	34	51	352
Há mais de 330 dias	-	-	4.175	4.314
	157	154	5.318	6.324
A vencer	121.872	177.018	426.191	615.207
Total de contas a receber	122.029	177.172	431.509	621.531

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Constituição de provisão	(59)	(702)	(1.506)	(3.512)
Reversão de provisão	92	136	2.229	1.536
Saldo final	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)

Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo na controladora de R\$563 (R\$40.079 em 31 de dezembro de 2023) e consolidado de R\$3.957 (R\$46.171 em 31 de dezembro de 2023) são oriundos de valores referente a antecipação de clientes e transações de vendas de imóveis ocorridas que possuíam cláusulas suspensivas a serem superadas naquelas datas. Adicionalmente, em 22 de abril de 2024, o adiantamento de R\$39.249 foi incorporado ao reconhecimento da receita de venda de imóveis após a superação de cláusulas suspensivas e correspondente conclusão da venda do Edifício Leblon Green.

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda pessoa jurídica ("IRPJ")	8.631	4.173	9.111	5.310
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.839	5.341	5.074	6.609
Contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL")	49	59	81	79
PIS e COFINS	106	282	127	239
Outros	73	111	128	217
Total	12.698	9.966	14.521	12.454

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 2023	Movimentação				Dividendos declarados - JSCP (ii)	Saldo em 2024
								Aumento de capital/AFAC (iii)	Redução de capital (i)	Venda e outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	66.058	2.074	50.662	63.984	99,99	11.311	69.047	-	-	-	11.311	(16.374)	63.984
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	300	105	545	195	99,99	123	(32)	104	-	-	123	-	195
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	198.884	9.517	177.357	189.367	99,99	17.887	276.231	1.249	-	-	17.887	(106.000)	189.367
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.274	1.688	20.843	20.586	60,00	2.743	14.231	-	-	-	1.647	(3.526)	12.352
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	84.746	5.084	59.882	79.662	99,99	15.183	63.419	1.060	-	-	15.183	-	79.662
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	219.321	45.593	115.675	173.728	99,99	20.212	298.122	3.174	-	-	20.212	(147.780)	173.728
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	76.440	2.426	86.115	74.014	99,99	(3.305)	75.231	2.088	-	-	(3.305)	-	74.014
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.(iv)	-	-	-	-	99,99	-	41.104	-	(41.572)	360	108	-	-
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	194.009	653	188.318	193.356	99,99	3.202	193.154	-	(3.000)	-	3.202	-	193.356
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.375	3.082	53.064	51.293	99,99	(1.771)	57.410	72	-	-	(1.771)	(4.418)	51.293
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.660	135	36.626	12.525	100,00	(1.194)	12.831	888	-	-	(1.194)	-	12.525
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	614.715	51.624	654.782	563.091	99,80	(691)	561.858	6	-	162	(691)	-	561.335
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	63.000	563	69.099	62.437	99,99	(6.823)	67.839	1.421	-	-	(6.823)	-	62.437
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	5	42	0	99,60	(20)	(3)	22	-	-	(19)	-	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.066	11.674	19.251	1.392	99,99	216	12.971	6.130	(18.000)	75	216	-	1.392
Total							1.743.413	16.214	(62.572)	597	56.086	(278.098)	1.475.640

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 2024, tendo como pagamento de R\$56.001 (nota explicativa nº 8), sendo R\$ 6.610 referente a reduções de capital realizadas em 2023.
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$248.249 (R\$264.543 em 2023) foram efetivamente pagos pelas controladas (líquido dos impostos retidos na fonte no valor de R\$ 4.766).
- (iii) Aumento de capital e aporte para futuro aumento de capital ("AFAC"): do saldo de R\$16.214, R\$11.717 foram aportados como futuro aumento de capital.
- (iv) Em 29 de agosto de 2024 a entidade legal foi encerrada.
- (v) Durante o exercício findo em 31 dezembro de 2024, houve a venda integral de participação na investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda, que gerou um ganho de R\$ 2.544, registrado no resultado do exercício. Tal venda integral de participação impactou o saldo de minoritários no patrimônio líquido em R\$ 11.070.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas--Continuação

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

8. Transações e saldos com partes relacionadas

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

Controlada/empresa relacionada	Controladora Ativo não circulante	
	2024	2023
253 Participações Ltda.	173	317
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	104
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	8.046	16.595
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	567	121
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.697	2.496
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	35.757	1.292
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.751
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.486
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.030
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.812	946
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	170
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	1	6
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	708
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	2
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	11.003	2.107
Total	62.797	36.131

No ativo não circulante da controladora de R\$62.797 (R\$36.131 em 31 de dezembro de 2023), referem-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre essas transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$ 5.000 (R\$ 5.000 em 31 de dezembro de 2023), refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A., com prazo de vencimento de 5 anos e sem incidência de juros ou correção monetária.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$473 (R\$3.162 em 2023). Esses contratos foram celebrados em condições negociadas entre as partes, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia teria com terceiros.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

8. Transações e saldos com partes relacionadas--ContinuaçãoTransações com partes relacionadas:

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

Transações com controladas em 2024:

	Dividendos e juros sobre capital próprio (i)	Redução de capital em controladas a receber	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários	273.331	62.572	-	-	-	335.903
Pagamentos	(248.249)	(56.001)	-	-	17	(304.233)
Transferência (ii)	-	-	(5.004)	-	-	(5.004)
Saldo em 31/12/2024	49.547	13.181	36.696	(36.694)	67	62.797

(i) Os valores referentes a juros sobre capital próprio a receber são registrados líquidos dos impostos retidos na fonte, que correspondem a um total de R\$4.766 em 31 de dezembro de 2024.

(ii) O saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital foi transferido para a linha de Investimentos.

Transações com controladas em 2023:

	Dividendos	Redução de capital	Adiantament o para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2022	10.992	16.568	1.677	-	-	29.237
Aportes	-	-	40.023	-	50	40.073
Atos societários	278.016	90.000	-	(36.694)	-	331.322
Pagamentos	(264.543)	(99.958)	-	-	-	(364.501)
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

8. Transações e saldos com partes relacionadas--ContinuaçãoRemuneração da Administração

Em 26 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$20.900 (R\$14.593 em 31 de dezembro de 2023), incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora					
	2024			2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.620	-	1.620	1.090	-	1.090
Diretores estatutários	2.092	1.159	3.251	4.288	13.495	17.783
Total	3.712	1.159	4.871	5.378	13.495	18.873

	Consolidado					
	2024			2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.620	-	1.620	1.430	-	1.430
Diretores estatutários	2.533	1.159	3.692	4.687	13.495	18.182
Total	4.153	1.159	5.312	6.117	13.495	19.612

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				
	2024		2023		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	De 1,67 a 3,41 10,00	181.774	-	181.774	181.774
Edificações		550.540	(103.506)	447.034	457.911
Instalações		193.796	(37.568)	156.228	151.878
Imobilizado em andamento		6.277	-	6.277	2.133
Total		932.387	(141.074)	791.313	793.696

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Consolidado				
	2024		2023		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	616.263	-	616.263	640.249
Edificações	De 1,67 a 5,6	1.164.803	(268.296)	896.507	1.034.716
Instalações e benfeitorias	10,00	551.221	(117.903)	433.318	405.397
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(5.340)	15.660	-
Imobilizado em andamento	-	17.413	-	17.413	16.892
Perda por desvalorização de ativos	-	(17.874)	-	(17.874)	(1.787)
Total		2.352.825	(391.539)	1.961.287	2.095.467

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

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

2024

	Controladora				
	2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	2024
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	9.261	-	-	193.794
Obras em andamento	2.134	4.144	-	-	6.278
	918.981	13.405	-	-	932.386
Depreciação acumulada	(125.285)	(15.788)	-	-	(141.073)
Saldo	793.696	(2.383)	-	-	791.313

	Consolidado					
	2023	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	Provisão/ reversão para perda (impairment)	2024
Terrenos	650.354	5.061	(70.952)	35.170	-	619.633
Edificações	1.248.990	9.423	(163.012)	66.032	-	1.161.433
Instalações	504.734	25.159	(7.590)	28.918	-	551.221
Direito de uso	-	-	-	21.000	-	21.000
Perda por desvalorização de ativos	(1.787)	-	186	-	(16.273)	(17.874)
Obras em andamento	16.893	982	(462)	-	-	17.413
	2.419.184	40.625	(241.830)	151.120	(16.273)	2.352.826
Depreciação acumulada	(323.717)	(42.436)	10.345	(35.731)	-	(391.539)
Saldo	2.095.467	(1.811)	(231.485)	115.389	(16.273)	1.961.287

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

- (i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda de R\$17.300.
- Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda de R\$3.550.
- Em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Portanto, do saldo de baixa, R\$112.783 refere-se ao valor contábil da propriedade para investimento registrada na GO850 na data da transação.
- Em 19 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações LTDA celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapeva/SP, pelo valor de venda de R\$5.100.
- Em 09 de outubro de 2024 a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou os imóveis localizados nas cidades de Assis/SP, Franca/SP, Santa Fé do Sul/SP, São Paulo/SP (Ipiranga) e Curitiba/PR, pelo valor de venda de R\$68.500.
- Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Matão/SP, pelo valor de venda de R\$7.225.
- Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Fernandópolis/SP, pelo valor de venda de R\$9.775.
- Em 18 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Caetano do Sul/SP, pelo valor de venda de R\$14.250.
- Em 20 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda de R\$7.500.
- (ii) Da movimentação classificada como Transferências, o montante é substancialmente referente à reclassificação do Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Visconde Ouro Preto, GlobalTech e Edifício São Paulo Office Park II de terrenos e edificações que estavam classificados como propriedades para investimento mantidas para venda, e as lojas de Cambuci, Andradina e Passeio 56, transferidas de propriedades para investimento para propriedades mantidas para venda (nota explicativa nº 25).

2023

	Controladora				2023
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	(21.000)	(81.824)	181.774
Edificações	818.928	-	(52.329)	(216.059)	550.540
Instalações	180.975	622	(10)	2.946	184.533
Obras em andamento	25.220	29.113	(993)	(51.207)	2.134
	1.309.721	29.735	(74.332)	(346.144)	918.981
Depreciação acumulada	(127.595)	(18.597)	9.589	11.318	(125.285)
Saldo	1.182.126	11.138	(64.743)	(334.826)	793.696

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

9. Propriedades para investimento--Continuação2023

	Consolidado				Provisão/ reversão para perda (impairment)	2023
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)		
Terrenos	856.459	-	(65.297)	(140.808)	-	650.354
Edificações	1.733.132	907	(127.347)	(357.702)	-	1.248.990
Instalações	516.847	1.427	(1.097)	(12.443)	-	504.734
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	(1.787)	(1.787)
Obras em andamento	72.656	57.626	(2.222)	(111.167)	-	16.893
	3.179.094	59.960	(195.963)	(622.120)	(1.787)	2.419.184
Depreciação acumulada	(376.862)	(47.027)	14.687	85.485	-	(323.717)
Saldo	2.802.232	12.933	(181.276)	(536.635)	(1.787)	2.095.467

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 05 de junho de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.600.

Em 25 de julho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José dos Pinhais/PR, pelo valor de venda R\$ 17.000.

Em 15 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente/SP, pelo valor de venda R\$ 3.100.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

Em 26 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.000.

Em 07 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda R\$4.380.

Em 12 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Coxim/MS, pelo valor de venda R\$2.700.

Em 20 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda, celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapetininga/SP, pelo valor de venda R\$2.350.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no exercício, R\$539.103 refere-se as reclassificações de terrenos e edificações para propriedades para investimento mantidas para venda (nota explicativa 25), Edifício BrasilPrev, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto, Edifício Morumbi Office Tower e Edifício Alameda Santos 2477.

Valor justo das propriedades para investimento

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2024 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$ 3,3 bilhões (R\$3,3 bilhões em dezembro de 2023). O valor justo destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), pelas normas técnicas da RICIS (“*Royal Institution of Chartered Surveyors*”) da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC (“*International Valuation Standards Council*”), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 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. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções. Os principais dados utilizados na avaliação do valor de mercado do portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados por avaliadores externos independentes com base em transações comparáveis e dados do setor.

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

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	
	2024	2023
Taxa de Desconto %	7,25 a 10,75	6,5 a 10,0
Cap Rate %	6,75 a 9,25	6,5 a 8,75
Taxa de Vacância %	0 a 10,00	0 a 10,0

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$16.273 (R\$1.787 em 31 de dezembro de 2023).

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$145 em 31 de dezembro de 2024 (R\$796 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	336.096	365.710	336.096	457.971
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	46.516	102.431	201.586
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.758	200.116	150.758	220.685
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	326.025	308.990	339.060	371.915
CRI (i)	R\$	102% do CDI	100.125	150.082	100.125	150.082
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	-	6.031
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	134.444	147.978	134.445	147.978
Total			1.047.448	1.219.392	1.162.915	1.556.248
Circulante			113.773	112.995	130.081	155.187
Não circulante			933.675	1.106.397	1.032.834	1.401.061

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, essa relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias. A Companhia também possui cláusulas de *covenants* não financeiros, sendo que não foi identificado nenhum descumprimento destas cláusulas em 31 de dezembro de 2024.

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2025 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2025	-	110.801	-	137.517
2026	116.221	121.595	129.408	148.743
2027	181.070	180.087	194.409	207.635
2028	185.954	184.776	199.425	212.722
A partir de 2029	450.430	509.138	509.592	694.444
	933.675	1.106.397	1.032.834	1.401.061

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

Controladora							
Descrição	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (iii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024	
Empréstimos	1.219.392	-	126.345	(191.544)	(106.745)	1.047.448	
Descrição	Saldo em 2022	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal(ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023	
Empréstimos	1.533.268	10.405	190.914	(351.656)	(163.539)	1.219.392	
Consolidado							
Descrição	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (iii)	Baixa por venda de controlada (iv)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024
Empréstimos	1.556.248	-	154.419	(319.966)	(88.910)	(138.876)	1.162.915
Descrição	Saldo em 2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Baixa por venda de controlada	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	237.228	(436.299)	-	(200.148)	1.556.248

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

(ii) Em julho de 2023 houve amortização antecipada das dívidas CRI 306 e CRI 287/288 nos valores de R\$20.000 mil e R\$3.154 mil, respectivamente.

(iii) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foi realizada a amortização antecipada da dívida CCB Leblon no valor de R\$46.151 mil na controladora. Em 29 de fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000 mil do CRI 216.

(iv) Baixa por venda de controlada: em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Dessa forma, naquela data a dívida de empréstimos e financiamentos da investida que era R\$ 88.910, foi transferida ao novo comprador.

Entre os meses de outubro a dezembro, a Companhia efetuou pré-pagamento de R\$38,7 milhões da dívida CCB Lojas Pernambucanas (TR+ 9,1%) e R\$42,5 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide notas explicativas nº 12 (i) e 20 (a)) (i)	-	35.417	-	35.417
Total	-	35.417	-	35.417
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	291	360
IRPJ e CSLL - Receita linear	-	-	323	389
Total	-	-	614	749

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

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

	Controladora	
	2024	2023
Saldo anterior	35.417	-
Provisão (i)	24	43.854
Pagamento (i)	-	(8.437)
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	24	35.417
Depósitos judiciais	3.652	3.698
Total	3.652	3.698

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo anterior	39.104	139
Provisão	1.001	47.402
Pagamento	(531)	(8.437)
Estorno de provisão	(407)	-
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	3.750	39.104
Depósitos judiciais	4.528	4.875
Total	4.528	4.875

- (i) Em 31 de março de 2023, a Companhia aderiu ao programa de parcelamento promovido pela Receita Federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal. Em 2023 os valores objeto da adesão, no montante de R\$43.854, foram reconhecidos como provisão para contingência, em consonância com a opinião dos assessores jurídicos e exigência das normas contábeis e tributárias vigentes, uma vez que os valores estavam sujeitos à homologação da Receita Federal. Os pagamentos demonstrados correspondem integralmente à adesão do respectivo programa de parcelamento. Em 24 de setembro de 2024, foi deferido pela Receita Federal o pedido de adesão ao PRLF, desta forma, o passivo anteriormente constituído foi liquidado com o imposto diferido ativo informado na nota explicativa nº 11.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$5.214 (R\$7.812 em 31 de dezembro de 2023), ações trabalhistas no montante de R\$153 (R\$1.437 em 31 de dezembro de 2023) e, ações cíveis no montante de R\$199 (R\$4.033 em 31 de dezembro de 2023), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

13. Participação nos lucros e resultados

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros e resultados. 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 2024, o montante de R\$4.860 (R\$4.916 em 31 de dezembro de 2023) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. Patrimônio líquido

14.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2 Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui em tesouraria 429.642 ações ordinárias nominativas (628.691 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), ao custo de R\$72.186 (R\$69.990 em 31 de dezembro de 2023).

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa era de 365 dias, com início em 11 de maio de 2023 e encerramento em 10 de maio de 2024. Foram recompradas 2.300 ações no valor total de R\$ 62.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.3 Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, após a constituição da reserva legal nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em função do prejuízo apurado, não houve a destinação de dividendo mínimo obrigatório para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 foram destinados R\$72.486).

14.4 Distribuição de dividendos

Em 26 de abril de 2024 e 06 de novembro de 2024, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária distribuições de dividendos nos montantes de R\$100.000 e R\$100.000, respectivamente, totalizando assim o valor de R\$200.000. Do montante declarado, até 31 de dezembro de 2024, R\$99.380 haviam sido pagos aos acionistas, havendo R\$100.819 a pagar naquela data (R\$72.486 a pagar em 31 de dezembro de 2023).

A distribuição se refere aos dividendos mínimos obrigatórios (R\$72.486) mais os extraordinários (R\$127.514), calculados a partir do lucro líquido apurado pela Companhia no exercício de 2023.

14.5 Reserva legal

A reserva legal está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 100.966 (R\$100.966 em 31 de dezembro de 2023).

Em função do prejuízo apurado não houve constituição de reserva legal no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

15. Receitas de locação e venda de imóveis

Os contratos de arrendamento operacional relacionados às propriedades para investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração que variam de dois a dez anos para Office e Best Center e um a trinta e seis meses para Flex, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento. Tais contratos de arrendamentos são pactuados em conformidade com a Lei do Inquilinato, e só poderão ser cancelados quando certas obrigações contratuais forem cumpridas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

15. Receitas de locação e venda de imóveis--Continuação

	Controlada		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta de locação	43.676	64.516	184.302	283.998
Receita bruta de serviços	960	920	5.257	5.100
Receita linear	2.633	(358)	1.692	(38.439)
Impostos Incidentes sobre locação e serviço	(3.575)	(4.863)	(12.388)	(17.963)
Outras deduções da receita	-	(10)	(75)	(94)
Total	43.694	60.205	178.788	232.602
Receita de vendas de imóveis e investimento	94.370	347.086	331.314	1.218.429
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	(6.417)	(429)	(22.225)
Impostos Incidentes sobre venda de Imóveis	-	(406)	(785)	(28.800)
Total	94.370	340.263	330.100	1.167.404

16. Informações por segmento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 09, em 27 de junho de 2024 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças alienando sua subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., a qual é detentora da totalidade do Edifício GO850. O Edifício GO850 era o único ativo do portfólio alocado ao segmento operacional de SC Living, segmento que era voltado à aquisição e/ou incorporação de imóveis residenciais para renda. Devido à sua alienação, a partir da data da transação a Companhia passa a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui os seguintes segmentos operacionais reportáveis:

- Office: compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa.
- Best Center: incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

16. Informações por segmento--Continuação

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.

	Office		Best Center		SC Living (i)		Outros		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita com locações e serviços	123.588	176.000	63.104	67.474	4.559	7.185	-	-	191.251	250.659
Receita de venda de Imóveis	161.862	1.061.229	149.866	134.929	19.150	46	7	-	330.885	1.196.204
Impostos incidentes sobre a receita	(8.776)	(38.414)	(4.049)	(4.584)	(421)	(665)	(2)	(3.194)	(13.248)	(46.857)
Custo das locações	(40.905)	(35.629)	(12.966)	(14.653)	(1.510)	(2.868)	(1)	-	(55.382)	(53.150)
Custo dos imóveis vendidos	(123.323)	(540.006)	(130.198)	(114.896)	(16.606)	(46)	(7)	-	(270.134)	(654.948)
Lucro bruto	112.446	623.180	65.757	68.270	5.172	3.652	(3)	(3.194)	183.372	691.908
Despesas/ receitas operacionais	(46.055)	(94.834)	(21.740)	(26.986)	(1.422)	(4.492)	(151)	(828)	(69.368)	(127.141)
Perda por desvalorização	(7.239)	(10.997)	(16.273)	(1.787)	-	-	-	-	(23.512)	(12.784)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	59.152	517.349	27.744	39.497	3.750	(839)	(154)	(4.022)	90.492	551.983
Receitas financeiras	52.227	36.364	8.389	6.370	19	71	156	1.713	60.791	44.518
Despesas financeiras	(130.309)	(236.786)	(27.960)	(39.061)	(4.568)	(10.527)	(5)	21.178	(162.842)	(265.196)
Imposto de renda e contribuição social	(6.640)	(22.744)	(14.075)	(15.164)	(608)	-	(40)	10.288	(21.364)	(27.620)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(25.570)	294.183	(5.902)	(8.358)	(1.407)	(11.295)	(43)	29.158	(32.922)	303.685

(i) Considerando a alienação em 27 de junho de 2024 do único imóvel alocado no portfólio de SC Living, referente à controlada GO850, tais saldos referem-se à demonstração do resultado do período compreendido entre 1º de janeiro de 2024 até 27 de junho de 2024.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com pessoal	(22.574)	(40.755)	(29.012)	(50.758)
Serviços de terceiros	(2.230)	(2.153)	(4.324)	(5.709)
Despesas com depreciação e amortização	(18.237)	(20.660)	(54.771)	(50.730)
Custo dos imóveis vendidos	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Despesas comerciais de locação e vendas (ii)	(886)	(3.916)	(4.157)	(25.525)
IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(5.873)	(11.082)	(27.080)	(38.585)
Despesas com ocupação	(1.687)	(1.410)	(1.867)	(1.516)
Despesas tributárias	(8)	(8)	(82)	(47)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(23.512)	(12.784)
Outras	(795)	(1.919)	(3.456)	(7.421)
Total	(122.211)	(419.003)	(418.395)	(848.023)
	2024	2023	2024	2023
Classificados como:				
Custo das locações	(18.180)	(20.320)	(55.382)	(53.150)
Custo dos imóveis vendidos (i)	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Despesas gerais e administrativas	(27.616)	(46.717)	(37.511)	(64.078)
Despesas comerciais	(6.726)	(14.998)	(32.713)	(64.110)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(23.512)	(12.784)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	232	132	857	1.047
Total	(122.211)	(419.003)	(418.395)	(848.023)

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

(ii) Em 2024, observou-se uma redução significativa nesta linha, em virtude da diminuição no volume de vendas de imóveis, quando comparado ao exercício de 2023.

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de juros sobre aplicações financeiras	14.768	20.549	23.012	27.396
Multa e juros	244	118	474	1.296
Atualização de impostos a recuperar	326	398	435	5.612
Ajuste a valor presente	3.208	-	13.067	-
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis (ii)	7.373	76	23.786	6.588
Outras (i)	9	3.293	17	3.626
Total	25.928	24.434	60.791	44.518

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

(ii) A variação é referente a correção do contas a receber em aberto pelas vendas de imóveis realizadas em 2023 e 2024.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(120.921)	(176.756)	(146.784)	(219.076)
Outras despesas financeiras (i)	(9.129)	(34.602)	(16.058)	(46.120)
Total	(130.050)	(211.358)	(162.842)	(265.196)

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

20. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas correntes:				
CSLL (ii)	-	(1)	(5.658)	(12.270)
IRPJ (ii)	(553)	-	(15.772)	(25.349)
IRPJ e CSLL (i)	-	(26.011)	-	(26.011)
	(553)	(26.012)	(21.430)	(63.630)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	-	9.388	23	9.595
IRPJ (i)	-	26.029	43	26.415
	-	35.417	66	36.010
	(553)	9.405	(21.364)	(27.620)

- (i) A Companhia aderiu ao parcelamento promovido pela receita federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023 que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal (Vide nota explicativa nº 12). Com a adesão, a Companhia obteve o benefício de utilização de créditos fiscais da base acumulada de prejuízos fiscais de imposto de renda de R\$26.029 e da base de cálculo negativa da contribuição social de R\$9.388, além do desconto concedido pelo programa no montante de R\$3.366 (nota explicativa nº 18). Portanto, além do encerramento do litígio sujeito a interpretação de jurisprudência e decisão do CARF, houve a eficiência na utilização dos créditos fiscais.
- (ii) Em 31 de março de 2023, houve o registro de créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL, valor recebido em 20 de julho de 2023.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(32.183)	295.801	(11.558)	331.305
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	10.942	(100.572)	3.930	(112.644)
Equivalência patrimonial	19.069	170.428	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio (ii)	(10.805)	-	11.366	636
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	621	161.785
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	288	-
Impostos Diferidos (vide nota 20.1(i))	-	35.417	-	35.417
Programa Litígio Zero (vide nota 20.1)	-	(26.011)	-	(26.011)
Outros	3.319	(12.528)	(9.323)	(15.315)
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(23.078)	(57.329)	(28.246)	(71.487)
Total	(553)	9.405	(21.364)	(27.620)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2024 representa o montante de R\$179.989 (R\$156.911 em 31 de dezembro de 2023), composto por R\$132.358 (R\$116.714 em 31 de dezembro de 2023) de IRPJ e R\$47.631 (R\$41.999 em 31 de dezembro de 2023) de CSLL, e no consolidado 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 de recuperabilidade para o registro do referido crédito tributário.

(ii) Efeito das receitas na controladora e despesas nas investidas com Juros sobre Capital Próprio.

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

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

	2024	2023
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da controladora	(32.736)	305.206
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.308	57.109
(Prejuízo) lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,5712)	5,3443

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

21. Lucro (prejuízo) por ação--Continuaçãob) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	2024	2023
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da controladora	(32.736)	305.206
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	57.308	57.109
Efeito das opções para empregados	-	1.597
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.308	58.706
(Prejuízo) lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,5712)	5,1989

22. Instrumentos financeirosa) Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação**b) Gestão de risco de capital--Continuação**

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

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

	Consolidado	
	2024	2023
Dívida (Nota 10)	1.162.915	1.556.248
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(7.292)	(126.672)
Aplicação financeira (Nota 4)	(298.119)	(260.335)
Dívida líquida	857.504	1.169.241
Patrimônio líquido	1.553.774	1.731.972
Relação dívida líquida/capital	55%	68%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	118.287	170.190	118.287	170.190
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	62.797	36.131	62.797	36.131
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	6.314	91.232	6.314	91.232
Aplicações financeiras (Nota 4)	215.622	135.904	215.622	135.904
Total	403.020	433.457	403.020	433.457
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.047.448)	(1.219.392)	(1.062.719)	(857.553)
Outras contas a pagar	(10.915)	(11.680)	(10.915)	(11.680)
Total	(1.058.363)	(1.231.072)	(1.073.634)	(869.233)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação**c) Categorias de instrumentos financeiros--Continuação**

	Consolidado		Valor Justo	
	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	417.006	593.667	417.006	593.667
Valores a receber de partes relacionadas (Nota 8)	296	497	296	497
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	7.292	126.672	7.292	126.672
Aplicações financeiras (Nota 4)	298.119	260.335	298.119	260.335
Total	727.713	986.171	727.713	986.171
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.162.915)	(1.556.248)	(1.181.686)	(1.583.041)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(4.700)	(20)	(4.700)
Outras contas a pagar	(33.428)	(38.935)	(33.428)	(38.935)
Total	(1.196.363)	(1.599.883)	(1.215.134)	(1.626.676)

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Exposição a riscos de taxas de juros--Continuação

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Gestão de risco de mercado--Continuação

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

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação**k) Valor justo dos instrumentos financeiros**

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

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

l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado**a) *Equivalentes de caixa***

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

b) *Aplicações financeiras*

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

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

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação**l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado--**
Continuação**e) *Análise de sensibilidade***

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “*hedge*”. Dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	105.762	14.373	17.966	21.559
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	388.530	50.980	63.724	76.469
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	346.487	43.460	54.325	65.190
Indexados Poupança	Aumento Poupança	340.476	31.044	38.805	46.567
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(292.170)	(35.499)	(44.373)	(53.248)
		889.085	104.358	130.448	156.537

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/12/2024, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,83% a.a. IBGE; (2) CDI – 12,15% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 12,25% do BACEN; (3) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (4) TR – 0,07% a.m., BACEN.

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)-- Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

**23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)--
Continuação**

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

	2024		2023	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	370.000	32,25	410.000	-
Opções canceladas	(75.000)	-	(10.000)	3,58
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,61
Opções canceladas	-	-	(10.000)	4,39
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,56
Quantidade final	295.000	-	370.000	-

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

	2024		2023	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.194.331	-	1.509.786	-
Novas ações restritas concedidas	53.140	25,60	35.000	3,27
Ações restritas canceladas	(4.134)	9,09	(1.972)	14,30
Ações restritas canceladas	(12.439)	8,73	(6.591)	8,73
Ações restritas entregues	(423.378)	33,63	(341.892)	9,47
Quantidade final	807.520	-	1.194.331	-

A despesa com os planos de opções e ações e pagamento em ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$1.166 (R\$3.521 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e de R\$1.504 (R\$3.922 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

24. Seguros

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

Em 31 de dezembro de 2024, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$10.000 para responsabilidade cível e R\$71.130 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2025.

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

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de R\$120.164 (R\$366.472 em 31 de dezembro de 2023) de propriedades para investimento mantidas para venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	68.593	-
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda	525	337.317
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	768	698
Baixa do custo por venda (i)	(69.886)	(269.422)
Saldo no final do exercício	-	68.593

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

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	366.472	300.809
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	19.655	539.103
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	2.789	4.091
Perda por desvalorização de ativos	(7.239)	(10.997)
Baixa do custo por venda (i)	(135.442)	(466.534)
Transferências para propriedades para investimento (iii)	(126.071)	-
Saldo no final do exercício	120.164	366.472

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Em 10 de julho de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Cambuci), pelo valor de venda de R\$8.040.

Em 02 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Andradina/SP, pelo valor de venda de R\$9.025.

Em 26 de dezembro de 2024, a subsidiária H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda celebrou Compra e Venda da qual alienou parte do "Edifício Passeio 56" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$21.500.

- (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda da loja de rua localizada em Andradina, loja localizada em Cambuci e parte do "Edifício Passeio 56".
- (iii) Refere-se à transferência dos imóveis Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Visconde Ouro Preto, GlobalTech e Edifício São Paulo Office Park II para propriedades para investimento.

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

Anualmente a Companhia realiza a avaliação do valor recuperável das propriedades para investimento e propriedades para investimento mantidas para venda através de avaliadores externos, conforme descrito na nota explicativa 09, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

Com base nessas avaliações a Companhia considera o *impairment* como a diferença entre o valor contábil líquido e o valor recuperável esperado das propriedades para investimentos e propriedades para investimento mantidas para venda.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda--ContinuaçãoPerda por redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos—Continuação

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecida uma perda de R\$7.239 (R\$10.997 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, acumulando o montante de R\$41.079 (R\$33.840 em 31 de dezembro de 2023).

	Consolidado	
	Imóveis destinados à venda	Propriedade para investimento
Saldo final em 2022	(22.843)	-
Transferência de saldo	-	(1.787)
Perda por desvalorização de ativos 2023	(10.997)	-
Saldo final em 2023	(33.840)	(1.787)
Transferência de saldo	-	-
Perda por desvalorização de ativos 2024	(7.239)	(16.273)
Baixa por venda de Imóveis	-	186
Saldo no final do exercício	(41.079)	(17.874)

26. Informações adicionais ao fluxo de caixaa) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

26. Informações adicionais ao fluxo de caixa--Continuação**b) Principais transações que não envolveram caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido à adesão ao programa de redução de litígio fiscal (vide Nota 20)	-	35.401	-	35.401
Transferência de propriedade para investimento para estoque	-	336.085	-	537.386
Resultado na alienação de investimentos	-	9.986	-	563.481
Liquidação de dívida	-	91.883	-	91.883
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	12.784
Provisão de custos na alienação de imóveis	-	(2.032)	-	(6.497)
Dação em pagamento de unidades autônomas por contas a receber da investida Top Center	-	-	5.000	-
Baixa do acervo líquido da investida GO850, decorrente da venda da participação e controle na investida (vide nota explicativa nº 9)	-	-	26.432	-
Transferência dívida GO850 (vide nota explicativa nº 10)	-	-	(88.910)	-
Recebimento de cotas pela venda de propriedades para investimento	-	-	16.000	-

27. Compromissos

Em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de um portfólio de 30 ativos do segmento de Best Center para um Fundo de Investimento Imobiliário, em processo de constituição junto à CVM. O preço definido para a venda destes ativos é de R\$486.000. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

Em 13 de dezembro de 2024, a controlada 253 Participações Ltda, celebrou o Compromisso de Venda e Compra, irrevogável e irretratável, para alienação da totalidade do Edifício São Paulo Office Park X, localizado na Chácara Santo Antônio, São Paulo, pelo montante de R\$ 30,0 milhões. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

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

28. Eventos subsequentes

Em 10 de janeiro de 2025, foi efetuado o pagamento de R\$99.188 aos acionistas, referente a distribuição de dividendos extraordinários aprovada em 06 de novembro de 2024.

Em 31 de janeiro de 2025, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou Escritura de Compra e Venda da loja Vicente de Carvalho, no Guarujá, pelo valor de R\$ 12.500.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”).

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 de acordo com 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 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

• Valor recuperável das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento mensuradas pelo método de custo (notas explicativas 2.3 (b) e 9) totalizava R\$791.313 mil na Controladora e R\$1.961.287 mil no Consolidado, e representava 29% do total do ativo da Controladora e 68% do total do ativo Consolidado naquela data. A Companhia avaliou a recuperabilidade do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito de valor justo, aplicando, dentre outros, o método de renda através do fluxo de caixa descontado.

Considerando o ambiente econômico volátil na qual a Companhia e suas subsidiárias estão inseridas, o processo de determinação do valor justo dos ativos envolve a utilização de premissas subjetivas internas e de mercado, bem como grau elevado de julgamento por parte da diretoria. Portanto, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar no entendimento, análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria, bem como a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções para uma amostra de propriedades; avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela diretoria na determinação do valor justo de determinadas propriedades para investimento, incluindo a taxa de desconto, para uma amostra de propriedades; avaliação da competência técnica dos especialistas da Companhia responsáveis pelas avaliações; análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da provisão ao valor recuperável líquido do saldo de propriedades para investimento, sendo este ajuste registrado pela diretoria, mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável das propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3 (b) e 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 individuais e consolidadas 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, individual e consolidada, 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 diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), 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 diretoria 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 diretoria 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 detecta 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 da 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2025.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2024

Composição do Comitê de Auditoria

Em cumprimento aos requisitos previstos no Artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A., o Comitê de Auditoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" ou Companhia") foi instituído em 29 de abril de 2022. O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros sendo 1 (um) Coordenador e membro independente do Conselho de Administração e 2 (dois) membros externos. Todos possuem reconhecida experiência em assuntos ligados a contabilidade societária, tributária e ao mercado imobiliário. Os membros atuais foram eleitos pelo Conselho de Administração em 2 de maio de 2024.

Atribuições do Comitê de Auditoria

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

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

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

Tópicos de Trabalho do Comitê de Auditoria em 2024

(i) revisão das demonstrações contábeis trimestrais e Demonstrações Financeiras Padronizadas; (ii) avaliação da efetividade dos sistemas de controle interno; (iii) avaliação da efetividade das auditorias independente e interna; (iv) avaliação do plano e relatório anual da Auditoria Interna; (v) avaliação do cumprimento, pela Diretoria Executiva, das recomendações feitas pelo Comitê de Auditoria e pelos auditores independentes ou internos; (vi) comunicação ao Conselho de Administração de eventual existência ou as evidências de erro ou fraude.

Principais temas das reuniões de 2024

- Acompanhamento da execução dos planos de ação recomendados pela auditoria interna referente aos tópicos de Gestão de Riscos, Atendimento a Regulamentação da CVM e da B3
- Aprovação das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório dos Auditores Independentes

Conclusão

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

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

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

Aprovação das Demonstrações financeiras e Relatório dos Auditores Independentes, exercício findo em 31/12/2024, sem ressalvas.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Diretoria 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 2024, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 13 de março de 2025 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., 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 RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.