

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	10
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	11
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	24
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	25
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2025
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	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	2.077.951	2.710.281	3.111.311
1.01	Ativo Circulante	487.220	339.492	370.184
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	177	6.314	91.232
1.01.02	Aplicações Financeiras	463.681	215.622	125.904
1.01.03	Contas a Receber	23.362	117.556	153.048
1.01.03.01	Clientes	5.860	99.149	67.756
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.860	99.149	67.756
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.502	18.407	85.292
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	9.206	12.698	9.966
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.296	5.709	6.733
1.01.03.02.04	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	0	68.593
1.02	Ativo Não Circulante	1.590.731	2.370.789	2.741.127
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	201.924	88.121	189.005
1.02.01.04	Contas a Receber	191.856	21.672	149.176
1.02.01.04.01	Contas a Receber	9.858	19.138	102.434
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	21.522	2.534	1.325
1.02.01.04.03	Aplicações Financeiras	0	0	10.000
1.02.01.04.04	Impostos Diferidos	0	0	35.417
1.02.01.04.05	Caixa Restrito	160.476	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.395	62.797	36.131
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	6.395	62.797	36.131
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.673	3.652	3.698
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.673	3.652	3.698
1.02.02	Investimentos	1.378.399	2.266.953	2.537.109
1.02.02.01	Participações Societárias	999.012	1.475.640	1.743.413
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	999.012	1.475.640	1.743.413
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	379.387	791.313	793.696
1.02.03	Imobilizado	7.805	13.430	13.451

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.04	Intangível	2.603	2.285	1.562
1.02.04.01	Intangíveis	2.603	2.285	1.562

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	2.077.951	2.710.281	3.111.311
2.01	Passivo Circulante	157.612	226.374	255.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	123.937	113.773	112.995
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	123.937	113.773	112.995
2.01.05	Outras Obrigações	21.552	106.765	120.965
2.01.05.02	Outros	21.552	106.765	120.965
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.285	100.819	72.486
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	536	889	597
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	14.763	4.494	7.803
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	1.968	563	40.079
2.01.06	Provisões	12.123	5.836	21.204
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.123	5.836	21.204
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	12.123	5.836	21.204
2.02	Passivo Não Circulante	852.111	940.120	1.145.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	839.103	933.675	1.106.397
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	839.103	933.675	1.106.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	839.103	933.675	1.106.397
2.02.02	Outras Obrigações	13.008	6.421	3.877
2.02.02.02	Outros	13.008	6.421	3.877
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	13.008	6.421	3.877
2.02.04	Provisões	0	24	35.417
2.02.04.02	Outras Provisões	0	24	35.417
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	0	24	35.417
2.03	Patrimônio Líquido	1.068.228	1.543.787	1.710.456
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.736	-37.645	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.088	-72.186	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	31.352	34.541	38.868

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	37.052	507.520	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	37.052	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	406.554	566.700

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	579.048	138.064	400.468
3.01.01	Receita Líquida de Locações e Serviços	30.686	43.694	60.205
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	548.362	94.370	340.263
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-454.486	-88.101	-357.420
3.02.01	Custo das Locações	-18.043	-18.180	-20.320
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-436.443	-69.921	-337.100
3.03	Resultado Bruto	124.562	49.963	43.048
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-82.883	21.976	439.677
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.704	-6.726	-14.998
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.124	-27.616	-46.717
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	15.001	232	132
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.056	56.086	501.260
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.679	71.939	482.725
3.06	Resultado Financeiro	-106.045	-104.122	-186.924
3.06.01	Receitas Financeiras	27.619	25.928	24.434
3.06.02	Despesas Financeiras	-133.664	-130.050	-211.358
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-64.366	-32.183	295.801
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-553	9.405
3.08.01	Corrente	0	-553	-26.012
3.08.02	Diferido	0	0	35.417
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-64.366	-32.736	305.206
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-64.366	-32.736	305.206
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,1252	-0,5712	5,3443
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-1,1252	-0,5712	5,1989

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-64.366	-32.736	305.206
4.03	Resultado Abrangente do Período	-64.366	-32.736	305.206

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-115.483	-116.085	-90.820
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.772	13.712	14.008
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-64.366	-32.736	305.206
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	18.043	18.237	20.660
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	53.056	-56.086	-501.260
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	0	43.854
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção de Ações	468	1.435	3.816
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	128.074	126.345	190.914
6.01.01.07	Provisão para Contingência	-24	24	0
6.01.01.08	Resultado na Alienação de Ativos	-111.919	-24.449	-12.018
6.01.01.09	Rendimentos de Aplicações Financeiras	-13.014	-9.123	-9.180
6.01.01.10	Perda de Investimento	77	0	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	65	-33	565
6.01.01.15	Outros	-4.819	104	17
6.01.01.16	Atualizações Financeiras	-4.370	-7.373	76
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-5	0	-35.417
6.01.01.18	Ajuste referente a Receita Linear	-11.038	-2.633	358
6.01.01.19	Ajuste a Valor Presente	0	0	6.417
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-105.711	-129.797	-104.828
6.01.02.01	Contas a Receber	-416	-2.945	8.499
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	3.492	-2.732	-2.637
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-21.575	-184	3.681
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	6.287	-15.368	12.717
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-353	292	-1.467
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	1.405	-267	39.332
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-21	46	-971
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	8.750	-761	9.232
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-103.280	-106.745	-163.201

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.17	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	-1.133	-1.576
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	0	0	-8.437
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	726.820	330.049	429.326
6.02.01	Partes Relacionadas	0	4.658	-343
6.02.02	Aplicações Financeiras (Resgastes)	-395.521	-70.595	38.111
6.02.03	Aquisição de Cotas	-20.973	0	0
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imóveis Destinados a Venda	395.431	120.008	101.910
6.02.05	Redução de Capital em Controladas Recebidos	465.208	56.001	99.958
6.02.06	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimento, Imobilizado e Intangível	-14.513	-16.555	-34.830
6.02.07	Dividendos de Controladas Recebidos	317.253	248.249	264.543
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social	-31.424	-11.717	-40.023
6.02.09	Distribuição Desproporcional	11.359	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-617.474	-298.882	-252.879
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-109.202	-191.544	-260.111
6.03.04	Subscrição de Ações Próprias	0	-32	0
6.03.05	Aquisição de Ações Próprias	-3.952	-2.487	0
6.03.06	Dividendos Pagos	-502.713	-99.380	0
6.03.07	Captação de Empréstimos	0	0	10.405
6.03.09	Encargos por Antecipação de Ações	-1.607	-5.439	-3.173
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.137	-84.918	85.627
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.314	91.232	5.605
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	177	6.314	91.232

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-5.091	-406.102	0	0	-411.193
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-406.179	0	0	-406.179
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção por Ação	0	468	0	0	0	468
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-3.952	0	0	0	-3.952
5.04.10	Antecipação de Entrega de 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	-64.366	0	0	-64.366
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-64.366	0	0
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-64.366	64.366	0	-64.366
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	0	-64.366
5.05.02.06	Absorção do Prejuízo	0	0	-64.366	64.366	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.737	37.052	0	0	1.068.227

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	596.781	141.904	405.747
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	33.483	47.269	65.078
7.01.02	Outras Receitas	563.298	94.635	340.669
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	548.362	94.370	347.086
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	0	0	-6.417
7.01.02.03	Perda de Contas a Receber	-65	33	0
7.01.02.04	Outras Receitas	15.001	232	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-450.251	-81.655	-357.762
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.808	-11.734	-20.662
7.02.04	Outros	-436.443	-69.921	-337.100
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-436.443	-69.921	-337.100
7.03	Valor Adicionado Bruto	146.530	60.249	47.985
7.04	Retenções	-18.043	-18.237	-20.660
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.043	-18.237	-20.660
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	128.487	42.012	27.325
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-25.437	82.014	525.826
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.056	56.086	501.260
7.06.02	Receitas Financeiras	27.619	25.928	24.434
7.06.03	Outros	0	0	132
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	103.050	124.026	553.151
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	103.050	124.026	553.151
7.08.01	Pessoal	30.945	22.571	40.709
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.532	13.687	27.576
7.08.01.02	Benefícios	12.269	8.144	10.760
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.144	740	2.373
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.807	4.141	-4.123
7.08.02.01	Federais	2.765	4.093	-4.169
7.08.02.03	Municipais	42	48	46

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	133.664	130.050	211.359
7.08.03.01	Juros	127.812	126.345	190.915
7.08.03.03	Outras	5.852	3.705	20.444
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	5.852	3.705	20.444
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-64.366	-32.736	305.206
7.08.04.02	Dividendos	0	127.514	72.486
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-64.366	-160.250	232.720

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	3.034.606	2.873.684	3.564.533
1.01	Ativo Circulante	695.262	801.414	1.045.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.039	7.292	126.672
1.01.02	Aplicações Financeiras	599.644	268.953	250.335
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	599.644	268.953	250.335
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	599.644	268.953	250.335
1.01.03	Contas a Receber	94.579	405.005	301.737
1.01.03.01	Clientes	57.996	373.571	270.931
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	215	296	497
1.01.03.01.02	Contas a Receber	57.781	373.275	270.434
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	36.583	31.434	30.806
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	20.501	14.521	12.454
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	16.082	16.913	18.352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	120.164	366.472
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	120.164	366.472
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	120.164	366.472
1.02	Ativo Não Circulante	2.339.344	2.072.270	2.519.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	289.506	87.523	382.198
1.02.01.04	Contas a Receber	277.855	77.897	373.650
1.02.01.04.01	Clientes	51.151	43.731	323.233
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	5.000
1.02.01.04.04	Aplicações Financeiras	0	0	10.000
1.02.01.04.05	Impostos Diferidos	0	0	35.417
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	193.747	29.166	0
1.02.01.04.07	Impostos a Recuperar	27.957	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.651	9.626	8.548
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.636	4.528	4.875
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.015	5.098	3.673

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.02	Investimentos	2.018.191	1.961.287	2.095.467
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.018.191	1.961.287	2.095.467
1.02.03	Imobilizado	29.011	21.153	30.934
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.011	21.153	30.934
1.02.04	Intangível	2.636	2.307	10.718

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	3.034.606	2.873.684	3.564.533
2.01	Passivo Circulante	391.470	265.149	376.760
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.699	6.655	49.767
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.699	6.655	49.767
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	14.890	3.557	25.336
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.809	3.098	24.431
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	133.277	130.081	155.187
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	133.277	130.081	155.187
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	133.277	130.081	155.187
2.01.05	Outras Obrigações	225.657	120.663	147.405
2.01.05.02	Outros	225.657	120.663	147.405
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.285	100.819	72.486
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	30.478	15.867	24.048
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.003	3.957	46.171
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	20	4.700
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	186.891	0	0
2.01.06	Provisões	14.837	7.750	24.401
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.837	7.750	24.401
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	14.837	7.750	24.401
2.02	Passivo Não Circulante	1.572.541	1.054.761	1.455.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	892.632	1.032.834	1.401.061
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	892.632	1.032.834	1.401.061
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	892.632	1.032.834	1.401.061
2.02.02	Outras Obrigações	678.492	17.563	14.887
2.02.02.02	Outros	678.492	17.563	14.887
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	18.736	17.563	14.887
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	659.756	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	758	614	749

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	758	614	749
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	758	614	749
2.02.04	Provisões	659	3.750	39.104
2.02.04.02	Outras Provisões	659	3.750	39.104
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	659	3.750	39.104
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.070.595	1.553.774	1.731.972
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.736	-37.645	-31.122
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.088	-72.186	-69.990
2.03.02.07	Plano de Ações	31.352	34.541	38.868
2.03.04	Reservas de Lucros	37.052	507.520	667.666
2.03.04.01	Reserva Legal	37.052	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	406.554	566.700
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	2.367	9.987	21.516

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	299.829	508.888	1.400.006
3.01.01	Receita Líquida de Locações e Serviços	179.279	178.788	232.602
3.01.02	Receita Líquida de Venda de Imóveis	120.550	330.100	1.167.404
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-153.439	-325.516	-708.098
3.02.01	Custo das Locações	-53.485	-55.382	-53.150
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-99.954	-270.134	-654.948
3.03	Resultado Bruto	146.390	183.372	691.908
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-67.867	-92.879	-139.925
3.04.01	Despesas com Vendas	-31.965	-32.713	-64.110
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49.372	-37.511	-64.078
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-6.230	-23.512	-12.784
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	19.700	857	1.047
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	78.523	90.493	551.983
3.06	Resultado Financeiro	-107.272	-102.051	-220.678
3.06.01	Receitas Financeiras	65.433	60.791	44.518
3.06.02	Despesas Financeiras	-172.705	-162.842	-265.196
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-28.749	-11.558	331.305
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.693	-21.364	-27.620
3.08.01	Corrente	-19.663	-21.430	-63.630
3.08.02	Diferido	-30	66	36.010
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48.442	-32.922	303.685
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-48.442	-32.922	303.685
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	64.366	-32.736	305.206
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.924	-186	-1.521

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-48.442	-32.922	303.685
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-48.442	-32.922	303.685
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-64.366	-32.736	305.206
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.924	-186	-1.521

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-61.429	-108.849	-7.843
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	111.061	110.994	124.695
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-48.442	-32.922	303.685
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-318	-723	2.006
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	52.929	54.771	50.730
6.01.01.04	Resultado de Alienação de Ativos	-23.413	-61.180	-569.978
6.01.01.05	Perda de Investimento	77	0	0
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	468	1.435	3.816
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	138.478	154.419	237.228
6.01.01.08	Correção de Juros Outras Obrigações Financeiras	23.808	0	0
6.01.01.09	Outros	77	1.235	48
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-30	-66	-36.010
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	0	47.402
6.01.01.12	Efeito de Participação de Acionistas Não Controladores	-21.906	-2.560	14.784
6.01.01.13	Ajuste a Valor Presente	0	429	22.225
6.01.01.14	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	34.875	16.395	37.590
6.01.01.15	Rendimentos de Aplicações Financeiras	-29.282	-18.336	-14.247
6.01.01.16	Provisão para Contingência	-3.091	63	0
6.01.01.17	Partes Relacionadas	-1.641	0	0
6.01.01.18	Atualização Financeira	-15.016	-23.786	-6.588
6.01.01.19	Perda por Valorização de Ativos	6.230	23.512	12.784
6.01.01.20	Ajuste Referente a Receita Linear	-2.742	-1.692	19.220
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-172.490	-219.843	-132.538
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.725	7.486	16.509
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	0	201	2.110
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-33.936	-2.067	-739
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-1.087	14	9.442
6.01.02.05	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	-2.789	-4.091

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	7.087	-16.651	13.683
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	0	0	20.627
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-289	-21.333	19.901
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	10.173	-5.017	9.775
6.01.02.12	Impostos Diferidos	174	-69	-709
6.01.02.13	Pagamento de Juros Sobre Outras Obrigações Financeiras	-5.909	0	0
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-108	347	-1.149
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	46	-2.915	36.356
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-120.375	-138.876	-199.810
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-23.541	-38.174	-46.006
6.01.02.18	Pagamento Parcelamento de Dívida Tributária	0	0	-8.437
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-110.190	445.589	455.565
6.02.01	Distribuição Desproporcional	11.359	0	0
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	454.241	480.911	595.225
6.02.03	Aporte de Capital de Não Controladores	0	2.003	0
6.02.04	Aplicações Financeiras	-465.991	7.308	-67.294
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-109.799	-39.953	-66.113
6.02.08	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	0	-4.680	-6.253
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	165.366	-456.120	-339.489
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-155.109	-319.966	-344.754
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	0	10.405
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-3.952	-2.487	0
6.03.04	Aplicações Financeiras	0	-26.756	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-502.713	-99.380	0
6.03.06	Captação de Outras Obrigações	874.687	0	0
6.03.07	Gastos com Custo de Transação	-36.310	0	0
6.03.08	Subscrição de Ações Próprias	0	-32	0
6.03.09	Pagamento de Principal (Outras Obrigações Financeiras)	-9.630	0	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.03.10	Encargos por Antecipação de Ações	-1.607	-5.439	-3.173
6.03.11	Dividendos Pagos a Não Controladores	0	-2.060	-1.967
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.253	-119.380	108.233
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.292	126.672	18.439
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.039	7.292	126.672

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	-5.091	-406.102	0	0	-411.193	-12.262	-423.455
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-406.179	0	0	-406.179	0	-406.179
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção por Ações	0	468	0	0	0	468	0	468
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 de Ações	0	-1.607	0	0	0	-1.607	0	-1.607
5.04.11	Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	-8.829	-8.829
5.04.12	Distribuição de Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.620	-1.620
5.04.13	Outros	0	0	77	0	0	77	-1.813	-1.736
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-64.366	0	0	-64.366	4.642	-59.724
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-64.366	0	-64.366	15.924	-48.442
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-64.366	64.366	0	0	-11.282	-11.282
5.05.02.06	Absorção do Prejuízo	0	0	-64.366	64.366	0	0	0	0
5.05.02.07	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-11.282	-11.282
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.737	37.052	0	0	1.068.227	2.367	1.070.594

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	329.636	523.716	1.446.863
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	187.797	191.251	250.659
7.01.02	Outras Receitas	141.839	332.465	1.196.204
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	123.367	331.314	1.218.429
7.01.02.02	Ajuste a Valor Presente na Venda de Imóveis	-1.547	-429	-22.225
7.01.02.03	Reversão de Provisão para Crédito com Perda Esperada	318	723	0
7.01.02.04	Outras Receitas	19.701	857	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-143.876	-312.601	-734.751
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-43.922	-42.467	-79.803
7.02.04	Outros	-99.954	-270.134	-654.948
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-99.954	-270.134	-654.948
7.03	Valor Adicionado Bruto	185.760	211.115	712.112
7.04	Retenções	-59.159	-78.283	-63.514
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-52.929	-54.771	-50.730
7.04.02	Outras	-6.230	-23.512	-12.784
7.04.02.01	Perda por Desvalorização de Ativos	-6.230	-23.512	-12.784
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	126.601	132.832	648.598
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	65.433	60.791	45.565
7.06.02	Receitas Financeiras	65.433	60.791	44.518
7.06.03	Outros	0	0	1.047
7.06.03.01	Outras Receitas	0	0	1.047
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	192.034	193.623	694.163
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	192.034	193.623	694.163
7.08.01	Pessoal	37.597	28.998	50.759
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.976	18.417	34.804
7.08.01.02	Benefícios	14.063	9.552	13.091
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.558	1.029	2.864
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.173	34.705	74.522

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.02.01	Federais	29.870	34.530	74.273
7.08.02.03	Municipais	303	175	249
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	188.630	162.656	263.676
7.08.03.01	Juros	138.285	154.419	237.228
7.08.03.03	Outras	50.345	8.237	26.448
7.08.03.03.01	Acionistas Não Controladores	15.924	-186	-1.521
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	34.421	8.423	27.969
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-64.366	-32.736	305.206
7.08.04.02	Dividendos	0	127.514	72.486
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-64.366	-160.250	232.720

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4T
25

Relatório da Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 4T25 e 2025



Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia ou São Carlos") apresenta a seguir o Relatório da Administração, com seus resultados financeiros e operacionais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Descrição dos negócios, serviços e mercados em 31 de dezembro de 2025

A São Carlos possui como principal atividade a compra/venda e a administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros no segmento de edifícios corporativos e centros de conveniência.

A Companhia encerrou o ano de 2025 com um portfólio de 8 imóveis corporativos e 30 centros de conveniência. Em relação à prestação de serviços de administração e comercialização de terceiros, a São Carlos finalizou o ano com 25 imóveis sob gestão, sendo 17 imóveis de varejo e 8 imóveis corporativos.

Desempenho e posicionamento

O ano de 2025 foi marcado pela execução das prioridades definidas pela Companhia ao final de 2024: (i) melhora operacional dos ativos, (ii) venda de ativos gerando maximização de retorno aos acionistas e a (iii) entrada da São Carlos no segmento de Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's).

No segmento de escritórios (Office), 2025 consolidou a retomada do mercado de escritórios, com clientes buscando a expansão de seus espaços e reduzindo o número de dias de trabalho remoto. São Paulo registrou uma taxa de vacância de 16,7% ao final de 2025, uma queda de 0,9 p.p. em relação a 2024. Como consequência, os preços de locação apresentaram aumento acima da inflação nas regiões com maior demanda. O Rio de Janeiro também registrou redução na vacância, com queda anual de 2,5 p.p., encerrando o ano em 25,6%.

Na São Carlos, a atividade comercial corroborou a dinâmica do mercado de escritórios e se manteve forte ao longo do ano, contribuindo para o crescimento da receita e do resultado operacional na mesma base de ativos. No ano, a Companhia assinou 33 contratos que totalizaram 25,4 mil m² de ABL. FlexOffice continuou sendo um grande diferencial da Companhia e atingiu 23,3 mil m² locados, com 46 clientes ativos em 2025.

No segmento de centros de conveniência (Best Center), o ano também foi marcado por boa performance operacional. No ano, foram assinados 70 contratos (sendo 19 apenas no 4T25), totalizando 7,7 mil m² de ABL. Como resultado, a vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ativos, encerrou o trimestre em 9,0%, uma redução de 1,8 p.p. em relação ao 4T24. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 103,7 milhões no trimestre, enquanto o indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentou crescimento de 5,3% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 11,7% na comparação anual. No ano de 2025, as vendas alcançaram R\$385,7 milhões, crescimento de 7,5%, vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceu 5,4% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 10,0%.

Como consequência do desempenho operacional da Companhia, os indicadores na mesma base de ativos, recorrentes e ajustados, apresentaram evolução em 2025. A receita bruta cresceu 9,5% no ano, enquanto o NOI e o EBITDA recorrente registraram crescimento de 14,6% e 36,4%, respectivamente, refletindo a maior ocupação dos ativos remanescentes e a disciplina na gestão das despesas com imóveis e administrativas. O EBITDA recorrente corresponde ao resultado operacional da Companhia antes do resultado financeiro, impostos sobre o lucro, depreciação e amortização, calculado com base nas informações da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE). Para fins gerenciais, o indicador é ajustado para excluir efeitos não

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

recorrentes ou extraordinários, principalmente referente à venda de imóveis, bem como para refletir a base de imóveis própria que a São Carlos encerrou o ano de 2025.

Em linha com a estratégia da Companhia de melhorar a alocação de capital, no ano de 2025, a Companhia executou R\$1,2 bilhão em venda de imóveis, a um cap rate médio de 8,3%, demonstrando a capacidade da empresa em executar boas transações mesmo em um cenário de liquidez reduzida e juros elevados. Como consequência desta forte atividade de negócios, a Companhia proporcionou R\$506 milhões em dividendos para os acionistas, representando um *dividend yield* médio de 25% no ano. Mesmo após a distribuição de dividendos, a Companhia encerrou o ano com uma redução de 62,8% na dívida líquida ajustada em relação a 2024, desconsiderando as outras obrigações financeiras relativas à consolidação dos Fundos Imobiliários e levando em consideração o Contas a Receber de Venda de Imóveis, no valor de R\$189,6 milhões.

Em relação ao mercado de FIIs, a São Carlos encerrou o ano com dois fundos no portfólio – FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, marcando uma nova forma de atuação no mercado imobiliário. Além de representar transações relevantes de venda de ativos – R\$1,1 bilhão, esta estratégia busca capturar e monetizar o seu *know-how* imobiliário através da prestação de serviços para estes fundos.

Esse movimento fortalece o modelo *asset light* da Companhia, proporcionando maior flexibilidade na alocação de capital, redução da necessidade de investimentos próprios e ampliação de receitas recorrentes provenientes de serviços de consultoria e gestão imobiliária.

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia permanecem as mesmas: i) melhora operacional dos ativos, ii) desmobilização de ativos a valor justo e, iii) consolidação da atuação junto ao segmento de fundos imobiliários. Acreditamos que uma gestão ativa e a execução destas 3 alavancas deverá maximizar o retorno aos nossos acionistas.

Análise dos Resultados Contábeis Consolidados

R\$ mil	2025	2024	Var.	Var. %
Receita líquida com locações e serviços	179.279	178.788	491	0,3%
Custo das locações	-53.485	-55.382	1.897	-3,4%
Resultado bruto com locações	125.794	123.406	2.388	1,9%
Receita líquida de venda de imóveis	120.549	330.100	-209.551	-63,5%
Custo dos imóveis vendidos	-99.954	-270.134	170.180	-63,0%
Resultado bruto na venda de imóveis	20.595	59.966	-39.371	-65,7%
Lucro bruto	146.390	183.372	-36.982	-20,2%
Despesas gerais e administrativas	-49.372	-37.511	-11.861	31,6%
Despesa comerciais	-31.965	-32.713	748	-2,3%
Perda por desvalorização de ativos	-6.230	-23.512	17.282	-73,5%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	19.701	857	18.844	2198,8%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	
Total	-67.866	-92.879	25.013	-26,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	78.523	90.493	-11.970	-13,2%
Receitas financeiras	65.433	60.791	4.642	7,6%
Despesas financeiras	-172.706	-162.842	-9.864	6,1%
Resultado financeiro	-107.273	-102.051	-5.222	5,1%
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-28.749	-11.558	-17.191	148,7%
Correntes	-19.663	-21.430	1.767	-8,2%
Diferidos	-30	66	-96	-144,8%
Imposto de renda e contribuição social	-19.693	-21.364	1.671	-7,8%
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-48.442	-32.922	-15.520	47,1%
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	-64.366	-32.736	-31.630	96,6%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 4T25 e 2025				
Acionistas não controladores	15.924	-186	16.110	-8661,3%
Total	-48.442	-32.922	-15.520	47,1%

A receita líquida com locações e serviços apresentou crescimento de 0,3% em 2025, quando comparada ao ano anterior.

O resultado bruto de venda de imóveis apresentou queda de 65,7% na comparação anual.

Em relação às despesas, o grupo de gerais e administrativas apresentou acréscimo de 31,6% em relação a 2024, o grupo de despesas comerciais teve ligeira queda de 2,3% frente ao ano anterior, o grupo de perda por desvalorizações de ativos apresentou redução de 73,5% frente a 2024 e o grupo de outras receitas e despesas operacionais apresentou aumento de 2.198,8%.

O resultado financeiro apresentou queda de 5,1%, impactado positivamente por receitas financeiras 7,6% maiores, porém despesas financeiras foram 6,1% maiores.

Por fim, o prejuízo consolidado cresceu 47,1% em relação a 2024, atingindo -R\$48,4 milhões.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2025, a São Carlos tinha 53 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2024 a São Carlos tinha 59 funcionários. A Companhia e suas subsidiárias, principalmente através dos condomínios dos empreendimentos, possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, limpeza e manutenção predial. A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

Sustentabilidade

ESG (Ambiental, Social e Governança)

No 4T25, a São Carlos avançou em iniciativas voltadas ao fortalecimento da governança corporativa e à consolidação de práticas ambientais em seus empreendimentos, reforçando a integração entre eficiência operacional, inovação e responsabilidade socioambiental.

Governança Comercial – Implementação de novo CRM

No segmento Office, foi implementada uma nova plataforma de CRM Comercial, iniciativa que fortalece a governança dos processos de locação e amplia a transparência na gestão das negociações.

A ferramenta permite o registro e monitoramento integral do ciclo comercial, assegurando maior rastreabilidade das informações, padronização de processos e suporte à tomada de decisões baseada em dados. A digitalização e centralização das informações reduzem retrabalhos, aumentam a eficiência operacional e aprimoram os controles internos.

Além disso, o novo sistema contribui para a melhoria da experiência dos locatários, promovendo comunicação mais estruturada, respostas ágeis e acompanhamento proativo das demandas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 4T25 e 2025



Sustentabilidade Ambiental – Certificação Aterro Zero

No 4T25, dois empreendimentos do portfólio Office obtiveram a certificação Aterro Zero: o CA Cidade Nova, no Rio de Janeiro, e o Globaltech, em São Paulo.

A certificação reconhece a capacidade dos empreendimentos de gerenciar e reduzir a geração de resíduos, priorizando reciclagem, reuso e destinação ambientalmente adequada dos materiais. O processo envolveu a implementação de práticas estruturadas de segregação e tratamento de resíduos, com engajamento ativo dos locatários e equipes operacionais.

Além da contribuição direta para a preservação ambiental, a iniciativa gera ganhos operacionais, fortalece a imagem institucional dos ativos e amplia sua atratividade comercial, alinhando eficiência econômica e responsabilidade socioambiental.

Programas de Integração e Educação Corporativa

Mantivemos o foco no desenvolvimento das equipes por meio da continuidade das apresentações sobre Fundamentos do Negócio, proporcionando visão sistêmica das estratégias e operações da Companhia. Adicionalmente, realizamos campanhas de conscientização sobre saúde (Outubro Rosa e Novembro Azul), com comunicações internas e palestras conduzidas por especialista médica, reforçando nosso compromisso com o bem-estar e a qualidade de vida dos colaboradores.

Inovação e Meritocracia – Projeto Kaizen

Ao longo de 2025, promovemos o Projeto Kaizen, incentivando a cultura de melhoria contínua e inovação interna. O programa estimulou colaboradores a apresentarem propostas de otimização de processos e geração de valor. Diante da qualidade dos projetos finalistas, houve empate técnico e duas duplas foram premiadas, reforçando nosso compromisso com a meritocracia e o reconhecimento de iniciativas estratégicas.

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 162/22, informamos que a Ernst & Young Auditores Independentes S/S LTDA. (“Ernst Young”) prestou os serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Durante o processo de avaliação do escopo dos serviços, antes da decisão pela contratação, a Companhia avaliou e concluiu não haver conflitos de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores uma vez que os serviços não envolvem a atuação do prestador como gerência e/ou no processo de tomada de decisões pela gerência, preparação de registros contábeis, informações financeiras ou as próprias demonstrações financeiras da Companhia, nem tampouco o desenho e/ou implementação de controles internos ou procedimentos de gestão de riscos relacionados com a preparação ou controles de informações contábeis ou financeiras, ou o desenho e implantação de sistemas de tecnologia.

Finalmente, vale ressaltar que sob nenhuma hipótese o escopo dos serviços em questão colocará o auditor da Companhia em posição de auditar seu próprio trabalho.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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.

1.1 Operação com Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”)

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master

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 o recebimento de 798.957 cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU Master, equivalente a R\$79,9 milhões.

Na data da transação, 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 a integralidade das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 25% de participação no FII TGRU Master.

SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário

Em 27 de novembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (controladora), realizou a venda de 8 ativos para o SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário (“FII SC JiveMauá”) pelo valor de R\$837,2 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$586,1 milhões à vista e 2.721.428 de cotas subordinadas, emitidas pelo FII SC Jive Mauá, equivalente a R\$251,1 milhões.

Na data da transação, o FII SC JiveMauá detinha 2.721.428 cotas subordinadas e 6.350.000 cotas sêniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu com as cotas subordinadas do FII SC JiveMauá, a São Carlos passou a deter a integralidade das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 30% de participação no FII SC JiveMauá.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Considerando as características das cotas subordinadas do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, tais fundos de investimento foram consolidados às demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2025. Maiores informações estão divulgadas na nota explicativa 2 (d).

1.2. Reforma tributária

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132 ("EC nº 132"), que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares ("LC"), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias, contados a partir da promulgação da EC nº 132. O modelo da Reforma está baseado no Imposto sobre Valor Agregado repartido ("IVA dual") em duas competências, uma Federal (Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS")) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS")), que substituirá as tributações por meio do Programa de Integridade Social ("PIS"), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Impostos sobre circulação de mercadorias e prestação de serviços ("ICMS") e Imposto Sobre Serviços ("ISS"). Foi criado também um Imposto Seletivo ("IS"), de competência Federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC. Em 16 de janeiro de 2025 foi sancionado o Projeto de Lei Complementar ("PLP") 68/2024, convertido na Lei Complementar 214/25, que regulamentou parte da Reforma. Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenha sido inicialmente tratada no PLP nº 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, que ainda será apreciado pelo Senado Federal, parte da tratativa já foi incorporada ao PLP nº 68/2024, aprovado como acima mencionado que, entre outras previsões, determinou a instituição, até 31 de dezembro de 2025, do referido Comitê, responsável pela administração do referido imposto. Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

1.3. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 12 de março de 2026.

2. Resumo das principais práticas contábeis

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis –Continuação

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem a Lei das Sociedades por Ações (“LSA”), as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), que estão em conformidade com os IFRS emitidos pelo IASB.

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

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

(a) Base de mensuração

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

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(c) Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

(d) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis –Continuação

2.1. Base de apresentação—Continuação

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

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

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

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa 9.

- **Pagamento baseado em ações**

A Administração exerce julgamentos na determinação de premissas utilizadas na mensuração e reconhecimento do valor justo dos benefícios de pagamento baseado em ações na data de outorga e na determinação dos impactos que eventuais alterações nas premissas associadas aos julgamentos e estimativas adotados pela Companhia e suas controladas. Para mais detalhes, vide nota explicativa 24.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis –Continuação

2.1. Base de apresentação—Continuação

- **Provisão para contingências**

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

- **Consolidação de Fundos de Investimento Imobiliário**

Conforme divulgado na nota explicativa 1, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia passou a deter 25% e 30% das cotas subordinadas do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, respectivamente. A participação da Companhia representa a integralidade das cotas subordinadas emitidas por estes Fundos de Investimento Imobiliário. A Companhia, através de empresa controlada, atua como consultora imobiliária do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá.

Com base nas características das cotas subordinadas, dentre outros aspectos, foi identificada exposição significativa a retornos variáveis, pois as cotas da Companhia são subordinadas às cotas sêniores e preveem a absorção de riscos residuais, conferindo a possibilidade de ganhos e/ou perdas residuais, além do fato de que a Companhia teve envolvimento na estruturação dos Fundos de Investimento Imobiliário. Adicionalmente, a Companhia atua como consultora imobiliária e detém incentivos econômicos diretos nos fundos.

Portanto, a Companhia passou a deter controle sobre os Fundos de Investimento Imobiliário sem participação majoritária e, desta forma, os fundos passaram a consolidados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, nos termos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas.

- **Vida útil das propriedades para investimento**

O tratamento contábil das propriedades para investimento inclui a realização de estimativas para determinar o período de vida útil. Para mais detalhes, vide nota explicativa 9.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis –Continuação

2.1. Base de apresentação—Continuação

- **Provisão para perdas de crédito esperadas para 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 para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber estão divulgadas na nota explicativa 5.

- **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, que é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda, se aplicável, e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. Maiores detalhes estão divulgados na nota explicativa 2.3 (g).

2.2. Base de consolidação

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

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

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

Como resultado da consolidação do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, os efeitos da venda dos ativos mencionados na nota explicativa 1, foram integralmente eliminados na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas. Os saldos existentes nos patrimônios líquidos do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá referentes as cotas sêniores, foram classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas como passivos financeiros, na rubrica do passivo denominada “Outras obrigações financeiras”, sendo a remuneração do investimento devido por estes cotistas contabilizada como despesas com juros nas demonstrações de resultados consolidadas. Ressalta-se que, pelas características do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, o saldo não constitui obrigação de pagamento pela São Carlos, na qualidade de cotista subordinado, conforme descrito na nota explicativa 13.

Parte dos ativos vendidos pela Companhia ao FII SC JiveMauá estavam registrados nas demonstrações financeiras individuais da controladora. Com isso, nas demonstrações financeiras individuais, houve a eliminação do lucro não realizado oriundo destas vendas, deduzindo-se a integralidade do lucro contido no ativo ainda devido sob o poder econômico da Companhia até sua efetiva realização pela baixa do ativo pelo FII SC JiveMauá. Neste sentido, o ganho apurado apresentado nas demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$122.256, foi eliminado na linha de resultado de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis –Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis

(a) Reconhecimento de receita

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

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

Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

Receita de venda de imóveis

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando o controle do imóvel é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca desses imóveis. Com isso, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e as obrigações e posse de receitas e despesas são transferidas para o comprador, com base no contrato de compra e venda do imóvel, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

(b) Propriedades para investimento

Propriedades destinadas a auferir renda e/ou valorização de capital, são registradas ao valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por desvalorização dos ativos (*"impairment"*). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimento, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade de locação.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação**

A depreciação desses ativos começa quando estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil média de 37 anos, utilizando o método linear. Terrenos e construções em andamento não são depreciados.

(c) Propriedades para investimento mantidas para venda

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

(d) Imobilizado

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

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

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

Descrição:	Taxa de depreciação %	
	2025	2024
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios – residencial	2,0	2,0

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

(e) Intangível

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

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, a taxa de amortização utilizada é de 5% em 2025 e 2024.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(f) Custos com empréstimos**

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não capitalizou juros e outros custos (R\$960 em 31 de dezembro de 2024) para os imóveis classificados como propriedade para investimento. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros, conforme pode ser observado na nota explicativa 18.

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

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

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

Mensuração subsequente

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado referem-se principalmente contas a receber de clientes e empréstimos a partes relacionadas.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

A Companhia não possui instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Desreconhecimento

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perda esperada sobre valores a receber de clientes. O valor da provisão para crédito com perda esperada é atualizado em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do instrumento financeiro.

A Companhia sempre reconhece provisão para crédito com perda esperada durante a vida útil para contas a receber. A provisão para crédito com perda esperada é estimada usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia aproxima-se de 1% (1% em dezembro de 2024) do contas a receber.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

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

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

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

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos nas demonstrações dos resultados.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira nas demonstrações dos

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

resultados. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros. Vide notas explicativas 10 e 13.

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

Desreconhecimento

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

Compensação de instrumentos financeiros

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

(i) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

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

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

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

(j) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

(k) Caixa e equivalentes de caixa

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

(l) Aplicações financeiras e caixa restrito

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação**2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação****(m) Contas a receber**

Correspondem as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais (locação e venda de imóveis), portanto, essas contas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para créditos com perda esperada. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, o saldo de contas a receber é classificado no ativo circulante.

(n) Empréstimos e financiamentos

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

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

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

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

(p) Instrumentos de capital

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

(q) Investimentos em controladas

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

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

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

(r) Provisões

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

(s) Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras e de contas a receber pela venda de imóveis são reconhecidas pelo regime de competência e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

(t) Pagamento baseado em ações

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(u) Imposto de renda e contribuição social

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

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque incluem e excluem receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

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

(v) Patrimônio líquido

Distribuição de dividendos

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

Reservas de capital

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

Resultado por ação

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

Ações ordinárias

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

Ações em tesouraria

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

(w) Apresentação de informação por segmento

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

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, operam basicamente com dois segmentos: 1) Office: compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa; 2) Best Center: incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência. Dessa forma, as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa 17.

(x) Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

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

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--Continuação

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

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

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

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

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.5. Normas emitidas, mas não vigentes--Continuação

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

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

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:

- A receita de aluguel, a redução do valor recuperável de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas e desempenho definidas pela administração (*Management-defined performance measures - MPMs*); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.5. Normas emitidas, mas não vigentes--Continuação

- **Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros**

Em maio de 2024, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu as alterações à *IFRS 9 and IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments* (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI).

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

- **Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11**

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 202--Continuação

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

- **Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais**

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.
- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.
- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de *hedge* designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 devem ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não reapresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material sobre suas demonstrações financeiras, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa	1	-	2	-
Bancos	126	54	134	94
Fundos de investimento e CDB (i)	50	6.260	903	7.198
	177	6.314	1.039	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 100,19% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2025 (99,77% do CDI em 2024).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Letras financeiras e fundos de investimentos	463.681	215.622	599.644	268.953
Caixa restrito (CDB) (i)	160.476	-	193.747	29.166
	624.157	215.622	793.391	298.119
Circulante	463.681	215.622	599.644	268.953
Não circulante (i)	160.476	-	193.747	29.166

(i) O saldo consolidado de R\$193.747 e controladora de R\$ 160.476 em 31 de dezembro 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, Andradina, Eztowers e Paulista Office Park) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB e São Carlos (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 98,72% do CDI (99,98% do CDI em 2024).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber de aluguéis	16.316	25.967	71.380	69.291
Provisão para crédito com perda esperada	(598)	(533)	(4.598)	(4.916)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	-	11.949
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	-	96.062	41.851	347.758
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	-	(3.209)	(1.209)	(9.587)
Taxas condominiais e outras	-	-	1.508	2.511
Total	15.718	118.287	108.932	417.006
 Circulante	 5.860	 99.149	 57.781	 373.275
Não circulante (iii)	9.858	19.138	51.151	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.
- (ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo da venda do Edifício São Paulo Office Park X, com previsão de recebimento até 31 de maio de 2027.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2025, do saldo classificado como não circulante, R\$9.858 (R\$19.138 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$51.151 (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 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber—Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Vencidas:				
1 a 30 dias	89	78	825	695
31 a 90 dias	4	79	142	196
91 a 150 dias	108	-	142	106
151 a 210 dias	-	-	34	60
211 a 270 dias	51	-	82	35
271 a 330 dias	-	-	13	51
Há mais de 330 dias	-	-	3.880	4.175
	252	157	5.118	5.318
A vencer	16.064	121.872	109.623	426.191
Total de contas a receber	16.316	122.029	114.741	431.509

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Constituição da provisão	(410)	(59)	(1.435)	(1.506)
Reversão da provisão	345	92	1.753	2.229
Saldo final	(598)	(533)	(4.598)	(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	
	2025	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%

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber—ContinuaçãoArrendamentos

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 31 de dezembro de 2025, são apresentados conforme abaixo:

	Controladora	Consolidado
	2025	2025
Até um ano	27.461	205.055
Entre dois e cinco anos	80.796	587.484
Mais de cinco anos	11.691	119.798
Total	119.948	912.337

5.1 Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro 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\$1.968 (R\$563 em 31 de dezembro de 2024), enquanto no consolidado é de R\$4.003 (R\$3.957 em 31 de dezembro de 2024).

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imposto de renda a recuperar ("IRPJ")	7.869	8.631	20.873	9.111
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	496	3.839	2.167	5.074
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")	709	49	6.907	81
PIS e COFINS a recuperar	61	106	18.386	127
Outros	71	73	125	128
Total	9.206	12.698	48.458	14.521
Circulante	9.206	12.698	20.501	14.521
Não circulante	-	-	27.957	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2024	Movimentação							Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	Saldo em 31.12.2025
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Recebimento de cotas	Outros	Equivalência Patrimonial				
253 Participações Ltda.	27.736	6.580	18.562	21.156	99,99	74.291	63.984	292	(32.100)	-	-	74.291	(85.311)	-	21.156	
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	728	93	545	635	99,99	442	195	-	-	-	-	440	-	-	635	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	165.566	3.994	160.542	161.572	99,99	9.630	189.367	3.185	(21.000)	-	-	9.630	(19.610)	-	161.572	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.(v)	10.983	3.656	7.137	7.327	-	32.894	12.352	-	(12.506)	-	11.282	19.699	(30.827)	-	-	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	59.574	5.698	48.442	53.876	99,99	25.191	79.662	5.242	(12.500)	-	-	25.191	(43.719)	-	53.876	
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	19.380	10.656	10	8.724	99,98	30.847	173.728	6.617	(115.665)	-	-	30.846	(86.802)	-	8.724	
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	75.326	2.497	87.461	72.830	99,99	(2.581)	74.014	1.396	-	-	-	(2.580)	-	-	72.830	
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	190.419	841	185.440	189.578	99,99	4.138	193.356	722	(3.600)	-	-	4.138	(5.038)	-	189.578	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	53.337	1.118	53.139	52.219	99,99	851	51.293	75	-	-	-	851	-	-	52.219	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (iv)	12.647	52	37.639	12.595	99,99	(723)	12.525	793	-	-	(12.596)	(722)	-	-	-	
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (vi)	345.680	21.918	398.744	323.762	99,80	16.839	561.335	-	(255.449)	-	-	98.114	32	-	404.164	
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	57.813	666	70.543	57.147	99,99	(6.832)	62.437	1.544	-	-	-	(6.834)	-	-	57.147	
SC Administradora e Comercializadora Ltda. (iii)	1.409	533	57	875	99,99	867	-	17	-	-	-	858	-	-	875	
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	235	330	17.269	(95)	99,99	391	1.392	-	(2.001)	-	106	393	15	-	(95)	
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	251	(10.341)	11.559	10.592	99,99	(967)	-	11.558	1	-	-	(967)	-	-	10.592	
SC Jivemauá Corporate Fundo De Investimento Imobiliário (viii)	907.588	719	-	906.868	30,00	(258)	-	-	-	272.143	-	(105)	-	-	272.038	
Lucros não realizados (vii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.299)	-	-	(306.299)	
Total							1.475.640	31.441	(454.820)	272.143	(1.076)	(53.056)	(271.260)	-	999.012	

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 31 de dezembro de 2025, tendo como pagamento de R\$465.208 (nota 8), sendo R\$13.181 referente a reduções de capital realizadas em 2024.
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$317.253 (R\$248.249 em 2024) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Em 1º de dezembro 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 Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Ciatec.
- Com a venda de 60% do imóvel Ciatec para o FII JiveMauá foi deliberado junto ao sócio a distribuição desproporcional para a São Carlos no valor de R\$ 11.282.
- (vi) Na tabela abaixo, estão demonstradas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 Fundo De Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, 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 31.12.2025
FII TGRU Master	322.069	2.171	319.897	25,00	4.381	1.095	79.974

(*) corresponde ao resultado apurado pelo FII TGRU Master de 25 de junho de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

- (vii) Refere-se a lucros não realizados decorrentes da transação mencionada na nota explicativa 1, entre a São Carlos, suas controladas direta e a controlada indireta FII SC JiveMauá e 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.
- (viii) Como parte do recebimento pela venda de determinados imóveis, foram recebidas cotas do fundo no montante de R\$ 251.170, as quais passaram a compor o saldo de investimentos da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Participações em controladas–Continuação

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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	
	2025	2024
253 Participações Ltda.	1	173
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	2.179	8.046
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	567
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.697
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	312	35.757
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	5	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	859	2.812
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	98	1
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	200	11.003
Total	6.395	62.797

O saldo do ativo não circulante da controladora de R\$6.395 (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\$777 (R\$473 em 31 de dezembro de 2024). Esses contratos foram celebrados em condições específicas negociadas entre as partes.

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 31 de dezembro 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	271.306	454.820	-	726.126
Pagamentos	(317.253)	(465.208)	(67)	(782.528)
Saldo em 31.12.2025	3.600	2.793	2	6.395

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas—Continuação

Transações com controladas no período findo em 31 de dezembro de 2024:

	Dividendos(i)	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	273.331	62.572	-	-	-	335.903
Pagamentos	(248.249)	(56.001)	-	-	17	(304.233)
Transferências (ii)	-	-	(5.004)	-	-	(5.004)
Saldo em 31.12.2024	49.547	13.181	36.696	(36.694)	67	62.797

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

(ii) O saldo de Adiantamento para Futuro de Capital foi transferido para linha de investimentos.

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	Controladora					
	2025			2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.689	-	1.689	1.620	-	1.620
Diretores estatutários	2.175	5.609	7.784	2.092	1.159	3.251
Total	3.864	5.609	9.473	3.712	1.159	4.871

	Consolidado					
	2025			2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.689	-	1.689	1.620	-	1.620
Diretores estatutários	2.645	5.609	8.254	2.533	1.159	3.692
Total	4.334	5.609	9.943	4.153	1.159	5.312

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

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

	Controladora			
	2025			31.12.2024
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		87.707	-	87.707
Edificações	De 2,0 a 2,9	274.969	(62.187)	212.782
Instalações	10	100.422	(21.524)	78.898
Imobilizado em andamento		-	-	-
Total		463.098	(83.711)	379.387

	Consolidado			
	2025			31.12.2024
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos	-	621.336	-	621.336
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.235.662	(294.230)	941.432
Instalações e benfeitorias	10	607.333	(133.907)	473.426
Direito de uso	3,85	15.625	(70)	15.555
Perda por desvalorização de ativos	-	(33.558)	-	(33.558)
Imobilizado em andamento	-	-	-	-
Total		2.446.397	(428.207)	2.018.191

As movimentações para os períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências	31.12.2025
Terrenos	181.774	-	(94.067)	-	87.707
Edificações	550.540	-	(275.571)	-	274.969
Instalações	193.794	8.085	(107.735)	6.278	100.422
Obras em andamento	6.278	-	-	(6.278)	-
	932.386	8.085	(477.373)	-	463.098
Depreciação acumulada	(141.073)	(15.333)	72.695	-	(83.711)
Saldo	791.313	(7.248)	(404.678)	-	379.387

	Consolidado					
	31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	Provisão para desvalorização (impairment)	31.12.2025
Terrenos	619.633	-	(25.658)	27.361	-	621.336
Edificações	1.161.433	53.086	(43.442)	64.585	-	1.235.662
Instalações	551.221	44.835	(3.459)	14.736	-	607.333
Direito de uso	21.000	-	(5.375)	-	-	15.625
Perda por desvalorização	(17.874)	-	-	(9.453)	(6.231)	(33.558)
Obras em andamento	17.413	-	(7.849)	(9.564)	-	-
	2.352.826	97.921	(85.783)	87.665	(6.231)	2.446.398
Depreciação acumulada	(391.539)	(48.505)	12.122	(285)	-	(428.207)
Saldo	1.961.287	49.416	(73.661)	87.380	(6.231)	2.018.191

- (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, pelo valor de venda R\$12.500.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento—Continuação

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.

Em 01 de outubro de 2025, a subsidiária FII TGRU. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araçatuba/SP, pelo valor de venda R\$7.000.

Em 27 de novembro de 2025, a São Carlos celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou os Imóveis Eztower e Paulista Office Park, localizados na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$ 546.100..

Em 01 de dezembro de 2025, a subsidiária FII TGRU. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cubatão/SP, pelo valor de venda R\$12.000.

Em 11 de dezembro 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 Ponta Grossa/SP, pelo valor de venda R\$11.000.

- (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.

2024

	Controladora					
	31.12.2023	Adições	Baixas	Transferências	31.12.2024	
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774	
Edificações	550.540	-	-	-	550.540	
Instalações	184.533	9.261	-	-	193.794	
Imobilizado em andamento	2.134	4.144	-	-	6.278	
	918.981	13.405	-	-	932.386	
Depreciação acumulada	(125.285)	(15.788)	-	-	(141.073)	
Saldo	793.696	(2.383)	-	-	791.313	
	Consolidado					
	31.12.2023	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	Provisão para desvalorização (impairment)	31.12.2024
Terrenos	650.354	5.061	(70.952)	35.170	-	619.633
Edificações	1.248.990	9.423	(163.012)	66.032	-	1.161.433
Instalações	504.734	25.159	(7.590)	28.918	-	551.221
Direito de uso	-	-	-	21.000	-	21.000
Perda por desvalorização	(1.787)	-	186	-	(16.273)	(17.874)
Obras em andamento	16.893	982	(462)	-	-	17.413
	2.419.184	40.625	(241.830)	151.120	(16.273)	2.352.826
Depreciação acumulada	(323.717)	(42.436)	10.345	(35.731)	-	(391.539)
Saldo	2.095.467	(1.811)	(231.485)	115.389	(16.273)	1.961.287

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento—Continuação

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

Em 19 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações LTDA celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapeva/SP, pelo valor de venda de R\$5.100.

Em 09 de outubro de 2024 a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou os imóveis localizados nas cidades de Assis/SP, Franca/SP, Santa Fé do Sul/SP, São Paulo/SP (Ipiranga) e Curitiba/PR, pelo valor de venda de R\$68.500.

Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Matão/SP, pelo valor de venda de R\$7.225.

Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Fernandópolis/SP, pelo valor de venda de R\$9.775.

Em 18 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Caetano do Sul/SP, pelo valor de venda de R\$14.250.

Em 20 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda de R\$7.500.

(ii) Da movimentação classificada como Transferências, o montante é substancialmente referente à reclassificação do Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Visconde Ouro Preto, GlobalTech e Edifício São Paulo Office Park II de terrenos e edificações que estavam classificados como propriedades para investimento mantidas para venda, e as lojas de Cambuci, Andradina e Passeio 56, transferidas de propriedades para investimento para propriedades mantidas para venda (nota explicativa nº 25).

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Total das adições do exercício:				
Propriedades para investimento	8.085	12.076	97.921	28.296
Imobilizado	5.261	53	10.711	52
Intangível	1.167	1.035	1.167	1.035
Total das adições	14.513	13.164	109.799	29.383

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Total das depreciações do exercício:				
Propriedades para investimento	(15.333)	(11.805)	(48.505)	(31.696)
Imobilizado	(1.888)	(1.326)	(3.587)	(2.857)
Intangível	(822)	(482)	(837)	(711)
Total	(18.043)	(13.613)	(52.929)	(35.264)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2025 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3,2 bilhões (R\$3,3 bilhões em dezembro de 2024). 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.

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento—Continuação

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	
	2025	2024
Taxa de Desconto %	7,75 a 10,25	7,25 a 10,75
Cap Rate %	7,25 a 9,75	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 2025, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$6.230 (R\$16.273 em 31 de dezembro de 2024)

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$90 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			2025	2024	2025	2024
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	296.490	336.096	296.490	336.096
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	-	62.869	102.431
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.904	150.758	150.904	150.758
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	343.300	326.025	343.300	339.060
CRI (i)	R\$	102% do CDI	50.516	100.125	50.516	100.125
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	121.830	134.444	121.830	134.445
Total			963.040	1.047.448	1.025.909	1.162.915
Circulante			123.937	113.773	133.277	130.081
Não circulante			839.103	933.675	892.632	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 31 de dezembro de 2025, essa relação estava abaixo de 65% 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 em 31 de dezembro de 2025.

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2026 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 2025 e 2024, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2026	126.015	-	133.277	-
2027	187.734	116.221	194.432	129.408
2028	192.641	181.070	199.407	194.409
2029	197.883	185.954	204.698	199.425
2030	60.244	191.122	67.093	202.129
A partir de 2031	198.522	259.308	227.002	307.463
	963.039	933.675	1.025.909	1.032.834

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora						
	Saldo em 2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2025	
Empréstimos	1.047.448	-	128.074	(109.202)	(103.280)	963.040	
	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024	
Empréstimos	1.219.392	-	126.345	(191.544)	(106.745)	1.047.448	
	Consolidado						
	Saldo em 2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Baixa por venda de controlada	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2025
Empréstimos	1.162.915	-	138.478	(155.109)	-	(120.375)	1.025.909
	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Baixa por venda de controlada (ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024
Empréstimos	1.556.248	-	154.419	(319.966)	(88.910)	(138.876)	1.162.915

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos—Continuação

- (i) 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.

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.

- (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	
	2025	2024	2025	2024
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	413	291
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	345	323
Total	-	-	758	614

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo anterior	24	35.417	3.750	39.104
Provisão (i)	-	24	780	1.001
Reversão de provisão	(24)	-	(3.871)	(407)
Compensação (i)	-	(35.417)	-	(35.417)
Pagamento	-	-	-	(531)
Total de provisão para contingências	-	24	659	3.750
Depósitos judiciais	3.673	3.652	4.636	4.528
Total	3.673	3.652	4.636	4.528

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (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.

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais—Continuação

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$4.183 (R\$5.214 em 31 de dezembro de 2024), ações cíveis no montante de R\$806 (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 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas não possuem ações trabalhistas (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 financeiras

Conforme mencionado na nota explicativa 1 e 2.1 (d), em decorrência da consolidação do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, o saldo referente as cotas sêniores destes fundos foram classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas como passivo financeiro. De acordo com os regulamentos do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, as cotas sêniores serão remuneradas de acordo com o IPCA + 9,58% a.a. e IPCA + 10,00% a.a., respectivamente.

	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	224.148	-
Cotas Sêniores FII SC JiveMauá	IPCA + 10,00%	-	-	635.000	-
Correção de juros (Nota 20)		-	-	22.511	-
Custo de transação		-	-	(35.012)	-
		-	-	846.647	-

A seguir, a movimentação do saldo de outras obrigações financeiras:

Movimentação	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo Inicial	-	-	-	-
Valor principal	-	-	874.687	-
Correção de juros (Nota 20)	-	-	22.511	-
Pagamento de juros	-	-	(5.909)	-
Pagamento de principal	-	-	(9.630)	-
Valor principal do custo de transação (i)	-	-	(36.310)	-
Amortização do custo de transação	-	-	1.298	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-	-	846.647	-
Circulante	-	-	186.891	-
Não circulante	-	-	659.756	-

- (i) Trata-se dos gastos pagos pela Companhia referentes aos custos da emissão de cotas dos FII TGRU Master e FII SC JiveMauá.

Importante mencionar que as entidades legais Best Center e São Carlos não possuem a obrigação de pagar este passivo, sendo este um passivo do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá consolidado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em decorrência da aplicação do CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas mencionada na nota explicativa 2.1 (d).

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Outras obrigações financeiras—Continuação

A remuneração das cotas sêniores 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 sêniores, destinando o excedente às cotas subordinadas.

O Fundo distribui aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa, com base em balanços ou balancetes semestrais. As distribuições podem ocorrer mensalmente, no 15º dia útil do mês subsequente, observada a disponibilidade de caixa e a ordem de prioridade estabelecida no regulamento, com pagamento prioritário dos rendimentos das Cotas sêniores e destinação do saldo 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$5.752 (R\$4.860 em 31 de dezembro de 2024) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 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 24.

Em 31 de dezembro 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.

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Patrimônio líquido—Continuação

Em 07 de maio de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o encerramento do programa de recompra de ações de própria emissão, iniciado em 10 de maio de 2023, e o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 13 de maio de 2025 e encerramento em 12 de maio de 2026.

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 dos prejuízos apurados, não houve a destinação de dividendos mínimos obrigatórios para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

15.4. Distribuição de dividendos

Em 27 de novembro de 2025, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração a distribuição de dividendos no montante de R\$406.179. Tal distribuição se refere aos dividendos extraordinários decorrentes da reserva de lucros existente na demonstração financeira referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Do montante declarado, até 31 de dezembro de 2025, R\$403.318, foram pagos aos acionistas.

Em 26 de abril de 2024 e 06 de novembro de 2024, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária distribuições de dividendos nos montantes de R\$100.000 e R\$100.000, respectivamente, totalizando assim o valor de R\$200.000. Do montante declarado, até 31 de dezembro de 2024, R\$99.380 haviam sido pagos aos acionistas, havendo R\$100.819 a pagar naquela data. Parte do saldo remanescente, R\$99.395 foram pagos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

15.5. Reserva legal

A reserva legal é constituída 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. Em função dos prejuízos apurados, não houve a constituição de reserva legal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2025 era de R\$37.052 (R\$100.966 em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, a reserva legal foi utilizada parcialmente pela Companhia para absorção do prejuízo do exercício.

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 quatro a cinco 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	
	2025	2024	2025	2024
Receita bruta de locação	21.614	43.676	160.843	184.302
Receita bruta de serviços	831	960	4.586	5.257
Receita Linear	11.038	2.633	22.368	1.692
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(2.797)	(3.575)	(8.518)	(12.388)
Outras deduções da receita	-	-	-	(75)
Total	30.686	43.694	179.279	178.788
Receita de vendas de imóveis e investimento	548.362	94.370	123.367	331.314
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	(1.547)	(429)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	(1.271)	(785)
Total	548.362	94.370	120.550	330.100

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 era 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 passou a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia possuía 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.

	Office		Best Center		SC Living (i)		Outros		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Receita de locação	124.202	114.812	55.077	59.055	-	4.138	-	(2)	179.279	178.003
Receita de venda de Imóveis	36.017	161.862	84.533	149.866	-	19.150	-	7	120.550	330.885
Custo das locações	(42.767)	(40.905)	(10.718)	(12.966)	-	(1.510)	-	(1)	(53.485)	(55.382)
Custo dos imóveis vendidos	(25.944)	(123.323)	(74.010)	(130.198)	-	(16.606)	-	(7)	(99.954)	(270.134)
Lucro Bruto	91.508	112.446	54.882	65.757	-	5.172	-	(3)	146.390	183.372
Despesa/receitas operacionais	(43.759)	(46.055)	(17.724)	(21.740)	(154)	(1.422)	-	(151)	(61.637)	(69.368)
Perda por desvalorização	(1.038)	(7.239)	(5.192)	(16.273)	-	-	-	-	(6.230)	(23.512)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	46.711	59.152	31.966	27.744	(154)	3.750	-	(154)	78.523	90.492
Receitas financeiras	45.424	52.227	19.319	8.389	690	19	-	156	65.433	60.790
Despesas financeiras	(140.435)	(130.309)	(32.251)	(27.960)	(19)	(4.568)	-	(5)	(172.705)	(162.842)
Imposto de renda e contribuição social	(11.300)	(6.640)	(8.265)	(14.075)	(128)	(608)	-	(40)	(19.693)	(21.364)
Prejuízo do exercício	(59.600)	(25.570)	10.769	(5.902)	389	(1.407)	-	(43)	(48.442)	(32.922)

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

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Custo e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com pessoal	(30.945)	(22.574)	(37.597)	(29.012)
Serviços de terceiros	(3.179)	(2.230)	(5.599)	(4.324)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	(436.443)	(69.921)	(99.954)	(270.134)
Despesas com depreciação e amortização	(18.043)	(18.237)	(52.929)	(54.771)
Despesas comerciais	(3.751)	(886)	(8.134)	(4.157)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(3.953)	(5.873)	(23.830)	(27.080)
Despesas com ocupação	(1.143)	(1.687)	(1.183)	(1.867)
Despesas tributárias	(10)	(8)	(693)	(82)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(6.230)	(23.512)
Outras	13.154	(795)	14.844	(3.456)
	(484.313)	(122.211)	(221.305)	(418.395)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Classificados como:				
Custo das locações	(18.043)	(18.180)	(53.485)	(55.382)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	(436.443)	(69.921)	(99.954)	(270.134)
Despesas gerais e administrativas	(37.124)	(27.616)	(49.372)	(37.511)
Despesas comerciais	(7.704)	(6.726)	(31.965)	(32.713)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(6.230)	(23.512)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas(ii)	15.001	232	19.701	857
	(484.313)	(122.211)	(221.305)	(418.395)

- (i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de Propriedades para investimento (nota explicativa 9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa 26).
- (ii) O montante refere-se, principalmente, aos efeitos de distribuições desproporcionais de resultados da venda para o fundo de investimento imobiliário Jive Mauá.

19. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita de juros sobre aplicações financeiras	18.484	14.768	37.547	23.012
Multas e juros recebidos de clientes	282	244	1.366	474
Atualização dos impostos a recuperar	1.275	326	1.578	435
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis(i)	4.370	7.373	15.016	23.786
Ajuste a valor presente	3.208	3.208	9.926	13.067
Outras	-	9	-	17
Total	27.619	25.928	65.433	60.791

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

20. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(124.813)	(120.921)	(134.419)	(146.784)
Atualização de outras obrigações financeiras (Nota 13)	-	-	(22.511)	-
Outras despesas financeiras	(8.851)	(9.129)	(15.776)	(16.058)
	(133.664)	(130.050)	(172.706)	(162.842)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social**21.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (Prejuízo) - correntes e diferidos:**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas correntes				
CSLL	-	-	(8.287)	(5.658)
IRPJ	-	(553)	(18.855)	(15.772)
	-	(553)	(27.142)	(21.430)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	-	-	(12)	23
IRPJ (i)	-	-	(17)	43
	-	-	(29)	66
Total	-	(553)	(27.171)	(21.364)

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(64.366)	(32.183)	(28.749)	(11.558)
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	21.884	10.942	9.775	3.930
Equivalência patrimonial	(18.065)	19.069	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	(10.805)	2.142	11.366
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(3.286)	621
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	(599)	288
Outros(ii)	1.506	3.319	(22.465)	(9.323)
Prejuízos não utilizados (i)	(5.325)	(23.078)	(5.260)	(28.246)
	-	(553)	(19.693)	(21.364)

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2025 representam o montante de R\$185.315 (R\$179.989 em 31 de dezembro de 2024), composto por R\$139.114 (R\$132.358 em 31 de dezembro de 2024) de IRPJ e R\$49.041 (R\$47.631 em 31 de dezembro 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. Resultado por ação**22.1. Prejuízo básico por ação:**

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

	2025	2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(64.366)	(32.736)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.202	57.308
Prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(1,1252)	(0,5712)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Resultado por ação—Continuação22.2. 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:

	2025	2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(64.366)	(32.736)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.202	57.308
Efeito das opções para empregados	-	-
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo diluído por ação (todas as mensurações)	57.202	57.308
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(1,1252)	(0,5712)

Em função do prejuízo apurado no período de doze meses findos em 31 de dezembro 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 financeiros23.1. Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa 10.

23.2. Gestão de risco de capital

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

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

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

	Consolidado	
	2025	2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	1.025.909	1.162.915
Outras obrigações financeiras (Nota 13)	846.647	-
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(1.039)	(7.292)
Aplicação financeira (Nota 4)	(793.391)	(298.119)
Dívida Líquida	1.078.126	857.504

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Patrimônio líquido	1.070.595	1.553.774
Relação dívida líquida/capital	101%	55%

23. Instrumentos financeiros—Continuação

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	2025	2024	2025	2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	15.718	118.287	15.718	118.287
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	6.395	62.797	6.395	62.797
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	177	6.314	177	6.314
Aplicações financeiras (Nota 4)	624.157	215.622	624.157	215.622
Total	646.447	403.020	646.447	403.020

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(963.040)	(1.047.448)	(974.764)	(1.062.719)
Outras contas a pagar	(27.773)	(10.915)	(27.773)	(10.915)
Total	(990.813)	(1.058.363)	(1.002.537)	(1.073.634)

	Consolidado		Valor Justo	
	2025	2024	2025	2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	108.932	417.006	108.932	417.006
Valores a receber de partes relacionadas	215	296	215	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)	1.039	7.292	1.039	7.292
Aplicações financeiras (Nota 4)	793.391	298.119	793.391	298.119
Total	908.577	727.713	908.577	727.713

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.025.909)	(1.162.915)	(1.040.300)	(1.181.686)
Outras obrigações financeiras (Nota 13)	(846.647)	-	(846.647)	-
Contas a pagar por compra de imóveis	-	(20)	-	(20)
Outras Contas a pagar	(49.215)	(33.428)	(49.215)	(33.428)
Total	(1.921.771)	(1.196.363)	(1.936.162)	(1.215.134)

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros—Continuação

23.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 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.

23.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

23.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, por meio do monitoramento contínuo das

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

23. Instrumentos financeiros –Continuação

23.9. Risco de crédito

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

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

Antes de aceitar um novo cliente, a Companhia analisa alguns documentos, inclusive certificados emitidos por agências governamentais. Paralelamente, o status do crédito é analisado pela 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.

23.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

23.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

23.12. 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

Notas Explicativas



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

23. Instrumentos financeiros –Continuação

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 31 de dezembro 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	65.535	5.408	6.761	8.113
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	325.352	52.081	65.102	78.122
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	349.014	41.748	52.185	62.622
Indexados Poupança	Aumento Poupança	300.253	27.732	34.665	41.598
FII TGRU	Aumento do IPCA	239.970	28.705	35.881	43.057
FII JiveMauá	Aumento do IPCA	641.690	76.757	95.947	115.136
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(747.768)	(111.416)	(139.273)	(167.126)
Saldo Líquido		1.174.046	121.015	151.268	181.522

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/12/2025, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,26% a.a. IBGE; (b) CDI – 14,32% 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.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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 exercício de 2025 e do exercício de 2024 é como segue:

	2025		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:

	2025		2024	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações Restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	807.520	31,91	1.194.331	-
Novas ações restritas concedidas	87.670	-	53.140	25,60
Ações restritas canceladas	-	-	(4.134)	9,09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Ações restritas canceladas	-	-	(12.439)	8,73
Ações restritas entregues	(156.727)	28,80	(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$186 (R\$1.166 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e de R\$562 (R\$1.504 em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado de R\$0 (R\$120.164 em 31 de dezembro de 2024) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	2025	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	
	2025	2024
Saldo no início do período	120.164	366.472
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	4.571	19.655
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	173	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)	(92.980)	(126.071)
Saldo no final do período	-	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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 e o Edifício Brasil Prev em 2025 e a transferência do Edifício Pasteur 154 em 2024 para propriedades para investimento.

26. Propriedades para investimento mantidas para venda—ContinuaçãoPerda 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 9, 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*".

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

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

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	5.000
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	8.108	-	10.704	26.432
Transferência dívida GO850 (vide nota explicativa nº 10)	-	-	-	(88.910)
Recebimento de cotas pela venda de propriedades para investimento	-	-	-	16.000
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	2.700	-

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

• Valor recuperável das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento mensuradas pelo método de custo (notas explicativas 2.3 (b) e 9) totalizava R\$379.387 mil na Controladora e R\$2.018.191 mil no Consolidado, e representava 18% do total do ativo da Controladora e 67% do total do ativo Consolidado naquela data. A Companhia avaliou a recuperabilidade do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito de valor de mercado, aplicando, dentre outros, o método de renda através do fluxo de caixa descontado.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar no

entendimento, análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria, bem como a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções para uma amostra de propriedades; avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela diretoria na determinação do valor de mercado de determinadas propriedades para investimento, incluindo a taxa de desconto, para uma amostra de propriedades; avaliação da competência técnica dos especialistas da Companhia responsáveis pelas avaliações; análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e, avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.

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

• Avaliação de controle sobre Fundos de Investimento Imobiliário

Conforme divulgado nas notas explicativas 1 e 2.1, à partir de 2025 a Companhia passou a deter cotas subordinadas em Fundos de Investimento Imobiliário. Com base nas características dessas cotas, a diretoria da Companhia exerceu julgamento para determinar a existência de controle sobre tais fundos, conforme definido pelo CPC 36 (R3) / IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas. Essa avaliação considerou, dentre outros aspectos, a exposição da Companhia a retornos variáveis, incluindo seu poder sobre decisões e sua capacidade de utilizar seu poder sobre os Fundos de Investimento Imobiliário para afetar o valor de seus retornos, incluindo os incentivos econômicos diretos detidos.

Em função da relevância dos saldos contábeis oriundo dos Fundos de Investimento Imobiliário nos quais a Companhia possui cotas subordinadas, bem como do exercício de julgamento pela diretoria na determinação da existência de controle à luz do CPC 36 (R3) / IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas e, consequentemente, do impacto desse tema nas demonstrações financeiras consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento e a análise da estrutura dos Fundos de Investimento Imobiliário e das características das cotas subordinadas detidas pela Companhia de acordo com os instrumentos de constituição e regulamentos dos fundos; o envolvimento de especialistas para nos auxiliar no entendimento, análise e revisão da estrutura e regulamentos dos fundos de investimento imobiliário e das características de suas cotas subordinadas, incluindo a avaliação dos critérios e julgamentos exercidos pela diretoria para a determinação do controle, considerando a exposição a retornos variáveis, poder sobre decisões relevantes e a capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos; e, a avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação e conclusão da existência de controle, à luz do CPC 36 (R3) / IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas, decorrentes da obtenção de cotas subordinadas que a Companhia passou a deter em Fundos de Investimento Imobiliário durante o ano de 2025, consideramos que os critérios e julgamentos exercidos pela diretoria na determinação do controle, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1 e 2.1, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas

pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

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

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

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA

EXERCÍCIO SOCIAL 2025

Composição do Comitê de Auditoria

Em cumprimento aos requisitos previstos no Artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A., o Comitê de Auditoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A ("São Carlos" ou Companhia) foi instituído em 29 de abril de 2022. O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros sendo 1 (um) Coordenador e membro independente do Conselho de Administração e 2 (dois) membros externos. Todos possuem reconhecida experiência em assuntos ligados a contabilidade societária, tributária e ao mercado imobiliário. Os membros atuais foram eleitos pelo Conselho de Administração em 7 de maio de 2025.

Atribuições do Comitê de Auditoria

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

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

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

Tópicos de Trabalho do Comitê de Auditoria em 2025

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

Principais temas das reuniões de 2025

Acompanhamento da execução dos planos de ação recomendados pela auditoria interna referente aos tópicos de Gestão de Riscos, Atendimento a Regulamentação da CVM e da B3

Aprovação das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório dos Auditores Independentes

Conclusão

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

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

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

Aprovação das Demonstrações financeiras e Relatório dos Auditores Independentes, exercício findo em 31/12/2025, sem ressalvas.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Diretoria da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 12 de março de 2026 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.