

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 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	52
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	53
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	54

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	535
Preferenciais	0
Total	535
	#Error
	#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.522.695	2.710.281
1.01	Ativo Circulante	351.625	339.492
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	197.178	6.314
1.01.02	Aplicações Financeiras	30.576	215.622
1.01.03	Contas a Receber	123.871	117.556
1.01.03.01	Clientes	105.069	99.149
1.01.03.01.02	Contas a Receber	105.069	99.149
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.802	18.407
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	10.343	12.698
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.459	5.709
1.02	Ativo Não Circulante	2.171.070	2.370.789
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.414	88.121
1.02.01.04	Contas a Receber	29.187	21.672
1.02.01.04.01	Contas a Receber	25.948	19.138
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.239	2.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	43.554	62.797
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	43.554	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	2.077.099	2.266.953
1.02.02.01	Participações Societárias	1.290.551	1.475.640
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.290.551	1.475.640
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	786.548	791.313
1.02.03	Imobilizado	14.970	13.430
1.02.04	Intangível	2.587	2.285
1.02.04.01	Intangíveis	2.587	2.285

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.522.695	2.710.281
2.01	Passivo Circulante	141.124	226.374
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	126.803	113.773
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	126.803	113.773
2.01.05	Outras Obrigações	8.920	106.765
2.01.05.02	Outros	8.920	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	1.037	889
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.211	4.494
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	1.246	563
2.01.06	Provisões	5.401	5.836
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.401	5.836
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	5.401	5.836
2.02	Passivo Não Circulante	877.081	940.120
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	864.437	933.675
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	864.437	933.675
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	864.437	933.675
2.02.02	Outras Obrigações	12.644	6.421
2.02.02.02	Outros	12.644	6.421
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	12.644	6.421
2.02.04	Provisões	0	24
2.02.04.02	Outras Provisões	0	24
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	0	24
2.03	Patrimônio Líquido	1.504.490	1.543.787
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.187	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.088	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	31.901	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	472.765	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	371.799	406.554

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.409	38.755	11.411	125.896
3.01.01	Receita de Locação	13.149	36.495	11.411	31.526
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	2.260	2.260	0	94.370
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-17.419	-26.761	-4.424	-83.036
3.02.02	Custo das Locações	-4.823	-14.165	-4.424	-13.115
3.02.03	Custo dos Imóveis Vendidos	-12.596	-12.596	0	-69.921
3.03	Resultado Bruto	-2.010	11.994	6.987	42.860
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.537	36.614	8.082	28.000
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.819	-4.410	-1.402	-6.024
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.454	-24.086	-8.516	-20.979
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.170	3.712	342	199
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.640	61.398	17.658	54.804
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.527	48.608	15.069	70.860
3.06	Resultado Financeiro	-26.777	-83.440	-26.542	-77.283
3.06.01	Receitas Financeiras	5.375	15.984	4.795	22.806
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.152	-99.424	-31.337	-100.089
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,4065	-0,6089	-0,2001	-0,112
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,4065	-0,6089	-0,2001	-0,112

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
4.03	Resultado Abrangente do Período	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-58.770	-86.857
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.984	10.341
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-34.832	-6.423
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	14.165	13.613
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-61.398	-54.804
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.018	1.112
6.01.01.06	Dividendos Prescritos	0	104
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	97.912	96.046
6.01.01.08	Atualizações Financeiras	-3.565	-4.979
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-9.237	-7.952
6.01.01.12	Provisão para Contingência	-24	0
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para Créditos de Liquidação Esperada	21	-58
6.01.01.14	Ganho na Alienação de Investimentos	10.336	-24.449
6.01.01.15	Ajuste Referente a Receita Linear	-6.489	-1.869
6.01.01.16	Outros	77	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-66.754	-97.198
6.01.02.01	Contas a Receber	-2.647	-1.385
6.01.02.02	Imóveis Destinados à Venda	0	-768
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.355	-439
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.455	-2.134
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	683	-1.242
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-435	-15.766
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-21	-56
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	148	428
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	6.768	-842
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-70.150	-74.994
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	438.556	275.114
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	56.417	112.795
6.02.02	Aplicações Financeiras	194.283	82.409
6.02.03	Recebimento Obtido na Realização de Imóveis Destinados a Venda e Venda de Investimento	2.209	56.089
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	222.724	46.002
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-11.239	-13.163
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-25.838	-9.018
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-188.922	-273.849
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-83.970	-167.390
6.03.02	Dividendos Pagos	-99.393	-99.275
6.03.03	Encargos por Antecipação de Ações	-1.607	-5.439
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-3.952	-1.745
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	190.864	-85.592
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.314	91.232
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	197.178	5.640

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-4.541	77	0	0	-4.464
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.018	0	0	0	1.018
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-3.952	0	0	0	-3.952
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.607	0	0	0	-1.607
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.832	0	-34.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.832	0	-34.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.187	507.597	-34.832	0	1.504.490

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.073	104	0	0	-5.969
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.112	0	0	0	1.112
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-1.745	0	0	0	-1.745
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439
5.04.11	Resultado na subscrição de ações	0	-1	0	0	0	-1
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	-6.423	0	-33.937
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.423	0	-6.423
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-27.514	0	0	-27.514
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-27.514	0	0	-27.514
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.195	640.256	-6.423	0	1.670.550

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	45.045	128.324
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	39.094	33.954
7.01.02	Outras Receitas	5.972	94.370
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	2.260	94.370
7.01.02.02	Outras Receitas	3.712	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-21	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.706	-79.680
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.110	-9.759
7.02.04	Outros	-12.596	-69.921
7.02.04.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-12.596	-69.921
7.03	Valor Adicionado Bruto	24.339	48.644
7.04	Retenções	-14.165	-13.613
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.165	-13.613
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.174	35.031
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	77.382	77.809
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.398	54.804
7.06.02	Receitas Financeiras	15.984	22.806
7.06.03	Outros	0	199
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	87.556	112.840
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	87.556	112.840
7.08.01	Pessoal	20.358	16.740
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.132	10.229
7.08.01.02	Benefícios	10.586	5.899
7.08.01.03	F.G.T.S.	640	612
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.606	2.434
7.08.02.01	Federais	2.575	2.397
7.08.02.03	Municipais	31	37
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	99.424	100.089
7.08.03.01	Juros	97.912	96.046
7.08.03.03	Outras	1.512	4.043
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-34.832	-6.423
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.832	-6.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.868.062	2.873.684
1.01	Ativo Circulante	737.791	801.414
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	202.077	7.292
1.01.02	Aplicações Financeiras	111.473	268.953
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	111.473	268.953
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	111.473	268.953
1.01.03	Contas a Receber	394.173	405.005
1.01.03.01	Clientes	359.017	373.571
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	183	296
1.01.03.01.02	Contas a Receber	358.834	373.275
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.156	31.434
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	16.953	14.521
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	18.203	16.913
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.068	120.164
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	30.068	120.164
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	30.068	120.164
1.02	Ativo Não Circulante	2.130.271	2.072.270
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	116.694	87.523
1.02.01.04	Contas a Receber	106.467	77.897
1.02.01.04.01	Clientes	58.004	43.731
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	32.135	29.166
1.02.01.04.07	Impostos a Recuperar	11.328	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.227	9.626
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.636	4.528
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.591	5.098
1.02.02	Investimentos	1.985.515	1.961.287
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.985.515	1.961.287
1.02.03	Imobilizado	25.465	21.153
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	25.465	21.153
1.02.04	Intangível	2.597	2.307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.868.062	2.873.684
2.01	Passivo Circulante	223.443	265.149
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.985	6.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.985	6.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.925	3.557
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.060	3.098
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	136.131	130.081
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	136.131	130.081
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	136.131	130.081
2.01.05	Outras Obrigações	72.401	120.663
2.01.05.02	Outros	72.401	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	16.005	15.867
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.786	3.957
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	20
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	51.184	0
2.01.06	Provisões	6.926	7.750
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.926	7.750
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.926	7.750
2.02	Passivo Não Circulante	1.130.890	1.054.761
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	923.702	1.032.834
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	923.702	1.032.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	923.702	1.032.834
2.02.02	Outras Obrigações	205.869	17.563
2.02.02.02	Outros	205.869	17.563
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	23.893	17.563
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	181.976	0
2.02.03	Tributos Diferidos	543	614
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	543	614
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	543	614
2.02.04	Provisões	776	3.750
2.02.04.02	Outras Provisões	776	3.750
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	776	3.750
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.513.729	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	-42.187	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.088	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	31.901	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	472.765	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	371.799	406.554
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.239	9.987

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	60.676	224.542	66.938	336.559
3.01.01	Receita de Locação	46.161	133.992	44.773	134.454
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	14.515	90.550	22.165	202.105
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-35.199	-115.771	-30.047	-203.731
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-23.026	-76.924	-18.480	-167.544
3.02.02	Custo de Locação	-12.173	-38.847	-11.567	-36.187
3.03	Resultado Bruto	25.477	108.771	36.891	132.828
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.916	-48.289	-17.477	-53.572
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.098	-22.932	-7.647	-25.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.558	-30.321	-11.018	-28.378
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	740	4.964	1.188	329
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.561	60.482	19.414	79.256
3.06	Resultado Financeiro	-26.027	-78.575	-26.749	-75.853
3.06.01	Receitas Financeiras	17.303	43.549	12.573	51.096
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.330	-122.124	-39.322	-126.949
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-18.466	-18.093	-7.335	3.403
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.310	-14.787	-3.651	-9.536
3.08.01	Corrente	-4.253	-14.819	-3.674	-9.587
3.08.02	Diferido	-57	32	23	51
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-22.776	-32.880	-10.986	-6.133
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-22.776	-32.880	-10.986	-6.133
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	474	1.952	487	290
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,4065	-0,6089	-0,2001	-0,112
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02.01	ON	-0,4065	-0,6089	-0,2001	-0,112

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-22.776	-32.880	-10.986	-6.133
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-22.776	-32.880	-10.986	-6.133
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-23.250	-34.832	-11.473	-6.423
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	474	1.952	487	290

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.932	-100.527
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	64.893	84.587
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-32.880	-6.133
6.01.01.02	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	-360	-578
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	38.414	35.264
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	0	104
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.018	1.112
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	106.370	119.004
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos e imóveis destinados a venda	-16.443	-34.989
6.01.01.08	Outros	77	0
6.01.01.09	Perda com Contas a Receber	15	1.026
6.01.01.10	Perda de Investimento	0	-61
6.01.01.11	Encargos Financeiros Outras Obrigações	8.781	0
6.01.01.12	Amortização Despesas Outras Obrigações	693	0
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-21.030	-14.169
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-32	-51
6.01.01.15	Atualizações Financeiras	-10.854	-15.800
6.01.01.16	Provisão para Contingência	-2.974	664
6.01.01.18	Ajuste Referente a Receita Linear	-3.202	-1.235
6.01.01.19	Partes Relacionadas (Não Controladores)	-2.700	0
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	0	429
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-92.825	-185.114
6.01.02.01	Contas a Receber	5.411	-10.420
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	113	270
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-13.760	-3.483
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-1.785	-1.284
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-824	-17.288
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	21.709	11.730
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-38	-21.635
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	5.855	-5.274
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-108	-242
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-173	-1.363
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-171	-2.610
6.01.02.13	Pagamento de Juros Outras Obrigações	-3.091	0
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-39	-58
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-20.341	-34.328
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-85.583	-99.129
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	224.761	352.993
6.02.01	Aplicações Financeiras	175.541	164.143
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-53.285	-29.383
6.02.05	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	-20	-4.680
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	102.525	222.913
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.044	-347.173

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-123.869	-212.738
6.03.02	Aplicações Financeiras	0	-28.419
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-3.952	-1.745
6.03.05	Captação Outras Obrigações	239.687	0
6.03.06	Custos de Transação	-12.910	0
6.03.07	Encargos por antecipação de ações	-1.607	-5.439
6.03.08	Aporte de Capital de Não Controladores	0	2.003
6.03.09	Dividendos Pagos	-99.393	-99.275
6.03.10	Dividendos Pagos a Não Controladores	0	-1.560
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	194.785	-94.707
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.292	126.672
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	202.077	31.965

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-4.541	77	0	0	-4.464	-2.700	-7.164
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.018	0	0	0	1.018	0	1.018
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-3.952	0	0	0	-3.952	0	-3.952
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.607	0	0	0	-1.607	0	-1.607
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77	-368	-291
5.04.12	Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	-1.692	-1.692
5.04.13	Distribuição de Dividendos	0	0	0	0	0	0	-640	-640
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.832	0	-34.832	1.952	-32.880
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.832	0	-34.832	1.952	-32.880
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.187	507.597	-34.832	0	1.504.490	9.239	1.513.729

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456	21.516	1.731.972
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-31.122	667.666	0	0	1.710.456	21.516	1.731.972
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.073	104	0	0	-5.969	2.004	-3.965
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.003	2.003
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.112	0	0	0	1.112	0	1.112
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-1.745	0	0	0	-1.745	0	-1.745
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.439	0	0	0	-5.439	0	-5.439
5.04.11	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1	0	0	0	-1	0	-1
5.04.12	Outros	0	0	104	0	0	104	1	105
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-27.514	-6.423	0	-33.937	-12.530	-46.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.423	0	-6.423	290	-6.133
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-12.820	-40.334
5.05.02.06	Complemento de Dividendos	0	0	-27.514	0	0	-27.514	-1.750	-29.264
5.05.02.07	Venda de investida/controlada	0	0	0	0	0	0	-11.070	-11.070
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.195	640.256	-6.423	0	1.670.550	10.990	1.681.540

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	238.153	345.905
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	141.009	143.800
7.01.02	Outras Receitas	96.784	202.105
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	93.367	202.534
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	-1.547	-429
7.01.02.03	Outras Receitas	4.964	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	360	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-105.785	-200.650
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.861	-33.106
7.02.04	Outros	-76.924	-167.544
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-76.924	-167.544
7.03	Valor Adicionado Bruto	132.368	145.255
7.04	Retenções	-38.438	-35.264
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-38.438	-35.264
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	93.930	109.991
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.549	51.425
7.06.02	Receitas Financeiras	43.549	51.096
7.06.03	Outros	0	329
7.06.03.01	Outras Receitas	0	329
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	137.479	161.416
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	137.479	161.416
7.08.01	Pessoal	24.195	21.667
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.416	13.590
7.08.01.02	Benefícios	11.939	7.298
7.08.01.03	F.G.T.S.	840	779
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.092	18.932
7.08.02.01	Federais	23.899	18.732
7.08.02.03	Municipais	193	200
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	122.072	126.950
7.08.03.01	Juros	106.370	119.004
7.08.03.03	Outras	15.702	7.946
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.880	-6.133
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.832	-6.423
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.952	290

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T25



Relatório da Administração

O destaque do terceiro trimestre de 2025 foi a intensa atividade comercial em ambos os segmentos de atuação da São Carlos, que refletiu no aumento da ocupação dos nossos ativos de escritório e varejo. O mercado de escritórios vem mantendo sua trajetória de recuperação, com redução consistente das taxas de vacância de mercado¹ tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, com queda de 0,2 p.p. e 0,8 p.p., respectivamente, em relação ao 2T25.

No segmento Office, a Companhia assinou 12 contratos de locação, totalizando 12,0 mil m² de ABL, sendo 4 no modelo FlexOffice. Do total de contratos assinados, 6 foram em imóveis localizados em São Paulo e 6 no Rio de Janeiro, o que corrobora a tendência de recuperação em ambas as cidades. 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 12,3% no 2T25 para 11,0% no 3T25. As vendas totais dos lojistas tiveram crescimento de 6,2% em relação ao 3T24, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 4,5%. Já a receita de locação na mesma base de contratos (SSR) apresentou crescimento de 8,8% na comparação anual. A inadimplência líquida da Best Center no trimestre foi de 0,9%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. Na mesma base de ativos, a receita bruta cresceu 10,4% e o EBITDA registrou aumento de 30,9%, resultado da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 4,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O FFO recorrente do 3T25 foi de R\$0,9 milhão, primeiro trimestre positivo desde 4T22.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center realizou a venda da loja de rua localizada em São Vicente (SP) pelo valor de R\$12,7 milhões e a São Carlos desmobilizou o imóvel Latitude, localizado no centro do Rio de Janeiro e que se encontrava 100% vago, por R\$2,2 milhões.

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 implementação de 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 nove meses findos em 30 de setembro 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 a partir do período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2025, foram classificadas nas informações contábeis intermediárias consolidadas como passivos financeiros, na rubrica do passivo denominada “Outras obrigações”. Ressalta-se que, pelas

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



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 novembro 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.

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:

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

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



- 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 setembro 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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Caixa	-	-	1	-
Bancos	-	54	16	94
Fundos de investimento e CDB (i)	197.178	6.260	202.060	7.198
	197.178	6.314	202.077	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, com remuneração média de 99,46% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de setembro de 2025 (99,77% do CDI em 2024).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Letras financeiras e fundos de investimentos	30.576	215.622	111.473	268.953
Caixa restrito (CDB) (i)	-	-	32.135	29.166
	30.576	215.622	143.608	298.119
Circulante	30.576	215.622	111.473	268.953
Não circulante(i)	-	-	32.135	29.166

(i) O saldo consolidado de R\$32.135 em 30 de setembro de 2025 (R\$29.166 em 31 de dezembro de 2024), classificado como ativo não 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.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 99,21% do CDI (99,98% do CDI em 2024).

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

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

**5. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Contas a receber de aluguéis	32.693	25.967	73.649	69.291
Provisão para crédito com perda esperada	(554)	(533)	(4.556)	(4.916)
Contas a receber por venda de investimento (i)	50	-	50	11.949
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	99.625	96.062	349.760	347.758
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	(802)	(3.209)	(3.732)	(9.587)
Taxas condominiais e outras	5	-	1.667	2.511
Total	131.017	118.287	416.838	417.006
Circulante	105.069	99.149	358.834	373.275
Não circulante (iii)	25.948	19.138	58.004	43.731

- (i) O saldo refere-se à venda da participação da empresa GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., realizada em 27 de junho de 2024, o qual foi recebido em 2025 e o saldo remanescente refere-se à venda da participação na empresa H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda., realizada em 23 de setembro de 2025.
- (ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 30 de setembro 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 setembro 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 com previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025, e a venda do Edifício São Paulo Office Park X, com previsão de recebimento até 31 de maio de 2027.
- (iii) Em 30 de setembro de 2025, do saldo classificado como não circulante, R\$25.948 (R\$19.138 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$58.004 (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 setembro de 2025. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

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



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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Vencidas:				
1 a 30 dias	7	78	154	695
31 a 90 dias	-	79	79	196
91 a 150 dias	-	-	82	106
151 a 210 dias	50	-	106	60
211 a 270 dias	-	-	31	35
271 a 330 dias	-	-	17	51
Há mais de 330 dias	-	-	3.909	4.175
	57	157	4.378	5.318
A vencer	132.316	121.872	420.748	426.191
Total de contas a receber	132.373	122.029	425.126	431.509

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Constituição da provisão	(309)	(59)	(1.010)	(1.506)
Reversão da provisão	288	92	1.370	2.229
Saldo final	(554)	(533)	(4.556)	(4.916)

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do período.

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
A vencer	0,60%	0,60%
Vencidas de 1 a 30 dias	14,49%	14,49%
Vencidas de 31 a 90 dias	24,30%	24,30%
Vencidas de 91 a 150 dias	40,42%	40,42%
Vencidas de 151 a 210 dias	64,18%	64,18%
Vencidas de 211 a 270 dias	89,46%	89,46%
Vencidas de 271 a 330 dias	98,74%	98,74%
Vencidas há mais de 330 dias	100,00%	100,00%

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços em seus centros e prédios comerciais, com prazo médio de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de inflação. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 30 de setembro de 2025, são apresentados conforme abaixo:

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

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



	Controladora	Consolidado
	30.09.2025	30.09.2025
Até um ano	52.100	184.447
Entre dois e cinco anos	173.213	564.777
Mais de cinco anos	17.632	144.389
Total	242.945	893.613

5.1 Adiantamento de clientes

Em 30 de setembro de 2025, os saldos registrados referem-se a valores recebidos a título de depósito caução de clientes relativos a contratos de locação. Na controladora, o saldo é de R\$1.246 (R\$563 em 31 de dezembro de 2024), enquanto no consolidado é de R\$3.786 (R\$3.957 em 31 de dezembro de 2024).

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Imposto de renda a recuperar ("IRPJ")	8.424	8.631	14.747	9.111
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.729	3.839	3.102	5.074
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")	10	49	2.496	81
PIS e COFINS a recuperar	107	106	7.805	127
Outros	73	73	131	128
Total	10.343	12.698	28.281	14.521
Circulante	10.343	12.698	16.953	14.521
Não circulante	-	-	11.328	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



7. Participações em controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2024	Movimentação					Saldo em 30.09.2025
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Outros	Equivalência patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	
253 Participações Ltda.	72.816	6.484	44.562	66.332	99,99	19.466	63.984	293	(6.100)	-	19.466	(11.311)	66.332
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	601	106	545	495	99,99	300	195	-	-	-	300	-	495
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	193.158	3.459	177.357	189.699	99,99	8.757	189.367	3.185	-	-	8.757	(11.610)	189.699
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	21.927	2.172	17.843	19.755	60,00	3.769	12.352	-	(1.800)	-	2.261	(960)	11.853
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	70.220	3.122	60.942	67.098	99,99	1.958	79.662	2.575	-	-	1.958	(17.097)	67.098
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	229.304	37.117	115.675	192.187	99,99	14.322	173.728	4.137	-	-	14.322	-	192.187
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	75.943	2.425	86.115	73.518	99,99	(1.843)	74.014	1.347	-	-	(1.843)	-	73.518
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	191.789	2.846	184.718	188.943	99,99	3.504	193.356	721	(3.600)	-	3.504	(5.038)	188.943
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	53.733	1.716	53.064	52.017	99,99	648	51.293	76	-	-	648	-	52.017
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	-	-	-	-	99,99	(722)	12.525	793	-	(12.596)	(722)	-	-
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (v)	484.315	31.409	453.841	452.906	99,82	90.934	561.335	-	(200.449)	128	88.238	-	449.251
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	59.156	626	69.099	58.530	99,99	(5.041)	62.437	1.134	-	-	(5.041)	-	58.530
SC Administradora e Comercializadora Ltda. (iv)	280	80	57	200	99,99	190	-	19	-	-	181	-	200
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	241	337	17.251	(96)	99,99	404	1.392	-	(2.000)	108	404	-	(96)
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	107	(10.928)	11.559	11.035	99,99	(523)	-	11.558	-	-	(523)	-	11.035
Lucros não realizados (vi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70.512)	-	(70.512)
Total							1.475.640	25.838	(213.949)	(12.360)	61.398	(46.016)	1.290.551

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 30 de setembro de 2025.
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$56.417 (R\$248.249 em 2024) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).
- (iii) Em 23 de setembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Latitude.
- (iv) Em 31 de agosto de 2025, a subsidiária SC Administradora e Comercializadora Ltda passou a ser integralizada ao investimento da controladora através cessão de investimento.
- (v) Na tabela abaixo, estão demonstradas as informações contábeis do período findo em 30 de setembro de 2025 FII TGRU Master, o qual é controlado indiretamente pela Companhia através da Best Center. Os saldos contábeis abaixo refletem as práticas contábeis adotadas pela Companhia.

Controlada indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro no período (*)	Movimentação	
						Equivalência patrimonial	Saldo em 30.09.2025
FII TGRU Master	340.354	19.273	321.081	25,00	748	187	80.270

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

- (vi) Refere-se a lucros não realizados decorrentes da transação mencionada na Nota Explicativa 1, entre a controlada direta Best Center e a controlada indireta FII TGRU Master, os quais foram totalmente eliminados e 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30.09.2025	31.12.2024
253 Participações Ltda.	3.426	173
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	1.524	8.046
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	826	567
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	412	1.697
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	31.075	35.757
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	2.026	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.322	2.812
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	2	1
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	200	11.003
Total	43.554	62.797

O saldo do ativo não circulante da controladora de R\$43.554 (R\$62.797 em 31 de dezembro de 2024), refere-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 Best Center 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\$505 (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 setembro de 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	46.016	213.949	-	259.965
Pagamentos	(56.417)	(222.724)	(67)	(279.208)
Saldo em 30.09.2025	39.146	4.406	2	43.554

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

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

Transações com controladas no período findo em 30 de setembro de 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	139.737	41.573	-	-	-	181.310
Pagamentos	(112.795)	(46.002)	-	-	(2)	(158.799)
Transferências	-	-	(5.006)	-	-	(5.006)
Saldo em 30.09.2024	51.407	2.181	36.694	(36.694)	48	53.636

- (i) Os valores referentes a Juros sobre capital próprio a receber são registrados líquidos dos impostos retidos na fonte que correspondem a um total de R\$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 setembro de 2025 e 2024:

	Controladora					
	30.09.2025			30.09.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.270	-	1.270	1.232	-	1.232
Diretores estatutários	1.457	856	2.313	1.569	1.410	2.979
Total	2.727	856	3.583	2.801	1.410	4.211

	Consolidado					
	30.09.2025			30.09.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.270	-	1.270	1.231	-	1.231
Diretores estatutários	1.987	1.285	3.272	1.900	1.410	3.310
Total	3.257	1.285	4.542	3.131	1.410	4.541

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

9. Propriedades para investimento

	Controladora				
	30.09.2025				31.12.2024
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		181.774	-	181.774	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(111.663)	438.877	447.034
Instalações	10	203.283	(41.507)	161.776	156.228
Imobilizado em andamento		4.121	-	4.121	6.277
Total		939.718	(153.170)	786.548	791.313

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

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



	Consolidado			
	30.09.2025			31.12.2024
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos	-	621.204	-	621.204
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.195.746	(288.945)	906.801
Instalações e benfeitorias	10	595.981	(130.530)	465.451
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(5.932)	15.068
Perda por desvalorização de ativos	-	(27.327)	-	(27.327)
Imobilizado em andamento	-	4.318	-	4.318
Total		2.410.922	(425.407)	1.985.515

As movimentações para os períodos findos em 30 de setembro 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	7.332	-	2.155
Obras em andamento	6.278	-	-	(2.155)
	932.386	7.332	-	-
Depreciação acumulada	(141.073)	(12.097)	-	-
Saldo	791.313	(4.765)	-	-

	Consolidado			
	31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)
Terrenos	619.633	-	(19.252)	20.823
Edificações	1.161.433	9.200	(18.337)	43.450
Instalações	551.221	36.274	(262)	8.748
Direito de uso	21.000	-	-	-
Perda por desvalorização	(17.874)	-	-	(9.453)
Obras em andamento	17.413	-	(7.849)	(5.246)
	2.352.826	45.474	(45.700)	58.322
Depreciação acumulada	(391.539)	(35.191)	1.608	(285)
Saldo	1.961.287	10.283	(44.092)	58.037

- (i) Em 31 de janeiro de 2025, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Guarujá/SP (I), pelo valor de venda R\$12.500.

Em 30 de abril de 2025, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de 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 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 Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel Parque Global 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 Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itupeva/SP, pelo valor de venda R\$3.500.

Em 31 de julho de 2025, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Vicente/SP, pelo valor de venda R\$12.700.

- (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.

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.

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

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



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

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

(i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda R\$17.300.

Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São 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 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) Em 30 de junho de 2024, não há saldo de juros capitalizados (R\$ 5.592 em 2023).

(iii) Em 30 de setembro de 2024, não há saldo de juros capitalizados (R\$ 5.592 em 2023).

(iv) Da movimentação classificada como transferência no período, R\$53.126 (R\$539.103 em 2023) referem-se à reclassificação de terrenos e edificações classificados como propriedades mantidas para venda para propriedades para investimento (Nota 26), Edifício Pasteur 154.

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 setembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	7.332	12.076	45.474	28.296
Imobilizado	3.004	53	6.906	52
Intangível	903	1.035	905	1.035
Total das adições	11.239	13.164	53.285	29.383
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(12.097)	(11.805)	(35.191)	(31.696)
Imobilizado	(1.465)	(1.326)	(2.608)	(2.857)
Intangível	(603)	(482)	(615)	(711)
Total	(14.165)	(13.613)	(38.414)	(35.264)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de setembro de 2025 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3,2 bilhões

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

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



(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 setembro 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.

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

	Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
Taxa de Desconto %	7,50 a 10,00	7,25 a 10,75
Cap Rate %	7,00 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 setembro de 2025, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$207 em 30 de setembro de 2025 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2024).

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

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

**10. Empréstimos e financiamentos**

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	306.700	336.096	306.700	336.096
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	-	68.593	102.431
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.893	150.758	150.893	150.758
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	340.606	326.025	340.606	339.060
CRI (i)	R\$	102% do CDI	52.250	100.125	52.250	100.125
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	140.791	134.444	140.791	134.445
Total			991.240	1.047.448	1.059.833	1.162.915
Circulante			126.803	113.773	136.131	130.081
Não circulante			864.437	933.675	923.702	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. Em 30 de setembro de 2025, essa relação estava abaixo de 59% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A Companhia também possui covenants não financeiros e não foi identificado nenhum descumprimento de cláusulas.

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

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
2025	42.239	113.773	46.262	130.081
2026	117.157	116.221	124.213	129.408
2027	185.876	181.070	192.930	194.409
2028	190.714	185.954	197.776	199.425
2029	195.870	191.122	202.947	202.129
A partir de 2030	259.384	259.308	295.705	307.463
	991.240	1.047.448	1.059.833	1.162.915

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora					
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2025
Empréstimos	1.047.448	-	97.912	(83.970)	(70.150)	991.240
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2024
Empréstimos	1.219.392	-	96.046	(167.390)	(74.994)	1.073.054

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

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



	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Baixa por venda de controlada	Saldo em 30.09.2025
Empréstimos	1.162.915	-	106.370	(123.869)	-	1.059.833
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Baixa por venda de controlada (ii)	Saldo em 30.09.2024
Empréstimos	1.556.248	-	119.004	(212.738)	(88.910)	1.274.475

- (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 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 comprador.

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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	252	291
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	291	323
Total	-	-	543	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.

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

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



	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo anterior	24	35.417	3.750	39.104
Provisão (i)	-	24	780	1.001
Compensação (i)	-	(35.417)	-	(35.417)
Pagamento	-	-	-	(531)
Estorno de provisão	(24)	-	(3.754)	(407)
Total de provisão para contingências	-	24	776	3.750
Depósitos judiciais	3.673	3.652	4.636	4.528
Total	3.673	3.652	4.636	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 setembro 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 setembro 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	
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	239.687	-
Correção de juros		-	-	5.690	-
Custo de transações		-	-	(12.217)	-
Total		-	-	233.160	-
Circulante		-	-	51.184	-
Não circulante		-	-	181.976	-

Movimentação	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	-	-	-	-
Valor principal	-	-	239.687	-
Correção de juros (Nota 20)	-	-	8.781	-
Amortização de juros	-	-	(3.091)	-
Valor principal do custo de transação	-	-	(12.910)	-
Amortização do custo de transação	-	-	693	-
Saldo em 30 de setembro de 2025	-	-	233.160	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



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, em decorrência da aplicação do CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas.

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 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 setembro de 2025, o montante de R\$2.435 (R\$2.786 em 30 de setembro de 2024) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 setembro de 2025, a Companhia possuía em tesouraria 535.414 ações ordinárias nominativas (429.642 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), ao custo de R\$74.088 (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

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

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



início em 13 de maio de 2025 e encerramento em 12 de maio de 2026.

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 setembro 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 setembro 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.

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Receita bruta de locação	13.906	31.982	10.898	29.404	48.184	134.232	45.515	135.335
Receita bruta de serviços	-	623	853	2.681	-	3.575	2.233	7.230
Receita Linear	-	6.489	552	1.869	-	3.202	123	1.235
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(757)	(2.599)	(892)	(2.428)	(2.111)	(7.017)	(3.023)	(9.271)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
Total	13.149	36.495	11.411	31.526	46.161	133.992	44.773	134.454
Receita de vendas de imóveis e investimento	2.260	2.260	-	94.370	14.960	93.367	22.165	202.534
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	(372)	(1.547)	-	(429)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	-	-	(73)	(1.270)	-	-
Total	2.260	2.260	-	94.370	14.515	90.550	22.165	202.105

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



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 setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Receita de locação	32.262	93.845	13.897	40.146	-	-	46.160	133.992
Receita de venda de Imóveis	2.263	30.000	12.253	60.550	-	-	14.516	90.550
Custo das locações	(10.340)	(31.429)	(1.833)	(7.418)	-	-	(12.173)	(38.847)
Custo dos imóveis vendidos	(12.967)	(27.824)	(10.059)	(49.100)	-	-	(23.026)	(76.924)
Lucro Bruto	11.218	64.592	14.259	44.179	-	-	25.476	108.771
Despesa/receitas operacionais	(12.390)	(35.069)	(5.493)	(13.091)	(33)	(129)	(17.917)	(48.289)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(1.172)	29.523	8.765	31.087	(33)	(129)	7.560	60.482
Receitas financeiras	8.761	29.156	8.492	13.706	51	688	17.303	43.549
Despesas financeiras	(31.743)	(99.217)	(11.568)	(22.888)	(19)	(19)	(43.330)	(122.124)
Imposto de renda e contribuição social	(2.394)	(8.915)	(1.917)	(5.736)	1	(136)	(4.310)	(14.787)
Prejuízo do período	(26.548)	(49.453)	3.772	16.169	-	404	(22.776)	(32.880)

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Receita de locação	29.280	84.974	15.493	45.343	-	4.137	44.773	134.454
Receita de venda de Imóveis	0	140.369	22.165	42.586	-	19.150	22.165	202.105
Custo das locações	(7.983)	(23.896)	(3.584)	(10.781)	-	(1.510)	(11.567)	(36.187)
Custo dos imóveis vendidos	0	(115.838)	(18.480)	(35.100)	-	(16.606)	(18.480)	(167.544)
Lucro Bruto	21.297	85.609	15.594	42.048	-	5.171	36.891	132.828
Despesa/receitas operacionais	(11.700)	(36.319)	(5.651)	(15.705)	(126)	(1.548)	(17.477)	(53.572)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	9.597	49.290	9.943	26.343	(126)	3.623	19.414	79.256
Receitas financeiras	9.850	43.438	2.717	7.633	6	25	12.573	51.096
Despesas financeiras	(32.207)	(101.378)	(7.108)	(20.996)	(7)	(4.575)	(39.322)	(126.949)
Imposto de renda e contribuição social	(1.278)	(4.112)	(2.390)	(4.833)	17	(591)	(3.651)	(9.536)
Prejuízo do período	(14.038)	(12.762)	3.162	8.147	(110)	(1.518)	(10.986)	(6.133)

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

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

**18. Custo e despesas por natureza**

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Despesas com pessoal	(6.798)	(20.358)	(6.672)	(16.741)	(8.210)	(24.195)	(8.343)	(21.667)
Serviços de terceiros	(912)	(1.870)	(888)	(1.736)	(424)	(2.846)	(1.312)	(2.794)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	(12.596)	(12.596)	-	(69.921)	(23.026)	(76.924)	(18.480)	(167.544)
Despesas com depreciação e amortização	(4.794)	(14.165)	(4.591)	(13.613)	(11.981)	(38.438)	(11.411)	(35.264)
Despesas comerciais	(370)	(1.211)	(674)	(674)	(1.422)	(4.553)	(1.273)	(2.795)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.444)	(3.199)	(728)	(5.350)	(5.595)	(18.246)	(6.374)	(22.728)
Despesas com ocupação	(288)	(844)	(523)	(1.266)	(296)	(870)	(564)	(1.400)
Despesas tributárias	(3)	(7)	(3)	(5)	(820)	(958)	(10)	(55)
Outras	683	2.705	79	(534)	(1.341)	2.970	243	(3.056)
	(26.522)	(51.545)	(14.000)	(109.840)	(53.115)	(164.060)	(47.524)	(257.303)

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Classificados como:								
Custo das locações	(4.823)	(14.165)	(4.424)	(13.115)	(12.173)	(38.847)	(11.567)	(36.187)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	(12.596)	(12.596)	-	(69.921)	(23.026)	(76.924)	(18.480)	(167.544)
Despesas gerais e administrativas	(8.454)	(24.086)	(8.516)	(20.979)	(11.558)	(30.321)	(11.018)	(28.378)
Despesas comerciais	(1.819)	(4.410)	(1.402)	(6.024)	(7.098)	(22.932)	(7.647)	(25.523)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	1.170	3.712	342	199	740	4.964	1.188	329
	(26.522)	(51.545)	(14.000)	(109.840)	(53.115)	(164.060)	(47.524)	(257.303)

(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 nº26).

19. Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Receita de juros sobre aplicações financeiras	3.758	8.688	2.574	14.641	12.236	22.624	5.120	23.253
Multas e juros recebidos de clientes	84	212	72	182	215	1.220	158	500
Atualização dos impostos a recuperar	97	1.113	144	580	275	1.448	174	684
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	634	3.565	1.203	4.997	2.081	10.854	3.850	16.862
Ajuste a valor presente	802	2.406	802	2.406	2.496	7.403	3.271	9.797
Total	5.375	15.984	4.795	22.806	17.303	43.549	12.573	51.096

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

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

**20. Despesas financeiras**

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(30.495)	(95.474)	(28.725)	(91.447)	(32.504)	(103.202)	(33.890)	(113.791)
Atualização de outras obrigações (Nota 13)	-	-	-	-	(8.781)	(8.781)	-	-
Outras despesas financeiras	(1.657)	(3.950)	(2.612)	(8.642)	(2.045)	(10.141)	(5.432)	(13.158)
	(32.152)	(99.424)	(31.337)	(100.089)	(43.330)	(122.124)	(39.322)	(126.949)

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			
	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(1.168)	(4.192)	(1.004)	(2.637)
IRPJ	-	-	-	-	(3.085)	(10.627)	(2.670)	(6.950)
	-	-	-	-	(4.253)	(14.819)	(3.674)	(9.587)
Despesas diferidas:								
CSLL (i)	-	-	-	-	(20)	11	8	18
IRPJ (i)	-	-	-	-	(37)	21	15	33
	-	-	-	-	(57)	32	23	51
Total	-	-	-	-	(4.310)	(14.787)	(3.651)	(9.536)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(23.250)	(34.832)	(11.473)	(6.423)	(18.466)	(18.093)	(7.335)	3.403
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	7.905	11.843	3.901	2.184	6.278	6.152	2.496	(1.155)
Equivalência patrimonial	4.978	20.876	5.297	18.633	-	-	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	(2.057)	(8.543)	493	1.788	2.968	8.935
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	5.913	10.572	1.460	4.491
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	(19)	(82)	(3)	263
Outros	(1.202)	(2.442)	(963)	3.724	(5.363)	(3.005)	(3.993)	(4.999)
Prejuízos não utilizados (i)	(11.681)	(30.277)	(6.178)	(15.998)	(11.612)	(30.212)	(6.579)	(17.071)
	-	-	-	-	(4.310)	(14.787)	(3.651)	(9.538)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2025 representam o montante de R\$210.266 (R\$172.909 em 30 de setembro de 2024), composto por R\$154.620 (R\$127.152 em 30 de setembro de 2024) de IRPJ e R\$55.646 (R\$45.757 em 30 de setembro de 2024) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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:

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

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



	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(23.250)	(34.832)	(11.473)	(6.423)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.202	57.202	57.341	57.341
Lucro (Prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,4065)	(0,6089)	(0,2001)	(0,1120)

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	01.07.2024 a 30.09.2024	01.01.2024 a 30.09.2024
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(23.250)	(34.832)	(11.473)	(6.423)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.202	57.202	57.341	57.341
Efeito das opções para empregados	-	-	-	-
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.202	57.202	57.341	57.341
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,4065)	(0,6089)	(0,2001)	(0,1120)

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

23. Instrumentos financeirosa) Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

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



A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

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

	Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
Dívida (Nota 10)	1.059.833	1.162.915
Outras obrigações (Nota 13)	233.160	-
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(202.077)	(7.292)
Aplicação financeira (Nota 4)	(143.608)	(298.119)
Dívida líquida	947.308	857.504
Patrimônio líquido	1.513.729	1.553.774
Relação dívida líquida/capital	63%	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.

	Controladora		Valor Justo	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	131.017	118.287	131.017	118.287
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	43.554	62.797	43.554	62.797
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	197.178	6.314	197.178	6.314
Aplicações financeiras (Nota 4)	30.576	215.622	30.576	215.622
Total	402.325	403.020	402.325	403.020

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(991.240)	(1.047.448)	(1.003.792)	(1.062.719)
Outras contas a pagar	(17.855)	(10.915)	(17.855)	(10.915)
Total	(1.009.095)	(1.058.363)	(1.021.647)	(1.073.634)

	Consolidado		Valor Justo	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	416.838	417.006	416.838	417.006
Valores a receber de partes relacionadas	183	296	183	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)	202.077	7.292	202.077	7.292
Aplicações financeiras (Nota 4)	143.608	298.119	143.608	298.119
Total	767.706	727.713	767.706	727.713

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.059.833)	(1.162.915)	(1.075.123)	(1.181.686)
Outras obrigações (Nota 13)	(233.160)	-	(233.160)	-
Contas a pagar por compra de imóveis	-	(20)	-	(20)
Outras Contas a pagar	(39.898)	(33.428)	(39.898)	(33.428)
Total	(1.332.891)	(1.196.363)	(1.348.181)	(1.215.134)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

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

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

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

b) Aplicações financeiras

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

c) Clientes, outras contas a receber, 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 setembro 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	71.330	8.092	10.115	12.138
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	346.316	55.451	69.314	83.177
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	346.708	45.281	56.602	67.922
Indexados Poupança	Aumento Poupança	310.618	28.685	35.856	43.027
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(319.721)	(47.638)	(59.548)	(71.458)
FII TGRU	Aumento do IPCA	245.376	32.047	40.059	48.071
Saldo Líquido		1.000.627	121.918	152.398	182.877

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/09/2025, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,30% a.a. IBGE; (b) CDI – 12,97% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 15,0% do BACEN; (d) Poupança – 6,17% a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,09%a.m., BACEN.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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



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.

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

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

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



	30.09.2025		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:

	30.09.2025		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	3,91	1.194.331	-
Novas ações restritas concedidas	87.670		53.140	25,60
Ações restritas canceladas	-		(4.134)	9,09
Ações restritas canceladas	-		(12.439)	8,73
Ações restritas entregues	(156.727)		(423.378)	33,63
Quantidade final	738.463		807.520	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$782 (R\$906 em 30 de setembro de 2024) na controladora e de R\$1.089 (R\$1.188 em 30 de setembro 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 29 de julho de 2025, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$10.000 para responsabilidade cível e R\$82.137 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2026.

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.

26. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 30 de setembro de 2025, o saldo consolidado de R\$30.068 (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.

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

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



	Controladora	
	30.09.2025	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	
	30.09.2025	31.12.2024
Saldo no início do período	120.164	366.472
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	4.594	19.655
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	152	2.789
Perda por desvalorização de ativos	-	(7.239)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(19.428)	(135.442)
Baixa do custo por venda de investimento (i)	(12.500)	-
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(62.914)	(126.071)
Saldo no final do período	30.068	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.

Em 23 de setembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação de 100%. Portanto, o saldo de baixa, R\$ 12.500 refere-se o empreendimento Edifício Latitude.

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

- (iii) Refere-se à transferência do Edifício Souza Cruz em 2025 e a transferência do Edifício Pasteur 154 em 2024 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 setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	5.000
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	-	-	-	26.432
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	2.700	-

28. Compromissos

Em referência ao Fato Relevante divulgado em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. repactuou 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 vendido era 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 FII TGRU Master 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 até 31 de dezembro de 2025.

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.

29. Eventos subsequentes

Em 1º de outubro de 2025, o FII TGRU Master celebrou Escritura Pública de Compra e Venda, através da qual alienou a loja de rua localizada na cidade de Araçatuba, São Paulo, pelo valor total de R\$7.000.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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