

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	516
Preferenciais	0
Total	516
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.542.869	2.710.281
1.01	Ativo Circulante	152.707	339.492
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	252	6.314
1.01.02	Aplicações Financeiras	32.478	215.622
1.01.03	Contas a Receber	119.977	117.556
1.01.03.01	Clientes	100.128	99.149
1.01.03.01.02	Contas a Receber	100.128	99.149
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.849	18.407
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	11.274	12.698
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.575	5.709
1.02	Ativo Não Circulante	2.390.162	2.370.789
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	97.777	88.121
1.02.01.04	Contas a Receber	30.356	21.672
1.02.01.04.01	Contas a Receber	27.034	19.138
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.322	2.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	63.748	62.797
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	63.748	62.797
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.673	3.652
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.673	3.652
1.02.02	Investimentos	2.274.657	2.266.953
1.02.02.01	Participações Societárias	1.488.918	1.475.640
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.488.918	1.475.640
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	785.739	791.313
1.02.03	Imobilizado	15.219	13.430
1.02.04	Intangível	2.509	2.285
1.02.04.01	Intangíveis	2.509	2.285

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.542.869	2.710.281
2.01	Passivo Circulante	128.310	226.374
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	115.530	113.773
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	115.530	113.773
2.01.05	Outras Obrigações	8.989	106.765
2.01.05.02	Outros	8.989	106.765
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.426	100.819
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	708	889
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.820	4.494
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	3.035	563
2.01.06	Provisões	3.791	5.836
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.791	5.836
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	3.791	5.836
2.02	Passivo Não Circulante	885.608	940.120
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	875.036	933.675
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	875.036	933.675
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	875.036	933.675
2.02.02	Outras Obrigações	10.548	6.421
2.02.02.02	Outros	10.548	6.421
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	10.548	6.421
2.02.04	Provisões	24	24
2.02.04.02	Outras Provisões	24	24
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	24	24
2.03	Patrimônio Líquido	1.528.951	1.543.787
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.976	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-73.582	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	32.606	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	507.597	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.631	406.554
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.582	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.237	23.346	104.687	114.485
3.01.01	Receita de Locação	11.237	23.346	10.317	20.115
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	0	94.370	94.370
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.732	-9.342	-74.281	-78.612
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos	0	0	-69.898	-69.921
3.02.02	Custo das Locações	-4.732	-9.342	-4.383	-8.691
3.03	Resultado Bruto	6.505	14.004	30.406	35.873
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.492	31.077	10.016	19.918
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.137	-2.591	-2.248	-4.622
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.139	-15.632	-6.351	-12.463
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.534	2.542	-204	-143
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.234	46.758	18.819	37.146
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.997	45.081	40.422	55.791
3.06	Resultado Financeiro	-30.857	-56.663	-24.721	-50.741
3.06.01	Receitas Financeiras	3.775	10.609	7.330	18.011
3.06.02	Despesas Financeiras	-34.632	-67.272	-32.051	-68.752
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.860	-11.582	15.701	5.050
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.860	-11.582	15.701	5.050
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-4.860	-11.582	15.701	5.050
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,085	-0,2024	0,2736	0,088
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,085	-0,2024	0,2722	0,0866

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-4.860	-11.582	15.701	5.050
4.03	Resultado Abrangente do Período	-4.860	-11.582	15.701	5.050

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.046	-73.759
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.707	7.742
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-11.582	5.050
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	9.372	9.022
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-46.758	-37.146
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	0	104
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	738	756
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	66.594	66.499
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	0	-24.449
6.01.01.08	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-5.957	-6.815
6.01.01.09	Outros	77	0
6.01.01.11	Atualizações Financeiras	-2.931	-3.899
6.01.01.12	Ajuste Referente a Receita Linear	-4.841	-1.317
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	-5	-63
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-50.753	-81.501
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.098	133
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.424	-3.000
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.654	-2.651
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-51.097	-56.832
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-2.045	-17.145
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-21	-120
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-181	299
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	2.472	-868
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	3.447	-523
6.01.02.13	Imóveis Destinados à Venda	0	-794
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	215.824	257.001
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	48.662	96.229
6.02.02	Aplicações Financeiras	189.101	72.590
6.02.03	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda e venda de investimento	0	56.089
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	6.876	46.002
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-5.809	-9.765
6.02.06	Partes Relacionadas	-1.168	2.408
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-21.838	-6.552
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-175.840	-261.265
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-72.379	-156.794
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-2.901	-62
6.03.03	Encargos por Antecipação de Ações	-1.167	-5.142
6.03.04	Dividendos Pagos	-99.393	-99.267
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.062	-78.023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.314	91.232
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	252	13.209

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.330	77	0	0	-3.253
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	738	0	0	0	738
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.901	0	0	0	-2.901
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.167	0	0	0	-1.167
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.582	0	-11.582
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.582	0	-11.582
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.976	507.597	-11.582	0	1.528.951

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	27.735	116.021
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	25.188	21.651
7.01.02	Outras Receitas	2.542	94.370
7.01.02.01	Receita de Vendas de Imóveis	0	94.370
7.01.02.02	Outras Receitas	2.542	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	5	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.627	-76.613
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.627	-6.692
7.02.04	Outros	0	-69.921
7.02.04.01	Custos dos imóveis vendidos	0	-69.921
7.03	Valor Adicionado Bruto	23.108	39.408
7.04	Retenções	-9.372	-9.022
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.372	-9.022
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	13.736	30.386
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.367	55.014
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	46.758	37.146
7.06.02	Receitas Financeiras	10.609	18.011
7.06.03	Outros	0	-143
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	71.103	85.400
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	71.103	85.400
7.08.01	Pessoal	13.569	10.061
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.046	6.809
7.08.01.02	Benefícios	7.080	2.832
7.08.01.03	F.G.T.S.	443	420
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.844	1.537
7.08.02.01	Federais	1.823	1.510
7.08.02.02	Estaduais	0	27
7.08.02.03	Municipais	21	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67.272	68.752
7.08.03.01	Juros	66.594	66.497
7.08.03.03	Outras	678	2.255
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-11.582	5.050
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-11.582	5.050

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.893.655	2.873.684
1.01	Ativo Circulante	773.190	801.414
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	862	7.292
1.01.02	Aplicações Financeiras	324.688	268.953
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	324.688	268.953
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	324.688	268.953
1.01.03	Contas a Receber	405.072	405.005
1.01.03.01	Clientes	371.272	373.571
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	211	296
1.01.03.01.02	Contas a Receber	371.061	373.275
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	33.800	31.434
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.476	14.521
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	19.324	16.913
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	42.568	120.164
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	42.568	120.164
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	42.568	120.164
1.02	Ativo Não Circulante	2.120.465	2.072.270
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	95.186	87.523
1.02.01.04	Contas a Receber	84.621	77.897
1.02.01.04.01	Clientes	48.616	43.731
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	31.005	29.166
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.565	9.626
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	4.840	4.528
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.725	5.098
1.02.02	Investimentos	1.997.776	1.961.287
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.997.776	1.961.287
1.02.03	Imobilizado	24.982	21.153
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.982	21.153
1.02.04	Intangível	2.521	2.307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.893.655	2.873.684
2.01	Passivo Circulante	209.955	265.149
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.376	6.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.376	6.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.137	3.557
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.239	3.098
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	125.703	130.081
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	125.703	130.081
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	125.703	130.081
2.01.05	Outras Obrigações	70.872	120.663
2.01.05.02	Outros	70.872	120.663
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.426	100.819
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	17.483	15.867
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	6.588	3.957
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	20
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	45.375	0
2.01.06	Provisões	5.004	7.750
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.004	7.750
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.004	7.750
2.02	Passivo Não Circulante	1.144.888	1.054.761
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	940.429	1.032.834
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	940.429	1.032.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	940.429	1.032.834
2.02.02	Outras Obrigações	203.260	17.563
2.02.02.02	Outros	203.260	17.563
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	21.761	17.563
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	181.499	0
2.02.03	Tributos Diferidos	418	614
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	418	614
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	418	614
2.02.04	Provisões	781	3.750
2.02.04.02	Outras Provisões	781	3.750
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	781	3.750
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.538.812	1.553.774
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.976	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-73.582	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	32.606	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	507.597	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	406.631	406.554
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.582	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.861	9.987

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	102.554	163.866	158.726	269.621
3.01.01	Receita de Locação	43.732	87.832	45.207	89.681
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	58.822	76.034	113.519	179.940
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.467	-80.572	-98.887	-173.685
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-43.439	-53.898	-86.504	-149.065
3.02.02	Custo de Locação	-15.028	-26.674	-12.383	-24.620
3.03	Resultado Bruto	44.087	83.294	59.839	95.936
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.695	-30.373	-17.608	-36.094
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.021	-15.834	-8.472	-17.876
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.789	-18.763	-8.180	-17.360
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.115	4.224	-956	-858
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.392	52.921	42.231	59.842
3.06	Resultado Financeiro	-27.726	-52.548	-24.303	-49.104
3.06.01	Receitas Financeiras	11.123	26.246	16.138	38.523
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.849	-78.794	-40.441	-87.627
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.666	373	17.928	10.738
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.556	-10.477	-2.293	-5.885
3.08.01	Corrente	-5.627	-10.566	-2.310	-5.913
3.08.02	Diferido	71	89	17	28
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.890	-10.104	15.635	4.853
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-3.890	-10.104	15.635	4.853
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.860	-11.582	15.701	5.050
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	970	1.478	-66	-197
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,085	-0,2024	0,2736	0,088
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.99.02.01	ON	-0,085	-0,2024	0,2722	0,0866

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-3.890	-10.104	15.635	4.853
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-3.890	-10.104	15.635	4.853
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.860	-11.582	15.701	5.050
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	970	1.478	-66	-197

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-23.704	-96.495
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.519	64.861
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-10.104	4.853
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-282	-632
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	26.458	23.853
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	0	104
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	738	756
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	72.980	84.062
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	-24.509	-31.304
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	0	5.913
6.01.01.09	Partes Relacionadas	-1.341	0
6.01.01.10	Perda de Contas a Receber	0	883
6.01.01.11	Outros	78	0
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-11.007	-11.411
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-89	-28
6.01.01.15	Atualização Financeira	-8.773	-11.940
6.01.01.16	Provisão para Contingência	-2.969	361
6.01.01.17	Ajuste Referente a Receita Linear	-3.602	-1.111
6.01.01.18	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	11.048	73
6.01.01.19	Impostos Indiretos Diferidos	-107	0
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	0	429
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-72.223	-161.356
6.01.02.01	Contas a Receber	978	-3.225
6.01.02.02	Partes Relacionadas	0	244
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	45	-1.204
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.037	-3.588
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-2.746	-18.628
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	141	-21.898
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	5.805	-4.489
6.01.02.09	Imóveis Destinados a Venda	-1.135	-1.071
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	2.631	-3.157
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-312	-399
6.01.02.14	Impostos Diferidos	0	-32
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-9.468	-29.840
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-65.210	-74.069
6.01.02.18	Valores a Receber de Partes Relacionadas	85	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.585	303.977
6.02.01	Aplicações Financeiras	-46.567	140.463
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-41.769	-18.381
6.02.03	Variações Venda de Participação	0	-1.244
6.02.04	Partes Relacionadas	-5.724	5
6.02.05	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	92.495	187.814
6.02.09	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-20	-4.680
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.859	-294.225

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-104.553	-169.525
6.03.02	Custo da Transação	-12.833	0
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-2.901	-62
6.03.04	Encargos por Antecipações de Ações	-1.167	-5.142
6.03.05	Aplicações Financeiras Vinculadas a Financiamentos (Caixa Restrito)	0	-21.112
6.03.06	Outras Obrigações	239.706	0
6.03.07	Dividendos Pagos a Não Controladores	0	-1.120
6.03.08	Dividendos Pagos	-99.393	-99.267
6.03.09	Aporte de Capital de Não Controladores	0	2.003
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.430	-86.743
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.292	126.672
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	862	39.929

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.330	77	0	0	-3.253	-1.604	-4.857
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	738	0	0	0	738	0	738
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.901	0	0	0	-2.901	0	-2.901
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-1.167	0	0	0	-1.167	0	-1.167
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77	-263	-186
5.04.12	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-1.341	-1.341
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.582	0	-11.582	1.478	-10.104
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.582	0	-11.582	1.478	-10.104
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.976	507.597	-11.582	0	1.528.951	9.861	1.538.812

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	174.563	275.869
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	92.825	95.929
7.01.02	Outras Receitas	81.456	179.940
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	78.407	180.369
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	-1.175	-429
7.01.02.03	Outras Receitas	4.224	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	282	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-72.821	-171.699
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.923	-22.634
7.02.04	Outros	-53.898	-149.065
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-53.898	-149.065
7.03	Valor Adicionado Bruto	101.742	104.170
7.04	Retenções	-26.458	-23.853
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-26.458	-23.853
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	75.284	80.317
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.246	37.663
7.06.02	Receitas Financeiras	26.246	38.523
7.06.03	Outros	0	-860
7.06.03.01	Outras Receitas	0	-860
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	101.530	117.980
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	101.530	117.980
7.08.01	Pessoal	15.993	13.315
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.410	9.043
7.08.01.02	Benefícios	7.997	3.737
7.08.01.03	F.G.T.S.	586	535
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.847	12.185
7.08.02.01	Federais	16.725	12.042
7.08.02.03	Municipais	122	143
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	78.794	87.627
7.08.03.01	Juros	72.980	84.915
7.08.03.03	Outras	5.814	2.712
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.104	4.853
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-11.582	5.050
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.478	-197

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T25

**Relatório da Administração**

No segundo trimestre de 2025, a São Carlos manteve o bom desempenho operacional registrado ao longo dos últimos trimestres, tanto no segmento Office quanto na Best Center. O mercado de escritórios segue em trajetória de recuperação, com redução das taxas de vacância de mercado¹ para 17,8% em São Paulo e 26,9% no Rio de Janeiro, queda de 0,6 p.p. e 0,5 p.p. em relação ao 1T25, respectivamente.

Na São Carlos, a atividade comercial também se manteve intensa no 2T25. No segmento Office, a Companhia assinou 7 contratos de locação, totalizando 4,9 mil m² de ABL, sendo 4 no modelo FlexOffice. Do total de contratos assinados, 5 foram em imóveis localizados em São Paulo e 2 em imóveis localizados no Rio de Janeiro. Na Best Center, o volume de locações foi de 16 contratos assinados no trimestre, totalizando 1,8 mil m² de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ativos, apresentou uma redução de 12,7% no 1T25 para 11,8% no 2T25. As vendas totais dos lojistas, tiveram crescimento de 10,8% em relação ao 2T24, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,4%. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento das vendas foi de 6,8% e as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 4,5%. A inadimplência líquida do trimestre foi de -0,2%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente, mesmo com um portfólio de ativos menor em relação ao 2T24, cresceu 13,4%. Na mesma base de ativos, o crescimento do EBITDA foi de 41,1%, resultado da combinação da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 12,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center registrou um alto volume de vendas, totalizando R\$323,0 milhões no 2T25. Foi concluída a transação de venda de um portfólio de 18 ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TGRU Master pelo valor de R\$291,9 milhões, de uma loja de rua localizada em Rio Claro (SP) pelo valor de R\$12,6 milhões, do centro de conveniência São Paulo – Parque Global pelo valor de R\$13,5 milhões e dos dois últimos terrenos do *landbank* da Best Center, sendo um localizado em Araras (SP) e outro em Itupeva (SP) pelos valores de R\$1,5 milhão e R\$3,5 milhões, respectivamente. O *cap rate* conjunto dessas transações foi de 8,9%.

A venda dos imóveis da Best Center para o TGRU marca um novo capítulo na São Carlos. A Companhia passa a atuar no mercado de fundos imobiliários com a São Carlos como Consultora Imobiliária do TRGU Master e a Best Center como gestora dos 18 ativos imobiliários vendidos para o fundo. Este movimento reforça o posicionamento estratégico da Companhia ao trazer uma melhor eficiência na alocação de capital, ampliar suas oportunidades dentro do segmento imobiliário, além de criar uma nova linha de receita através da remuneração da sua expertise imobiliária.

Ainda no 2T25, a Companhia concluiu a alienação do Edifício São Paulo Office Park X (SPOP X), localizado na Chácara Santo Antônio, em São Paulo (SP), pelo valor total de R\$30,0 milhões.

Como evento subsequente ao trimestre, a Best Center alienou a loja de rua localizada em São Vicente (SP), pelo montante total de R\$12,7 milhões. Adicionalmente, a São Carlos divulgou uma Fato Relevante em 28 de julho, comunicando que celebrou um Compromisso de Compra e Venda para alienação de um portfólio de oito ativos de escritório, totalizando 78,2 mil m² de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 837,2 milhões. A efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia continuam sendo a melhora operacional dos ativos, vendas de imóveis que gerem retorno aos nossos acionistas e a busca por estruturas e modelos de atuação no mercado imobiliário que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado do portfólio.

¹ Conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



1. Contexto operacional

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “São Carlos”) 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 programa 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.

Operação com Fundo de Investimento Imobiliário

Em 25 junho de 2025, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. (“Best Center”), subsidiária integral da São Carlos, realizou a venda de 18 ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master (“FII TGRU Master”) pelo valor total de R\$291,9 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$212,0 milhões à vista e 798.957 cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU Master, equivalente a R\$79,9 milhões. Em 25 de junho de 2025, o FII TGRU Master detinha 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu com as cotas subordinadas do FII TGRU Master, a Best Center passou a deter 100% destas cotas emitidas naquela data, correspondente a 25% de participação no FII TGRU Master. Com base nas características das cotas subordinadas que denotam, dentre outros aspectos, exposição significativa a retornos variáveis, identificou-se que, em 25 de junho de 2025, a Companhia passou a deter o controle sobre o FII TGRU Master de acordo com os critérios observados no CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas e, desta forma, o FII TGRU Master foi consolidado nas informações contábeis intermediárias da Companhia do período fundo em 30 de junho de 2025.

Como resultado da consolidação do FII TGRU Master, os efeitos da venda dos ativos da Best Center e a respectiva aquisição pelo FII TGRU Master, foram integralmente eliminados na apresentação das informações contábeis intermediárias consolidadas. O saldo existente no patrimônio do FII TGRU Master referente as cotas sêniores, que correspondem a 75% das cotas do FII TGRU Master em 30 de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



junho de 2025, foram classificadas nas informações contábeis intermediárias consolidadas como passivos financeiros, na rubrica do passivo denominada "Outras obrigações". Ressalta-se que, pelas características do FII TGRU Master, o saldo não constitui obrigação de pagamento pela São Carlos, na qualidade de cotista subordinado, conforme descrito na Nota Explicativa 13.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 12 de agosto de 2025.

2. Resumo das principais práticas contábeis

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

a) Declaração de conformidade

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

b) Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024"), publicadas no dia 13 de março de 2025, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

c) Sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

d) Novas normas e pronunciamentos contábeis adotados no exercício corrente

As seguintes alterações nas normas contábeis tornaram-se efetivas para os períodos iniciados após 1º de janeiro de 2025:

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

Estas alterações não apresentaram impactos significativos informações trimestrais da Companhia. Adicionalmente, no período findo em 30 de junho de 2025 não foram publicadas novas normas ou pronunciamentos para as quais são esperados impacto sobre as informações trimestrais da Companhia. Por fim, a Companhia não optou pela adoção antecipada de normas ou pronunciamentos.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Caixa	1	-	2	-
Bancos	210	54	218	94
Fundos de investimento e CDB (i)	41	6.260	642	7.198
	252	6.314	862	7.292

(i) Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e 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 98,76% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 30 de junho de 2025 (100,95% da CDI em 31 de dezembro de 2024).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Letras financeiras e fundos de investimentos	32.478	215.622	324.688	268.953
Caixa restrito (CDB) (i)	-	-	31.005	29.166
	32.478	215.622	355.693	298.119
Circulante	32.478	215.622	324.688	268.953
Não circulante(i)	-	-	31.005	29.166

(i) O saldo consolidado de R\$31.005 em 30 de junho de 2025 (R\$29.166 em 31 de dezembro de 2024), classificado como ativo não

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



circulante, se refere à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (“CDB”) de banco nacional de primeira linha, o qual está classificado 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.

A principal variação no saldo de aplicações financeiras decorre dos recebimentos referentes à venda dos 18 imóveis em 25 de junho que foram aplicados na mesma data.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 100,19% do CDI (99,98% do CDI em dezembro de 2024).

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Contas a receber de aluguéis	30.302	25.967	73.058	69.291
Provisão para crédito com perda esperada	(528)	(533)	(4.633)	(4.916)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	-	11.949
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	98.992	96.062	355.406	347.758
Ajuste a valor presente (“AVP”) (ii)	(1.604)	(3.209)	(5.856)	(9.587)
Taxas condominiais e outras	-	-	1.702	2.511
Total	127.162	118.287	419.677	417.006
Circulante	100.128	99.149	371.061	373.275
Não circulante (iii)	27.034	19.138	48.616	43.731

- (i) O saldo refere-se à venda da participação na empresa GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., realizada em 27 de junho de 2024, no qual possui previsão de recebimento até 30 de junho de 2025, no qual foi cumprido.

(ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 30 de junho de 2025 (7,5% a.a. em 31 de dezembro de 2024) para o cálculo de ajuste a valor presente. Para as vendas a prazo, o saldo de contas a receber é mensurado a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

Em 30 de junho de 2025, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas dos Edifícios Morumbi Office Tower, Alameda Santos 2477, Centro Empresarial Botafogo, Corporate Plaza e São Paulo Office Park X, os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025, exceto o Edifício São Paulo Office Park X, no qual a previsão de recebimento é até 31 de maio de 2027.

(iii) Em 30 de junho de 2025, do saldo classificado como não circulante, R\$27.034 (R\$19.138 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$48.616 (R\$43.731 em 31 de dezembro de 2024) 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 30 de junho de 2025. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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.

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Vencidas:				
1 a 30 dias	51	78	653	695
31 a 90 dias	75	79	204	196
91 a 150 dias	-	-	55	106
151 a 210 dias	-	-	21	60
211 a 270 dias	-	-	21	35
271 a 330 dias	-	-	68	51
Há mais de 330 dias	-	-	3.936	4.175
	126	157	4.958	5.318
A vencer	129.169	121.872	425.208	426.191
Total de contas a receber	129.295	122.029	430.166	431.509

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Constituição da provisão	(257)	(59)	(646)	(1.506)
Reversão da provisão	262	92	928	2.229
Saldo final	(528)	(533)	(4.634)	(4.916)

5.1 Adiantamento de clientes

Em 30 de junho de 2025, os saldos registrados referem-se a valores recebidos a título de depósito caução de clientes. Na controladora, o saldo é de R\$3.035 (R\$563 em 31 de dezembro de 2024), enquanto no consolidado é de R\$6.588 (R\$3.957 em 31 de dezembro de 2024).

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Imposto de renda a recuperar ("IRPJ")	9.559	8.631	11.975	9.111
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.453	3.839	1.955	5.074
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	59	49	266	81
PIS e COFINS a recuperar	131	106	151	127
Outros	72	73	129	128
Total	11.274	12.698	14.476	14.521

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



7. Participações em controladas

								Movimentação					
Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2024	Adiantamento	Redução	Equivalência	Dividendos	Saldo em 30.06.2025	
								futuro aumento de capital	de capital (i)	Outros	patrimonial		Distribuídos - JSCP (ii)
253 Participações Ltda.	76.204	13.581	44.562	62.623	99,99	16.050	63.984	-	(6.100)	-	16.050	(11.311)	62.623
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	593	108	545	485	99,99	290	195	-	-	-	290	-	485
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	191.871	5.041	177.537	186.830	99,99	5.888	189.367	3.185	-	-	5.888	(11.610)	186.830
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	21.935	1.864	17.843	20.071	60,00	2.485	12.352	-	(1.800)	-	1.491	-	12.043
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.945	3.229	60.942	65.716	99,99	1.776	79.662	1.375	-	-	1.776	(17.097)	65.716
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	226.273	37.877	115.675	188.396	99,99	10.531	173.728	4.137	-	-	10.531	-	188.396
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	76.536	2.560	86.115	73.976	99,99	(1.248)	74.014	1.210	-	-	(1.248)	-	73.976
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	192.247	5.278	184.718	186.969	99,99	2.251	193.356	-	(3.600)	-	2.251	(5.038)	186.969
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	53.599	1.870	53.064	51.729	99,99	436	51.293	-	-	-	436	-	51.729
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.707	132	36.626	12.575	99,99	(489)	12.525	539	-	-	(489)	-	12.575
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (iii)	677.654	33.132	654.641	644.522	99,82	81.719	561.335	-	-	92	81.585	-	643.012
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	59.578	624	69.099	58.954	99,99	(4.377)	62.437	894	-	-	(4.377)	-	58.954
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	12.900	11.018	19.251	1.882	99,99	404	1.392	-	-	86	404	-	1.882
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	4	-	1	4	99,99	(11.554)	-	11.558	-	-	(11.554)	-	4
Lucros não realizados (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.276)	-	(56.276)
Total							1.475.640	22.898	(11.500)	178	46.758	(45.056)	1.488.918

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 30 de junho de 2025
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$48.662 (R\$248.249 em 2024) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8)
- (iii) Abaixo segue as informações do FII TGRU Master, o qual é controlado indiretamente pela Companhia através da Best Center.

Controlada indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro no período (*)	Movimentação	Saldo em 30.06.2025
						Equivalência patrimonial	
FII TGRU Master	336.693	16.667	320.025	25,00	443	111	80.007

(*) corresponde ao resultado apurado pelo FII TGRU Master de 25 de junho de 2025 até 30 de junho de 2025.

- (iv) Trata-se de lucros não realizados decorrente da transação mencionada na nota explicativa no 1, entre a controlada direta Best Center e a controlada indireta FII TGRU Master, os quais foram totalmente eliminados e que serão reconhecidos no resultado somente quando os ativos transacionados forem realizados pelo uso, venda ou perda na controlada indireta.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31/12/2023	Movimentação					Dividendos declarados - JSCP (ii)	Saldo em 31.12.2024
								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 informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**8. Transações e saldos com partes relacionadas**

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	Ativo não circulante	
	30.06.2025	31.12.2024
253 Participações Ltda.	9.880	173
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	1.521	8.046
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	646	567
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	412	1.697
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	32.576	35.757
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	3.551	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.570	2.812
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	1	1
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	10.850	11.003
Total	63.748	62.797

No ativo não circulante da controladora de R\$63.748 (R\$62.797 em 31 de dezembro de 2024), referem-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as 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 2024), 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 8 anos, vencendo em 28 de maio de 2029.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$184 (R\$473 em 31 de dezembro de 2024). Esses contratos foram celebrados em condições negociadas entre as partes, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia teria com terceiros.

Transações com partes relacionadas:

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

Transações com controladas no período findo em 30 de junho 2025:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio(i)	Redução de capital em controladas a receber	Outros	Total
Saldo em 31.12.2024	49.547	13.181	69	62.797
Atos societários	45.056	11.500	-	56.556
Pagamentos	(48.662)	(6.876)	(67)	(55.605)
Saldo em 30.06.2025	45.941	17.805	2	63.748

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Transações com controladas em 2024:

	Dividendos	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31.12.2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários	111.968	41.573	-	-	-	153.541
Pagamentos	(96.229)	(46.002)	(5.004)	-	(5)	(147.240)
Saldo em 30.06.2024	40.204	2.181	36.696	(36.694)	45	42.432

- (i) Os valores referentes a Juros sobre capital próprio a receber são registrados líquidos dos impostos retidos na fonte que correspondem a um total de R\$572.

Remuneração da Administração

Em 25 de abril de 2025, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$21.200 (R\$ 20.900 em 31 de dezembro de 2024), 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 trimestres findos em 30 de junho de 2025 e 2024:

	Controladora					
	30.06.2025			30.06.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	851	-	851	825	-	825
Diretores estatutários	913	423	1.336	1.046	936	1.982
Total	1.764	423	2.187	1.871	936	2.807

	Consolidado					
	30.06.2025			30.06.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	851	-	851	825	-	825
Diretores estatutários	1.325	851	2.176	1.275	936	2.211
Total	2.176	851	3.027	2.100	936	3.036

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

9. Propriedades para investimento

	Controladora			
	30.06.2025			31.12.2024
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		181.774	-	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(108.944)	441.596
Instalações	10,00	202.232	(40.163)	162.069
Imobilizado em andamento		300	-	300
Total		934.846	(149.107)	785.739

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado			
	30.06.2025			31.12.2024
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	627.287	-	627.287
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.200.041	(283.125)	916.916
Instalações e benfeitorias	10,00	588.102	(125.879)	462.223
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(5.734)	15.266
Imobilizado em andamento	-	3.411	-	3.411
Perda por desvalorização de ativos	-	(27.327)	-	(27.327)
Total		2.412.514	(414.738)	1.997.776

As movimentações para os períodos findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2024	Adições	Baixas	Transferências
Terrenos	181.774	-	-	-
Edificações	550.540	-	-	-
Instalações	193.794	2.460	-	5.978
Obras em andamento	6.278	-	-	(5.978)
	932.386	2.460	-	-
Depreciação acumulada	(141.073)	(8.034)	-	-
Saldo	791.313	(5.574)	-	-

	Consolidado			
	31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)
Terrenos	619.633	-	(16.539)	24.193
Edificações	1.161.433	9.076	(10.545)	40.077
Instalações	551.221	26.598	(262)	10.545
Direito de uso	21.000	-	-	-
Perda por desvalorização	(17.874)	-	-	(9.453)
Obras em andamento	17.413	-	(7.849)	(6.153)
	2.352.826	35.674	(35.195)	59.209
Depreciação acumulada	(391.539)	(24.366)	1.165	2
Saldo	1.961.287	11.308	(34.030)	59.211

- (i) Em 31 de janeiro de 2025, 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 (Guarujá), pelo valor de venda R\$12.500.

Em 30 de abril de 2025, 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 Rio Claro/SP, pelo valor de venda R\$12.600.

Em 08 de maio de 2025, a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações LTDA celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Araras/SP, pelo valor de venda R\$1.500.

Em 04 de junho de 2025, a subsidiária Top Center Empreendimentos e Participações LTDA celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$13.500.

Em 30 de junho de 2025, a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações LTDA celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itupeva/SP, pelo valor de venda R\$3.500.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no período, R\$4.594 referem-se à reclassificação de terreno classificado como propriedades para investimento transferida para propriedades mantidas para venda (Nota 26), terreno Piracicaba.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Da movimentação classificada como transferência no período, R\$62.914 referem-se à reclassificação de propriedade mantidas para venda, para propriedades para investimento (Nota 26), Edifício Souza Cruz.

	Controladora				30.06.2024
	31.12.2023	Adições	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	307	-	4.941	189.781
Imobilizado em andamento	2.134	8.700	-	(6.961)	3.873
	918.981	9.007	-	(2.020)	925.968
Depreciação acumulada	(125.285)	(7.841)	-	-	(133.126)
Saldo	793.696	1.166	-	(2.020)	792.842

	Consolidado				30.06.2024
	31.12.2023	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	650.354	61	(29.215)	23.165	644.365
Edificações	1.248.990	1.054	(98.841)	23.548	1.174.751
Instalações	504.734	941	(7.591)	27.572	525.656
Direito de Uso	-	-	-	21.000	21.000
Perda por desvalorização	(1.787)	-	-	-	(1.787)
Obras em andamento	16.893	15.566	-	(24.589)	7.870
	2.419.184	17.622	(135.647)	70.696	2.371.855
Depreciação acumulada	(323.717)	(21.250)	6.243	(10.271)	(348.995)
Saldo	2.095.467	(3.628)	(129.404)	60.425	2.022.860

- (i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda 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 R\$3.550.

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

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no período, R\$53.126 (R\$539.103 em 2023) referem-se à reclassificação de terrenos e edificações classificado como propriedades mantidas para venda para propriedades para investimento (Nota 26), Edifício Pasteur 154.
- (iii) Em 30 de junho de 2024, não há saldo de juros capitalizados (R\$ 5.592 em 2023).

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	2.460	9.007	35.674	17.622
Imobilizado	2.736	51	5.482	52
Intangível	613	707	613	707
Total das adições	5.809	9.765	41.769	18.381
	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(8.034)	(7.841)	(24.366)	(21.250)
Imobilizado	(948)	(871)	(1.671)	(2.067)
Intangível	(390)	(310)	(400)	(536)
Total	(9.372)	(9.022)	(26.437)	(23.853)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de junho de 2025 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3,2 bilhões (R\$3,3 bilhões em dezembro de 2024). Na avaliação da Administração, as premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024 permanecem válidas e refletem a realidade dos ativos em 30 de junho de 2025.

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.

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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Taxa de Desconto %	7,25 a 10,75	7,25 a 10,75
Cap Rate %	6,75 a 9,25	6,75 a 9,25
Taxa de Vacância %	0 a 10,00	0 a 10,00

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. Para 30 de junho de 2025, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$ 54 em 30 de junho de 2025 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2024).

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	316.594	336.096	316.594	336.096
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	-	75.566	102.431
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.789	150.758	150.789	150.758
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	337.803	326.025	337.803	339.060
CRI (i)	R\$	102% do CDI	50.124	100.125	50.124	100.125
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	135.256	134.444	135.256	134.445
Total			990.566	1.047.448	1.066.132	1.162.915
Circulante			115.530	113.773	125.703	130.081
Não circulante			875.036	933.675	940.429	1.032.834

(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 30 de junho de 2025, essa relação estava abaixo de 60% 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 30 de junho de 2025.

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 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro 2024, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
2026	44.209	116.221	47.931	129.408
2027	185.528	181.070	192.992	194.409
2028	190.380	185.954	197.854	199.425
2029	195.548	191.122	203.038	202.129
A partir de 2030	259.371	259.308	298.614	307.463
	875.036	933.675	940.429	1.032.834

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora						
Descrição	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2025	
Empréstimos	1.047.448	-	66.594	(72.379)	(51.097)	990.566	
Descrição	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2024	
Empréstimos	1.219.392	-	66.499	(156.794)	(56.832)	1.072.265	
	Consolidado						
Descrição	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Baixa por venda de controlada	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2025
Empréstimos	1.162.915	-	72.980	(104.553)	-	(65.210)	1.066.132
Descrição	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal(i)	Baixa por venda de controlada(ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2024
Empréstimos	1.556.248	-	84.062	(169.525)	(88.910)	(74.069)	1.307.806

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

Em 27 de janeiro de 2025, a Companhia amortizou de forma extraordinária R\$5,2 milhões do CRI Pernambucanas.

Em 06 de junho de 2025, a Companhia liquidou de forma antecipada o CRI Pernambucanas, com o valor de R\$ 7,9 milhões.

Em 12 de junho de 2025, a Companhia liquidou de forma antecipada a CCV Pátio Cotia, com o valor de R\$ 16,1 milhões.

- (ii) 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**11. Impostos diferidos**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	(184)	(291)
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	(234)	(323)
Total	-	-	(418)	(614)

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.

	Controladora	
	30.06.2025	31.12.2024
Saldo anterior	24	35.417
Provisão (i)	-	24
Compensação (i)	-	(35.417)
Total de provisão para contingências	24	24
Depósitos judiciais	3.673	3.652
Total	3.673	3.652

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Saldo anterior	3.750	39.104
Provisão	594	1.001
Pagamento	-	(531)
Estorno de provisão	(3.563)	(407)
Compensação (i)	-	(35.417)
Total de provisão para contingências	781	3.750
Depósitos judiciais	4.840	4.528
Total	4.840	4.528

(i) Em 24 de setembro de 2024, foi deferido pela Receita Federal o pedido de adesão ao Programa de Redução de Litígio Fiscal ("PRLF"), desta forma, determinadas contingências tributárias, anteriormente provisionadas, foram liquidadas com impostos diferidos ativos sobre prejuízo fiscal, constituídos anteriormente à época da adesão ao PRLF.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$5.575 (R\$5.214 em 31 de dezembro de 2024), ações cíveis no montante de R\$ 199 (R\$199 em 31 de dezembro de 2024), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia e suas controladas possuem ações trabalhistas, no montante de R\$ 70 (R\$153 em 31 de dezembro de 2024), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos.

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

13. Outras obrigações

Conforme mencionado na nota explicativa 1, em decorrência da consolidação do FII TGRU Master, o saldo referente as cotas sêniores do FII TGRU Master foram classificadas nas informações contábeis intermediárias consolidadas como passivo financeiro. De acordo com o regulamento do FII TGRU Master, as cotas sêniores serão remuneradas de acordo com o IPCA + 9,58% a.a.

COTAS	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	239.706	-
Custo da transação				(12.833)	
Total		-	-	226.873	-
Circulante		-	-	45.375	-
Não circulante		-	-	181.499	-

Importante mencionar que a Best Center não possui a obrigação de pagar este passivo, sendo este um passivo do FII TGRU Master consolidado nas informações contábeis e intermediárias da Companhia, decorrência da aplicação do CPC 36.

A remuneração das cotas seniores prevê a distribuição mínima de 95% dos lucros, apurados pelo regime de caixa, podendo ocorrer mensalmente até o 10º dia útil. Saldos não pagos serão quitados até 15 dias úteis após o fechamento semestral, considerando como beneficiários os cotistas registrados na

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



data-base da B3. A prioridade de pagamento é quitar integralmente os rendimentos das cotas seniores, destinando o excedente às cotas subordinadas.

14. Participação nos lucros

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

No período findo em 30 de junho de 2025, o montante de R\$1.716 (R\$1.851 em 30 de junho de 2024) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

15.2. 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 24.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possuía em tesouraria 516.131 ações ordinárias nominativas (429.642 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), ao custo de R\$73.582 (R\$72.186 em 31 de dezembro de 2024).

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.

Em 07 de maio de 2025, 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 2025 e encerramento em 12 de maio de 2026.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



15.3. 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).

Em 06 de novembro de 2024 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos nos montantes de R\$100.000. Do montante declarado, até 30 de junho de 2025, R\$99.393, foram pagos aos acionistas.

15.4. Reserva legal

A reserva legal está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 era de R\$100.966.

Por se tratar de período intermediário, os resultados serão destinados ao final do exercício.

16. 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 informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Receita bruta de locação	6.638	19.932	11.356	21.082	42.242	88.779	46.567	91.889
Receita bruta de serviços	207	415	277	538	1.294	2.492	1.418	2.929
Receita Linear	5.271	4.841	(512)	31	2.543	1.554	421	1.111
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(879)	(1.842)	(804)	(1.536)	(2.347)	(4.993)	(3.148)	(6.197)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	-	-	(51)	(51)
Total	11.237	23.346	10.317	20.115	43.732	87.832	45.207	89.681
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	94.370	94.370	61.107	78.407	113.519	180.369
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	(1.175)	(1.175)	-	(429)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	-	-	(1.110)	(1.198)	-	-
Total	-	-	94.370	94.370	58.822	76.034	113.519	179.940

17. Informações por segmento

Em 27 de junho de 2024 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças alienando sua subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., a qual é detentora da totalidade do Edifício GO850. O Edifício GO850 era o único ativo do portfólio alocado ao segmento operacional de SC Living, segmento que era voltado à aquisição e/ou incorporação de imóveis residenciais para renda. Devido à sua alienação, a partir da data da transação a Companhia passa a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 30 de junho de 2025 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 informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025
Receita de locação	31.887	64.969	14.192	27.856	-	-	46.079	92.825
Receita de venda de Imóveis	28.832	28.832	31.100	48.400	-	-	59.932	77.232
Impostos incidentes sobre a receita	(2.727)	(4.481)	(730)	(1.710)	-	-	(3.457)	(6.191)
Custo das locações	(12.273)	(21.089)	(2.755)	(5.585)	-	-	(15.028)	(26.674)
Custo dos imóveis vendidos	(14.857)	(14.857)	(28.582)	(39.041)	-	-	(43.439)	(53.898)
Lucro Bruto	30.862	53.374	13.225	29.920	-	-	44.087	83.294
Despesa/receitas operacionais	(10.530)	(22.679)	(4.078)	(7.598)	(88)	(96)	(14.696)	(30.373)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	20.332	30.695	9.147	22.322	(88)	(96)	29.391	52.921
Receitas financeiras	7.388	20.395	3.110	5.214	625	637	11.123	26.246
Despesas financeiras	(34.692)	(67.474)	(4.157)	(11.320)	-	-	(38.849)	(78.794)
Imposto de renda e contribuição social	(3.789)	(6.521)	(1.628)	(3.819)	(138)	(137)	(5.555)	(10.477)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(10.761)	(22.905)	6.472	12.397	399	404	(3.890)	(10.104)

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**18. Custo e despesas por natureza**

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024
Despesas com pessoal	(6.900)	(13.569)	(5.145)	(10.069)	(8.189)	(15.993)	(6.714)	(13.324)
Serviços de terceiros	(621)	(949)	(455)	(848)	(1.903)	(2.414)	(800)	(1.482)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(69.898)	(69.921)	(43.439)	(53.898)	(86.504)	(149.065)
Despesas com depreciação e amortização	(4.746)	(9.371)	(4.548)	(9.022)	(14.911)	(26.457)	(12.050)	(23.853)
Despesas comerciais	(599)	(841)	(185)	(462)	(2.661)	(3.131)	(845)	(1.975)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(712)	(1.755)	(2.063)	(4.160)	(6.438)	(12.651)	(7.627)	(15.901)
Despesas com ocupação	(146)	(556)	(344)	(743)	(122)	(574)	(395)	(836)
Despesas tributárias	(4)	(4)	(1)	(2)	(25)	(138)	(41)	(45)
Outras	2.254	2.022	(445)	(613)	4.526	4.312	(1.519)	(3.298)
	(11.474)	(25.023)	(83.084)	(95.840)	(73.162)	(110.944)	(116.495)	(209.779)

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024
Classificados como:								
Custo das locações	(4.732)	(9.342)	(4.383)	(8.691)	(15.028)	(26.674)	(12.383)	(24.620)
Custo dos imóveis vendidos (i)	-	-	(69.898)	(69.921)	(43.439)	(53.898)	(86.504)	(149.065)
Despesas gerais e administrativas	(8.139)	(15.632)	(6.351)	(12.463)	(9.789)	(18.763)	(8.180)	(17.360)
Despesas com vendas	(1.137)	(2.591)	(2.248)	(4.622)	(9.021)	(15.834)	(8.472)	(17.876)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	2.534	2.542	(204)	(143)	4.115	4.225	(956)	(858)
	(11.474)	(25.023)	(83.084)	(95.840)	(73.162)	(110.944)	(116.495)	(209.779)

- (i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de Propriedades para investimento (nota explicativa nº 9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 26).

19. Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024
Receita de juros sobre aplicações financeiras	1.609	4.930	4.874	12.065	4.639	10.388	7.566	18.137
Multas e juros recebidos de clientes	55	128	52	115	790	1.005	200	345
Atualização dos impostos a recuperar	336	1.016	187	436	408	1.173	217	510
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	973	2.931	802	1.604	2.996	8.773	3.270	6.256
Ajuste a valor presente	802	1.604	1.415	3.791	2.290	4.907	4.885	13.005
Total	3.775	10.609	7.330	18.011	11.123	26.246	16.138	38.253

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**20. Despesas financeiras**

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(33.539)	(64.979)	(30.063)	(62.722)	(36.207)	(70.698)	(38.241)	(79.901)
Outras despesas financeiras	(1.093)	(2.293)	(1.988)	(6.030)	(2.642)	(8.096)	(2.200)	(7.726)
	(34.632)	(67.272)	(32.051)	(68.752)	(38.848)	(78.794)	(40.441)	(87.627)

21. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(1.608)	(3.024)	(646)	(1.633)
IRPJ	-	-	-	-	(4.019)	(7.542)	(1.664)	(4.280)
Outras desp. IRPJ e CSLL (i)	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(5.627)	(10.566)	(2.310)	(5.913)
Despesas diferidas:								
CSLL (i)	-	-	-	-	25	31	6	10
IRPJ (i)	-	-	-	-	46	58	11	18
	-	-	-	-	71	89	17	28
	-	-	-	-	(5.556)	(10.477)	(2.293)	(5.885)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(4.860)	(11.582)	15.701	5.050	1.665	373	17.928	10.738
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	1.652	3.938	(5.338)	(1.717)	(566)	(127)	(6.096)	(3.651)
Equivalência patrimonial	8.920	15.898		3.464	-	-	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-		-	673	1.295	2.968	5.967
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-		-	1.121	4.659	1.770	3.031
Prejuízos compensados/revertidos	-	-		-	(97)	(64)	266	266
Impostos diferido	-	-		-	-	-	-	-
Outros	(669)	(1.241)		5.533	3.265	2.359	2.362	(1.006)
Prejuízos não utilizados (i)	(9.903)	(18.595)		(3.659)	(9.952)	(18.599)	(3.564)	(10.492)
	-	-	-	-	(5.556)	(10.477)	(2.294)	(5.885)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2025 representam o montante de R\$198.585 (R\$166.730 em 30 de junho de 2024), composto por R\$146.031 (R\$122.609 em 30 de

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



junho de 2024) de IRPJ e R\$52.554 (R\$44.121 em 30 de junho de 2024) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

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

	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(4.860)	(11.582)	(15.701)	5.050
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.221	57.221	57.394	57.394
Lucro (Prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,0850)	(0,2024)	(0,2736)	0,0880

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2024 a 30.06.2024	01.01.2024 a 30.06.2024
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(4.860)	(11.582)	(15.701)	5.050
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.221	57.221	57.394	57.394
Efeito das opções para empregados	-	-	897	897
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.221	57.221	58.291	58.291
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,0850)	(0,2024)	(0,1856)	0,0866

Em função do prejuízo apurado no período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024, os instrumentos potencialmente conversíveis não foram considerados na quantidade de ações em circulação para determinação do prejuízo diluído por ação.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 30 de junho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Dívida (Nota 10)	1.066.132	1.162.915
Outras obrigações (Nota 13)	226.873	-
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(862)	(7.292)
Aplicação financeira (Nota 4)	(355.693)	(298.119)
Dívida líquida	936.450	857.504
Patrimônio líquido	1.538.812	1.553.774
Relação dívida líquida/capital	61%	55%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Controladora		Valor Justo	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	127.162	118.287	127.162	118.287
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	63.748	62.797	63.748	62.797
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	252	6.314	252	6.314
Aplicações financeiras (Nota 4)	32.478	215.622	32.478	215.622
Total	223.640	403.020	223.640	403.020

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(990.566)	(1.047.448)	(1.003.933)	(1.062.719)
Outras contas a pagar	(14.368)	(10.915)	(14.368)	(10.915)
Total	(1.004.934)	(1.058.363)	(1.018.301)	(1.073.634)

	Consolidado		Valor Justo	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	419.677	417.006	419.677	417.006
Valores a receber de partes relacionadas	211	296	211	296
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)	862	7.292	862	7.292
Aplicações financeiras (Nota 4)	355.693	298.119	355.693	298.119
Total	781.443	727.713	781.443	727.713

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.066.132)	(1.162.915)	(1.082.309)	(1.181.686)
Outras obrigações (Nota 13)	(226.873)	-	(226.873)	-
Contas a pagar por compra de imóveis	-	(20)	-	(20)
Outras Contas a pagar	(39.245)	(33.428)	(39.244)	(33.428)
Total	(1.332.250)	(1.196.363)	(1.348.426)	(1.215.134)

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

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

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Companhia não opera investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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) Crítérios, 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, obrigações com aquisição de imóveis e outras obrigações

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

e) Análise de sensibilidade

Em 30 de junho de 2025, 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	78.375	9.930	12.412	14.895
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	338.826	54.259	67.824	81.389
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	344.294	45.202	56.503	67.803
Indexados Poupança	Aumento Poupança	320.668	29.592	36.990	44.388
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(336.957)	(19.446)	(24.307)	(29.169)
FII TGRU	Aumento do IPCA	239.706	35.599	44.499	53.399
		<u>984.912</u>	<u>155.136</u>	<u>193.921</u>	<u>232.705</u>

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



- (a) Taxas conforme mercado (i).
- (b) Acréscimo de 25% nas taxas praticadas pelo mercado.
- (c) Acréscimo de 50% nas taxas praticadas pelo mercado.
- (i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/06/2025, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 5,35% a.a. IBGE; (b) CDI – 14,90% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 15,00% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,17% a.m., BACEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de 2025 e do exercício de 2024 é como segue:

	30.06.2025		31.12.2024	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	295.000	27,69	370.000	32,25
Opções canceladas	(50.000)	-	(75.000)	-
Quantidade final	245.000		295.000	

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	807.520	31,91	1.194.331	-
Novas ações restritas concedidas	87.670	29,74	53.140	25,60
Ações restritas canceladas	-	-	(4.134)	9,09
Ações restritas canceladas	-	-	(12.439)	8,73
Ações restritas entregues	(113.806)	28,80	(423.378)	33,63
Quantidade final	781.384		807.520	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$560 (R\$610 em 30 de junho de 2024) na controladora e de R\$786 (R\$807 em 30 de junho de 2024) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

25. 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\$716.624 para danos materiais e R\$150.000 para lucros cessantes, com vigência até 31 de maio de 2026.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**26. Propriedades para investimento mantidas para venda**

Em 30 de junho de 2025, o saldo consolidado de R\$42.568 (R\$120.164 em 31 de dezembro de 2024) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	30.06.2025	31.12.2024
Saldo no início do período	-	68.593
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda	-	525
Gastos em imóveis destinados a venda	-	768
Baixa do custo por venda ocorrida(i)	-	(69.886)
Saldo no final do período	-	-

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Saldo no início do período	120.164	366.472
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda		
(ii)	4.573	19.655
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	267	2.789
Perda por desvalorização de ativos	-	(7.239)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(19.522)	(135.442)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(62.914)	(126.071)
Saldo no final do período	42.568	120.164

(i) Em 03 de janeiro de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Edifício Vista Olímpica" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$46 milhões.

Em 21 de março de 2025, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Best Center Piracicaba - Santa Terezinha" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$4,8 milhões.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia, superou as Condições Resolutivas do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do imóvel "Edifício São Paulo Office Park X" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$30 milhões.

(ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda.

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

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) de ativos

Anualmente a companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa 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 imóveis destinados a venda.

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o trimestre findo em 30 de junho de 2025, não foi identificada perda por desvalorização.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**27. Informações adicionais ao fluxo de caixa****a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
- Dação em pagamento de unidades autônomas por contas a receber da investida Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	5.000
- Baixa do acervo líquido da investida GO850, decorrente da venda da participação e controle na investida	-	-	-	26.432
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	1.341	-
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	-	-	437	-

28. Compromissos

Em referência ao Fato Relevante divulgado em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. repactou em 25 de abril de 2025 as condições do Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de um portfólio de 25 ativos do segmento de Best Center para um Fundo de Investimento Imobiliário. Em 25 de junho de 2025 a transação foi concluída de forma em que o portfólio final é composto por 19 imóveis, sendo 15 centros de conveniência e 4 lojas de rua. O valor da transação foi de R\$ 308,5 milhões. A liquidação financeira da Transação se deu da seguinte forma: R\$ 212 milhões recebido em dinheiro, à vista, R\$ 79,9 milhões em cotas subordinadas do Fundo e R\$ 16,6 milhões a ser recebido quando da conclusão da escritura de compra e venda do ativo São Paulo – Verbo Divino, prevista para ocorrer em até 90 dias da data de 25 de junho de 2025.

29. Eventos subsequentes

Em 31 de julho de 2025, a subsidiária Best Center SLB celebrou Escritura Pública de Compra e Venda, através da qual alienou a loja de rua localizada na cidade de São Vicente, São Paulo, pelo valor total de R\$12.700.

Em 28 de julho de 2025, a Companhia celebrou o Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, para alienação de um portfólio de oito ativos de escritório, sendo alienado pelo valor total de R\$ 837.200. A efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto de 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 / 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 Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2025, e à vista do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de conclusão que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2025.