

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de março de 2025
com relatório do auditor sobre a revisão de informações
trimestrais

1T
25

Relatório de Resultados

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	4
GESTÃO DO PORTFÓLIO DE ATIVOS.....	6
MOVIMENTAÇÃO DO PORTFÓLIO	6
VACÂNCIA DO PORTFÓLIO	7
RECEITA BRUTA.....	8
<i>NET OPERATING INCOME (NOI)</i>	9
DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS (SG&A) ...	10
EBITDA.....	10
RESULTADO FINANCEIRO	11
<i>FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)</i>	11
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	12
VALOR DE MERCADO DO PORTFÓLIO.....	13
INVESTIMENTOS	13
<i>NET ASSET VALUE (NAV)</i>	13
ESTRUTURA DE CAPITAL.....	14
PLATAFORMAS DE NEGÓCIO	16
MERCADO DE CAPITAIS.....	20
SUSTENTABILIDADE	21
ANEXOS	23
GLOSSÁRIO	28



EZ Towers – Torre A

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

09 de maio de 2025

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

[Clique aqui para acessar](#)

CONTATOS RI

Gustavo Mascarenhas

Presidente

Fernanda Naveiro

Diretora Financeira

Murillo Lima

Gerente de RI

Tel.: + 55 (11) 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br



Relatório da Administração

No primeiro trimestre de 2025, a São Carlos manteve o bom desempenho operacional registrado em 2024. O mercado de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro segue numa trajetória sólida de recuperação, com redução das taxas de vacância de mercado¹ para 18,4% em São Paulo e 27,4% no Rio de Janeiro, queda de 0,5p.p. e 0,7 p.p. em relação ao 4T24, respectivamente.

Na São Carlos, a atividade comercial também se manteve intensa no 1T25. No segmento Office, a Companhia assinou 9 contratos, totalizando 4,3 mil m² de ABL, sendo 6 no modelo Flex Office. Importante destacar que das 9 locações, 5 foram realizadas nos Edifícios City Tower e Rio Branco 128, ambos localizados no Centro do Rio de Janeiro.

Na Best Center, o volume de locações atingiu 19 contratos de locação assinados no trimestre, totalizando 3,0 mil m² de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência (excluindo as lojas de rua) apresentou uma redução de 12,5% no 4T24 para 10,9% no 1T25. As vendas dos lojistas, desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, tiveram crescimento em relação ao 1T24 de 4,2%, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,0%. A inadimplência líquida do trimestre foi de -0,5%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente², que cresceu 26,9 % em relação ao 1T24, resultado da combinação da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 23,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center concluiu a venda de uma loja de rua por R\$12,5 milhões e do centro de conveniência Piracicaba – Santa Teresinha pelo valor de R\$4,8 milhões, com *cap rate* de 7,8% e 4,3%, respectivamente. Como evento subsequente ao trimestre, em Abr/25, a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua – Rio Claro (SP), pelo valor total de R\$12,6 milhões e *cap rate* de 7,7% , restando, portanto, seis lojas a serem desmobilizadas.

Em Abr/25, a Best Center divulgou um Fato Relevante comunicando que repactuou as condições comerciais para alienação de um portfólio de ativos para um novo Fundo de Investimento Imobiliário em constituição, inicialmente divulgada em junho de 2024. A transação passou a englobar 25 ativos pelo valor total de R\$383,5 milhões, com um desconto de 18,8% em relação ao NAV e com *cap rate* de 8,7%. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

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

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

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

²considerando a mesma base de ativos



EBITDA Recorrente de R\$30,8 milhões no 1T25, crescimento anual de 26,9%¹

NOI Recorrente de R\$38,9 milhões, crescimento anual de 21,3%¹

São Paulo, 08 de maio de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre (1T25). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

- Receita Bruta Recorrente alcança R\$46,9 milhões no 1T25, 10,2% acima do 1T24¹
- NOI Recorrente de R\$38,9 milhões, crescimento anual de 21,3%¹
- EBITDA Recorrente atinge R\$30,8 milhões no 1T25, margem de 69,4% e crescimento de 26,9% vs. 1T24¹
- FFO Recorrente de -R\$0,8 milhão no 1T25 contra -R\$3,0 milhões no 1T24
- Novas locações totalizam 7,3 mil m² de ABL no 1T25, sendo 4,3 mil m² no segmento Office e 3,0 mil m² na Best Center
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 19,0 mil m², crescimento de 17,7% ao 4T24
- SSS da Best Center de 3,0%. Excluindo o efeito sazonal da Páscoa, o SSS foi de 6,0%
- Inadimplência Líquida da Best Center de -0,5% no 1T25
- Dívida Líquida² de R\$609,5 milhões, representando 17,5% do valor do portfólio
- NAV (*Net Asset Value*) de R\$2,9 bilhões e NAV por ação atinge R\$50,2
- Pagamento de dividendos extraordinários no montante de R\$100,0 milhões
- Venda de 1 loja de rua pelo valor de R\$12,5 milhões e um centro de conveniência por R\$4,8 milhões, com um *cap rate* conjunto de 6,8%

Indicadores consolidados	1T25	1T24	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	45,7	46,0	-0,6%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,2	1,2	-3,8%
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	17,3	66,4	-74,0%
NOI	38,9	36,5	6,4%
Margem NOI	85,1%	79,5%	5,6 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	35,2	29,6	18,8%
Margem EBITDA	57,3%	26,7%	30,6 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	30,8	26,4	16,6%
Margem EBITDA Recorrente	69,4%	59,8%	9,6 p.p.
FFO (R\$ milhões)	4,9	1,3	266,3%
Margem FFO	8,0%	1,2%	6,8 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(0,8)	(3,0)	-72,7%
Margem FFO Recorrente	-1,9%	-6,8%	5,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(6,7)	(10,7)	-163,0%
Margem Líquida	-10,9%	-9,6%	-1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(12,5)	(15,0)	-17,0%
Margem Líquida Recorrente	-28,1%	-34,0%	5,9 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	2,9	3,3	-13,2%
NAV por ação (R\$)	50,2	57,7	-12,9%
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	3,5	3,8	-9,4%
ABL própria (mil m ²)	355	388	-8,5%

¹ Considerando a mesma base de ativos no período analisado

² Considerado o contas a receber de venda de imóveis



Gestão do Portfólio de Ativos

Movimentação do Portfólio

A gestão ativa do portfólio é essencial para a estratégia de criação de valor da São Carlos. As transações realizadas ao longo do tempo comprovam a qualidade dos nossos ativos e a capacidade de capturar oportunidades de mercado com *cap rates* atrativos. Ao analisar transações realizadas nos último 12 meses, a Companhia reciclou R\$271,0 milhões, com um *cap rate* de 8,2%.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Segmento	ABL (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda (R\$ MM)	NAV	Upside
GO850 - SP ¹	SC Living	4.077	jun/24	7,7%	72,6	80,3	-9,6%
2T24		4.077		7,7%	72,6	80,3	-9,6%
Cambuci - SP	Loja de rua	670	jul/24	6,5%	8,0	6,1	30,9%
Andradina - SP	Loja de rua	1.491	ago/24	7,7%	9,0	10,0	-9,5%
Itapeva - Jardim Maringá - SP	Terreno	-	ago/24	-	5,1	4,5	13,0%
3T24		2.160		7,1%	22,2	20,6	7,5%
Assis - SP	Loja de rua	2.046	out/24	8,1%	12,8	12,8	-0,2%
Curitiba - PR	Loja de rua	1.981	out/24	8,1%	11,3	10,7	5,4%
Franca - SP	Loja de rua	4.497	out/24	8,1%	27,2	28,2	-3,4%
Santa Fé do Sul - SP	Loja de rua	987	out/24	8,1%	5,4	5,8	-5,3%
Ipiranga - SP	Loja de rua	962	out/24	8,1%	11,8	11,1	6,4%
Fernandópolis - SP	Loja de rua	1.566	out/24	7,5%	9,8	10,3	-5,0%
Matão - SP	Loja de rua	1.041	out/24	7,5%	7,2	7,5	-3,0%
São Caetano do Sul - SP	Loja de rua	1.902	dez/24	7,5%	14,3	14,7	-3,3%
São Carlos - SP	Loja de rua	1.150	dez/24	8,0%	7,5	8,5	-11,6%
Passeio 56 - RJ	Office	6.602	dez/24	-	21,7	37,8	-42,5%
SPOP X² - SP	Office	3.479	dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
4T24		26.213		8,7%	159,0	178,4	-10,9%
Guarujá - SP	Loja de rua	1.928	jan/25	7,8%	12,5	12,7	-1,5%
Piracicaba - Sta. Terezinha - SP	C. de Conveniência	1.200	mar/25	4,3%	4,8	5,7	-15,8%
1T25		3.128		6,8%	17,3	18,4	-5,9%
Office		10.081			51,7	69,0	
Loja de rua		20.220			136,8	138,3	
Terreno		0			5,1	4,5	
Centro de conveniência		1.200			4,8	5,7	
SC Living		4.077			72,6	80,3	
TOTAL		35.578		8,2%	271,0	297,7	-9,0%

¹ Considera a participação de 60,0% da São Carlos no Edifício GO850

² Considera a assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável



Transações concluídas no 1º trimestre – total de R\$17,3 milhões

Em Jan/25, a Best Center realizou a venda de uma loja de rua localizada na cidade de Guarujá (SP), locada para Pernambucanas pelo valor de R\$12,5 milhões, com pagamento dividido em doze parcelas mensais a partir da assinatura da escritura. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,8%.

Em Fev/25, a Best Center realizou a venda do centro de conveniência Piracicaba - Santa Terezinha, localizado em Piracicaba (SP), pelo valor de R\$4,8 milhões. O imóvel foi negociado com *cap rate* de 4,3%.

Eventos subsequentes

Em Abr/25, a Best Center realizou a venda de uma loja de rua localizada em Rio Claro (SP) por R\$12,6 milhões, com pagamento de R\$ 4,0 milhões à vista e o saldo em duas parcelas fixas sendo a primeira no valor de R\$ 4,6 milhões em 30 de junho de 2025 e a segunda no valor de R\$ 4,0 milhões em 30 de agosto de 2025. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,3%.

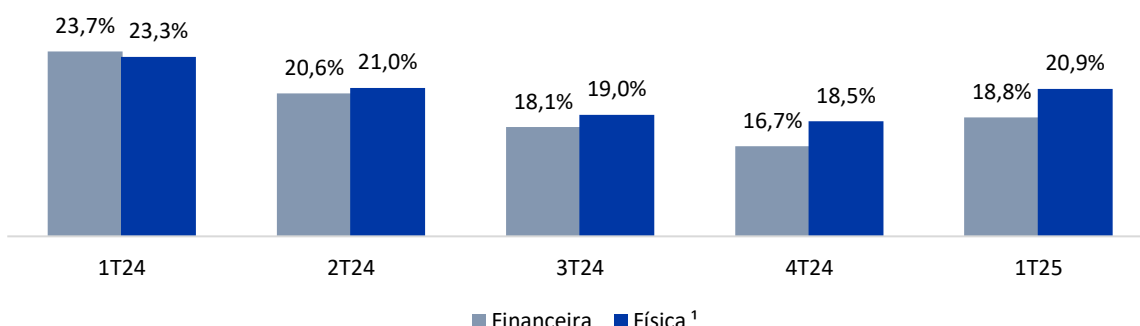
Em Abr/25, a Best Center anunciou um Fato Relevante comunicando que repactuou as condições comerciais para alienação de um portfólio de ativos para um novo Fundo de Investimento Imobiliário em constituição, inicialmente divulgada em junho de 2024. A transação passou a englobar 21 centros de conveniência e 4 lojas de rua pelo valor total de R\$383,5 milhões, com um desconto de 18,8% em relação ao NAV e com *cap rate* de 8,7%. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado (incluindo Office e Best Center) encerraram o 1T25 em 20,9% e 18,8%, respectivamente, apresentando uma redução de 2,4 p.p. e 4,9 p.p. em relação ao 1T24. Vale ressaltar que a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m² de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído. Excluindo este impacto, a vacância teria reduzido em 5,0 p.p.

Em relação ao 4T24, houve um aumento de 2,4 p.p. na vacância física, decorrente da rescisão de contratos (já esperada), e comum de ocorrer no início de cada ano.

Taxa de vacância (% da ABL)



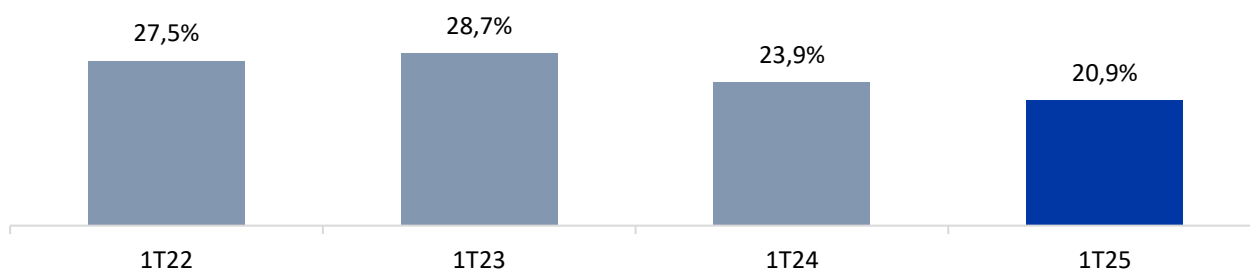
¹ Até o 4T24, a taxa de vacância não considerava imóveis em *retrofit* e em processos de conversão de uso

Em função da venda de ativos realizadas nos últimos anos, apresentamos abaixo a comparação da vacância na mesma base de ativos. Ao analisar os últimos 3 anos, a taxa de vacância física do portfólio apresentou queda de 6,6 p.p. em relação ao 1T22 (27,5%) e de 3,0 p.p. frente ao 1T24 (23,9%), refletindo o desempenho consistente das locações realizadas pela Companhia.

A vacância dos imóveis da Companhia segue inferior às médias das regiões do Rio de Janeiro de São Paulo em que atuamos.



Evolução da taxa de vacância (mesma base de ativos) (% da ABL)



Receita Bruta

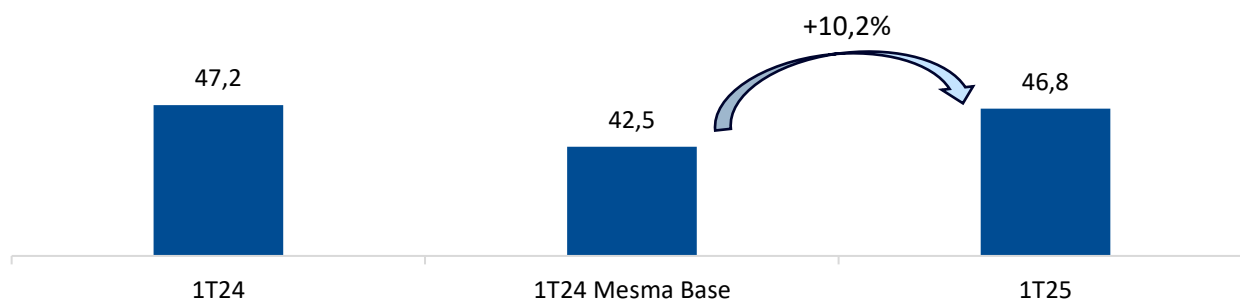
A receita bruta consolidada com locações e serviços totalizou R\$46,9 milhões no 1T25, estável em relação ao 1T24, a despeito dos ativos vendidos entre os dois períodos. Destaque para o crescimento de 14,0% da receita do segmento Office, resultado do aumento da ocupação e valores de aluguel por m². Já a receita da Best Center foi negativamente impactada pela venda de 12 lojas de rua nos últimos 12 meses (R\$ 2,7 milhões no 1T24).

Receita com Locações – R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	32,1	28,2	14,0%
Best Center	13,6	15,6	-12,9%
SC Living ¹	-	2,2	-100,0%
Receita Bruta com Locações	45,7	46,0	-0,6%
Serviços	1,2	1,2	-3,8%
Receita Bruta Consolidada	46,9	47,2	-0,7%

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Ao analisar na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar os imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, a receita consolidada teve um aumento de 10,2% no trimestre, impactada positivamente pela boa performance do EZ Towers – Torre A, Paulista Office Tower (SP), City Tower (RJ) e Centro Administrativo Cidade Nova (RJ), no segmento de Office. Os centros de conveniência da Best Center apresentaram crescimento de 5,4% em relação ao 1T24.

Receita Bruta Consolidada (R\$ Milhões) (mesma base de ativos)





Net Operating Income (NOI)

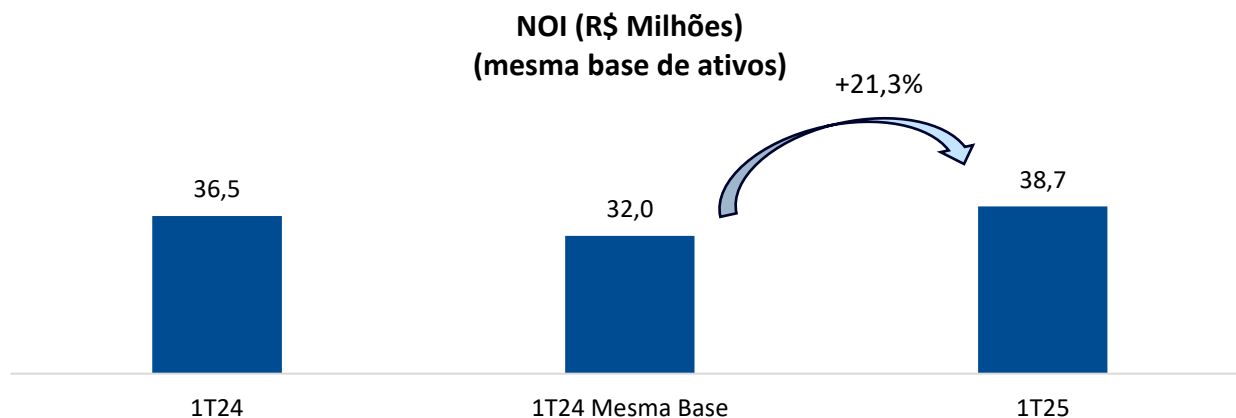
O NOI consolidado alcançou R\$ 38,9 milhões no 1T25, com uma margem de 85,1%, representando um crescimento de 6,4% em relação ao mesmo período de 2024.

O crescimento do NOI do segmento Office foi de 22,5%, com aumento na receita e redução das despesas. Na Best Center, mesmo com uma base de ativos menor neste trimestre, mantivemos um desempenho sólido, aumentando a margem NOI para 92,3% devido à redução de 53,0% nas despesas de propriedade, que compensou a queda na receita proveniente da venda de imóveis.

NOI - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office			
(+) Receita de Locação	32,1	28,2	14,0%
(-) Despesas com Propriedades	(5,2)	(6,1)	-15,9%
(-) Despesas Comerciais	(0,4)	(0,3)	48,5%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-31,1%
NOI	26,3	21,5	22,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>82,0%</i>	<i>76,3%</i>	<i>5,7 p.p.</i>
Best Center			
(+) Receita de Locação	13,6	15,6	-12,9%
(-) Despesas com Propriedades	(1,0)	(2,2)	-53,0%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	-1,5%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%
NOI	12,5	13,4	-6,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>92,3%</i>	<i>85,9%</i>	<i>6,4 p.p.</i>
SC Living¹			
(+) Receita de Locação	-	2,2	-100,0%
(-) Despesas com Propriedades	-	(0,6)	-100,0%
(-) Despesas Comerciais	-	(0,0)	-100,0%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%
NOI	-	1,6	-100,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,5%</i>	<i>-73,5 p.p.</i>
NOI Consolidado	38,9	36,5	6,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>85,1%</i>	<i>79,5%</i>	<i>5,6 p.p.</i>

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

O NOI do 1T25, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 21,3%, impulsionado pelo aumento da taxa de ocupação dos imóveis em relação ao 1T24 e eficiência nos custos com áreas vagas.





Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

O SG&A Recorrente (excluindo a venda de imóveis) alcançou R\$13,7 milhões no 1T25, uma queda de 23,1% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 30,5% nas despesas com propriedades, além de otimização das despesas de pessoal e administrativas.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Despesas com Pessoal	(5,7)	(6,6)	-14,3%
Despesas Administrativas	(1,2)	(1,8)	-30,3%
Despesas com Propriedades	(6,2)	(8,9)	-30,5%
Despesas Comerciais	(0,5)	(0,3)	44,2%
Custos com locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-31,1%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(13,7)	(17,8)	-23,1%
% Receita Líquida Consolidada	30,8%	40,3%	-9,5 p.p.
Office	(10,1)	(11,7)	-13,9%
% Receita Líquida	32,1%	42,9%	-10,7 p.p.
Best Center	(3,6)	(5,4)	-32,9%
% Receita Líquida	27,7%	36,1%	-8,4 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,7)	-98,9%
% Receita Líquida	0,0%	36,4%	-36,4 p.p.

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

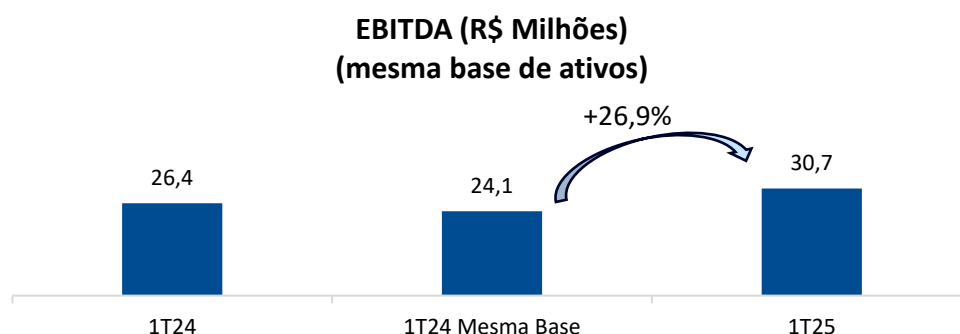
EBITDA

O EBITDA Recorrente (excluindo as vendas de imóveis) alcançou R\$30,8 milhões no 1T25, crescimento de 16,6% em relação ao 1T24, enquanto o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis) totalizou R\$35,2 milhões.

EBITDA - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	21,3	15,6	36,3%
Margem EBITDA	67,9%	57,3%	10,6 p.p.
Best Center	9,5	9,5	-0,1%
Margem EBITDA	72,9%	63,9%	9,0 p.p.
SC Living¹	(0,0)	1,3	-100,6%
Margem EBITDA	0,0%	63,6%	-63,6 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	30,8	26,4	16,6%
Margem EBITDA Recorrente	69,4%	59,8%	9,6 p.p.
EBITDA Consolidado	35,2	29,6	18,8%
Margem EBITDA	57,3%	26,7%	30,6 p.p.

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Na mesma base de ativos, o EBITDA Recorrente do 1T25 foi 26,9% superior ao 1T24, sendo um reflexo do aumento da receita dos imóveis decorrente da maior taxa de ocupação e valores de aluguel por m² mais altos, além da eficiência nas despesas de propriedades e corporativas.





Resultado Financeiro

No 1T25, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$27,4 milhões, 3,3% superior ao resultado do 1T24, decorrente de uma posição de dívida líquida média maior, por sua vez explicada pelo pagamento de R\$100,0 milhões de dividendos realizado em Jan/25.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	(22,3)	(19,2)	16,3%
Best Center	(5,1)	(5,1)	0,2%
SC Living ¹	0,0	(2,3)	-100,5%
Resultado Financeiro Consolidado	(27,4)	(26,6)	3,3%

Resultado financeiro - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Receitas financeiras	12,5	17,7	-29,2%
Rendimento aplicações	6,2	10,6	-41,1%
Variação do contas a receber de venda	5,8	8,1	-28,9%
Outros	0,5	(1,1)	-145,7%
Despesas financeiras	(39,9)	(44,2)	-9,7%
Despesas com juros	(34,8)	(51,8)	-32,8%
Outros	(5,1)	7,5	-168,2%
Total	(27,4)	(26,6)	3,3%

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente (excluindo a venda de imóveis) foi de -R\$0,8 milhão no trimestre, contra -R\$3,0 milhões no 1T24, impactado positivamente pela boa performance operacional no trimestre.

FFO - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office			
(+) EBITDA	21,3	15,6	36,3%
(-) Resultado Financeiro	(22,3)	(19,2)	16,3%
(-) IR/CSLL	(2,7)	(1,9)	45,1%
(-) Acionistas Não Controladores	(0,5)	(0,5)	-2,5%
FFO	(4,2)	(6,0)	-28,7%
Margem FFO	-13,5%	-21,8%	8,3 p.p.
Best Center			
(+) EBITDA	9,5	9,5	-0,1%
(-) Resultado Financeiro	(5,1)	(5,1)	0,2%
(-) IR/CSLL	(1,0)	(1,1)	-14,9%
(-) Acionistas Não Controladores	-	-	0,0%
FFO	3,4	3,3	4,7%
Margem FFO	26,3%	22,0%	4,3 p.p.
SC Living¹			
(+) EBITDA	(0,0)	1,3	-100,6%
(-) Resultado Financeiro	0,0	(2,3)	-100,5%
(-) IR/CSLL	(0,0)	-	0,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,6	-100,0%
FFO	0,0	(0,3)	-100,7%
Margem FFO	0,0%	-16,5%	16,5 p.p.
FFO Consolidado Recorrente	(0,8)	(3,0)	-72,7%
Margem FFO Recorrente	-1,9%	-6,8%	5,0 p.p.

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Lucro Líquido (Prejuízo)

O prejuízo Recorrente (excluindo as vendas de imóveis) foi de R\$12,5 milhões no trimestre, contra um prejuízo de R\$15,0 milhões no 1T24. Incluindo o resultado da venda de imóveis, o prejuízo foi de R\$6,7 milhões no 1T25, contra prejuízo de R\$10,7 milhões no 1T24.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	(13,1)	(13,6)	-4,1%
Margem	-41,6%	-49,9%	8,3 p.p.
Best Center	0,6	(0,3)	-288,5%
Margem	4,5%	-2,1%	6,5 p.p.
SC Living ¹	0,0	(1,1)	-100,2%
Margem	0,0%	-54,5%	54,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(12,5)	(15,0)	-17,0%
Margem Líquida Recorrente	-28,1%	-34,0%	5,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(6,7)	(10,7)	-37,0%
Margem Líquida	-10,9%	-9,6%	-1,3 p.p.

¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado





Valor de Mercado do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final do 1T25, o portfólio de imóveis da Companhia foi avaliado em R\$3.487 milhões¹.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	%	Valor de mercado (R\$/mil)	%
Triple A	1	47.002	13,2%	944.800	27,1%
Classe A	16	194.529	54,8%	1.730.100	49,6%
Office	17	241.531	68,1%	2.674.900	76,7%
Centros de conveniência	45	99.936	28,2%	712.430	20,4%
Lojas de rua	7	13.384	3,8%	83.500	2,4%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,2%
Em obras	1	-	0,0%	10.000	0,3%
Best Center	55	113.320	31,9%	811.838	23,3%
Total	72	354.850	100,0%	3.486.738	100,0%

¹ O Edifício SPOP X será considerado parte do portfólio até a data de assinatura da escritura de compra e venda, prevista para Jun/25

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 1T25 era de R\$2,1 bilhões, sendo R\$120,2 milhões em propriedades para investimento mantidas para venda e R\$2,0 bilhões em propriedades para investimento.

Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$11,4 milhões, sendo R\$9,7 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice e a troca de elevadores no Edifício CA Santo Amaro. Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$1,7 milhão, concentrados principalmente na construção do novo centro de conveniência São Paulo – Parque Global.

Investimentos - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	9,7	2,7	257,1%
Best Center	1,7	1,3	37,2%
Investimentos	11,4	4,0	187,2%

Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$2.877 milhões, equivalente a R\$50,2 por ação.

NAV - R\$ milhões	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Valor do portfólio ¹	3.486,7	3.525,7	-1,1%	3.900,4 ²	-10,6%
Dívida líquida	609,5	495,2	23,1%	587,3	3,8%
NAV	2.877,2	3.030,4	-5,1%	3.313,0	-13,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,3	57,3	0,0%	57,4	-0,2%
NAV (R\$/ação)	50,2	52,9	-5,1%	57,7	-12,9%

¹ Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada por consultoria internacional

² Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850 e também contas a receber de venda de imóveis



Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.158,3	1.162,9	-0,4%	1.467,8	-21,1%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	199,9	305,4	-34,5%	346,5	-42,3%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	343,8	359,7	-4,4%	529,0	-35,0%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida Consolidada	609,5	492,8	23,7%	587,3	3,8%
Valor do Portfólio	3.486,7	3.525,7	-1,1%	3.900,4	-10,6%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	17,5%	14,0%	3,5 p.p.	15,1%	2,4 p.p.
Prazo médio	6,1 anos	6,3 anos	-4,3%	7,5 anos	-19,0%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,8%	11,7%	0,1 p.p.	10,8%	2,0 p.p.

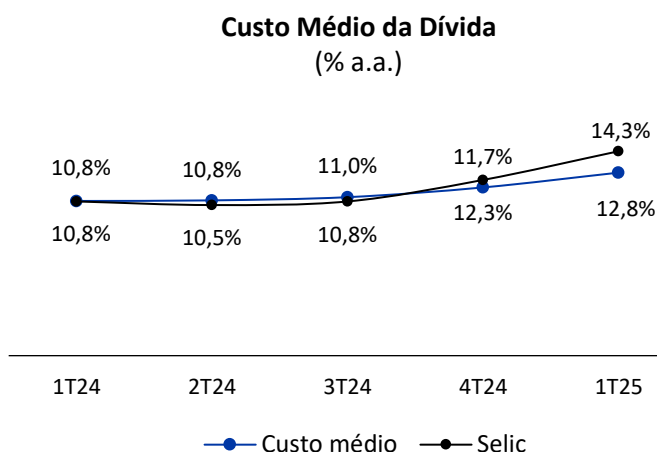
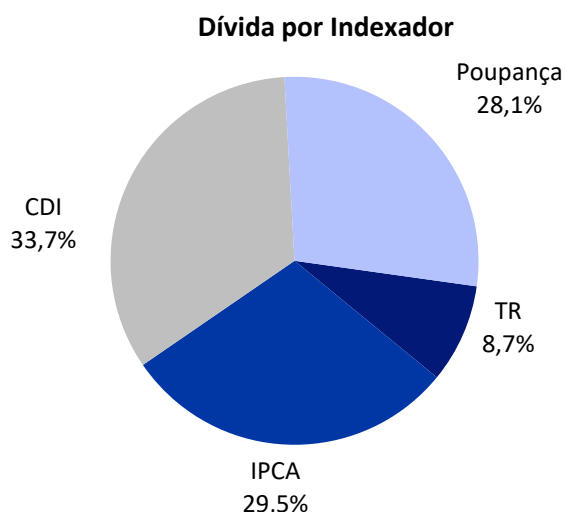
¹ Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850

A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$609,5 milhões, representando aumento de 3,8% em relação ao 1T24 e 23,7% em relação ao 4T24.

No 1T25, a Companhia efetuou o pré-pagamento da dívida atrelada ao imóvel vendido, equivalente a R\$5,2 milhões do CRI Lojas Pernambucanas (IPCA +6,7% a.a.).

A Companhia encerrou o trimestre com saldo de caixa de R\$199,9 milhões, por sua vez, impactado pelo pagamento de R\$100,0 milhões de dividendos em Jan/25. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, apresentou um crescimento de 3,5 p.p. em relação a Dez/24 e 2,4 p.p. em relação a Mar/24, com um valor de 17,5%.

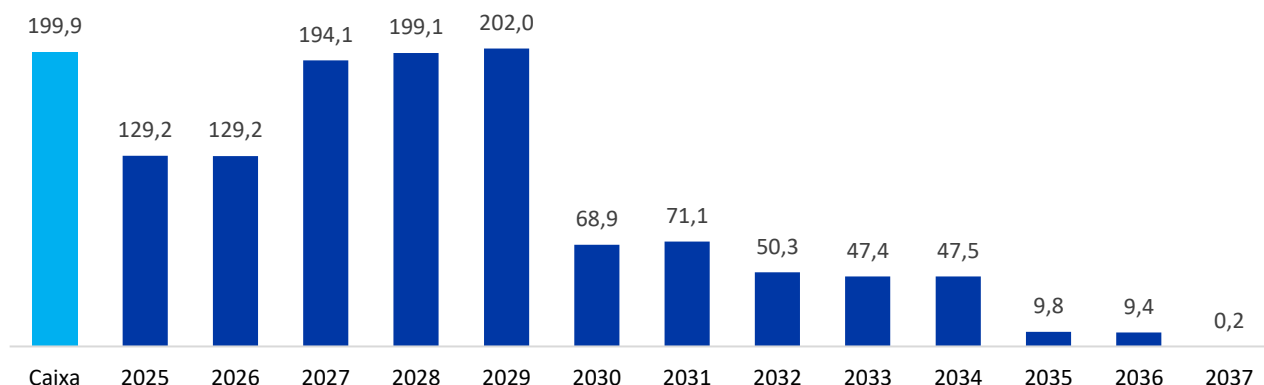
Em Abr/25, como evento subsequente ao trimestre, a Companhia pré-pagou R\$5,6 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.), em razão da venda de uma loja de rua.





Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,3%	9,1%	10,6%	99,6
CDI	10,8%	0,8%	15,2%	393,2
IPCA	14,3%	7,4%	13,4%	339,2
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	326,2
Total	9,9%	4,0%	12,8%	1.158,3

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Spread Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de ativo	15/07/2030	269.129	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de ativo	01/12/2036	57.049	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no portfólio	17/09/2029	331.419	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no portfólio	31/05/2026	103.393	CDI	0,20%
CRI 216	Investimentos no portfólio	21/06/2034	150.913	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no portfólio	07/11/2031	138.938	CDI	1,10%
Office			1.050.841		
CCB Pátio Cotia ¹	Aquisição de ativo	26/03/2029	16.777	TR	9,70%
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de ativo	05/01/2032	19.407	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de ativos	20/04/2037	63.429	TR	9,00%
CRI Lojas Pernambucanas	Aquisição de ativos	20/04/2032	7.814	IPCA	6,70%
Best Center			107.428		
Total consolidado			1.158.269		

¹ Financiamentos com estrutura de taxa de juros variável conforme a Selic. Se Selic for superior a 8,5% ao ano, as taxas de juros estão limitadas aos % descritos em cada financiamento. Se a Selic for inferior a 8,5%, a taxa de juros é reduzida entre 0,4% e 1,9% a depender da redução da Selic.

Plataformas de Negócio

Office

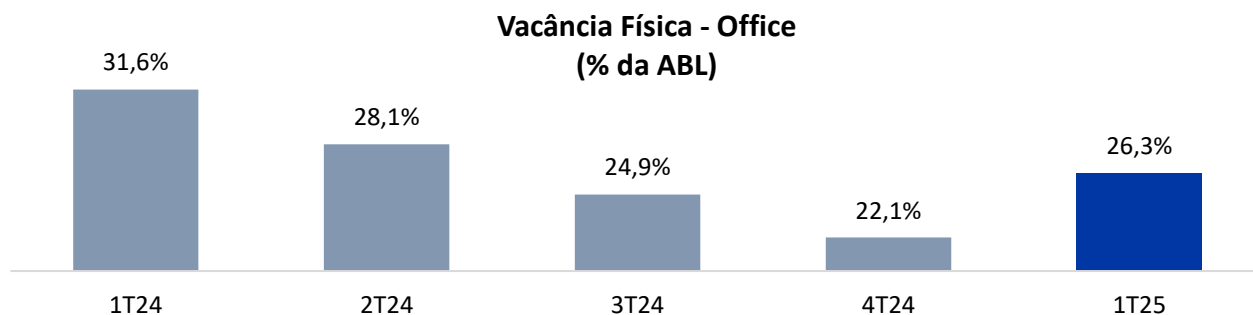
No segmento Office, as prioridades no trimestre continuaram a ser o combate à vacância e a ampliação das unidades FlexOffice, agregando agilidade na locação comercial ao oferecer aos clientes a opção de espaços 100% mobiliados e prontos para uso.

O portfólio de escritórios da Companhia somava, ao final do trimestre, 17 edifícios corporativos, com 241,5 mil m² de ABL e valor de mercado de R\$ 2.675 milhões. O NAV do segmento atingiu R\$ 2.027 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$ mil)	% do Valor
Triple A - SP	1	47.002	19,5%	944.800	35,3%
Classe A - SP	6	73.492	30,4%	719.100	26,9%
Total SP	7	120.493	49,9%	1.663.900	62,2%
Classe A - RJ	10	121.038	50,1%	1.011.000	37,8%
Total RJ	10	121.038	50,1%	1.011.000	37,8%
Total Office	17	241.531	100,0%	2.674.900	100,0%

Taxa de Vacância

No 1T25, foram assinados 9 novos contratos de locação, totalizando 4,3 mil m² de ABL dos quais 6 no modelo FlexOffice. A vacância encerrou o trimestre em 26,3%, redução de 5,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. Em relação ao 4T24, houve um aumento na vacância explicado por rescisões já esperadas para o início do ano. Parte desta vacância já foi ocupada no mês de abril. Vale ressaltar que a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m² de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído.





Best Center

A Best Center segue fortalecendo sua presença no mercado de centros de conveniência, com empreendimentos que facilitam a rotina dos consumidores. Com foco em conveniência e praticidade, os empreendimentos reúnem mix diversificado de serviços e comércios essenciais, em localizações estratégicas e com baixo custo operacional.

No 1T25, como parte da estratégia da Companhia de venda de suas lojas de rua, a Best Center realizou a venda da loja localizada na cidade de Guarujá (SP) por R\$12,5 milhões. Adicionalmente, a Companhia vendeu o centro de conveniência Piracicaba – Santa Terezinha, que possuía uma operação de um posto de gasolina e um terreno, por R\$4,8 milhões.

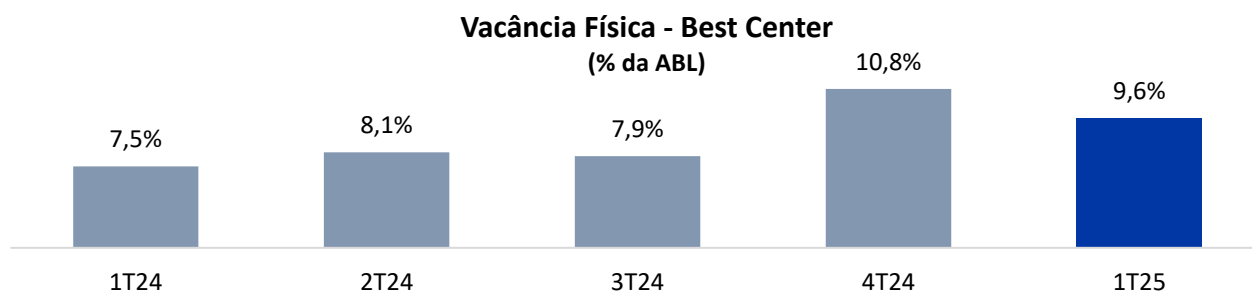
O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 113,3 mil m² de ABL e valor de R\$ 811,8 milhões, composto por 55 imóveis, incluindo dois terrenos, um centro de conveniência em construção na cidade de São Paulo, 45 centros de conveniência e 7 lojas de rua em operação. O NAV atingiu R\$837,5 milhões no trimestre.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	%	Valor de mercado (R\$/mil)	%
Centros de conveniência - SP	43	94.020	83,0%	685.738	84,5%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	5,2%	42.600	5,2%
Total centros de conveniência	45	99.936	88,2%	712.430	89,7%
Lojas de rua - SP	4	7.137	6,3%	45.390	5,6%
Lojas de rua - Outras Regiões	3	6.247	5,5%	38.110	4,7%
Total de lojas de rua	7	13.384	11,8%	83.500	10,3%
Centro de conveniência em obras	1	-	0,0%	10.000	1,2%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,7%
Total Best Center	55	113.320	100,0%	811.838	102,0%

Taxa de Vacância

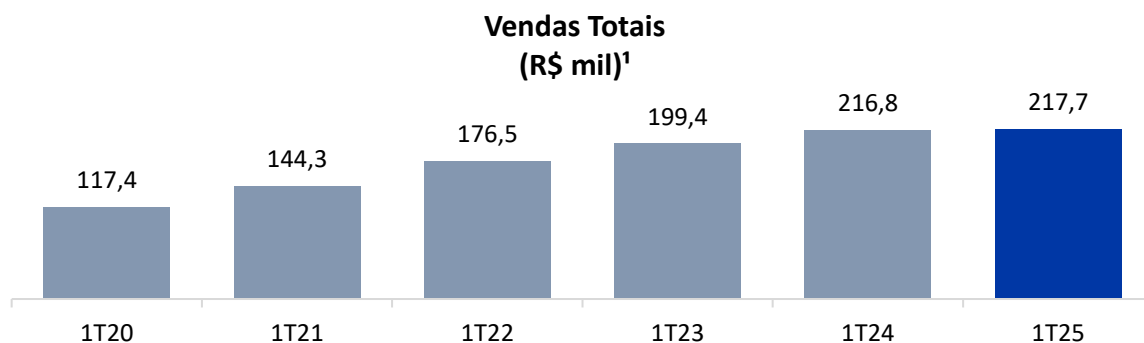
Neste trimestre, a Best Center manteve um bom desempenho comercial, com a assinatura de 19 contratos de locação, incluindo a expansão de importantes redes de varejo já presentes no portfólio para outros empreendimentos. Esse movimento reforça a confiança dos lojistas na plataforma da Best Center e a solidez do modelo de centros de conveniência.

A taxa de vacância encerrou o trimestre em 9,6%, 1,2 p.p. abaixo do registrado no 4T24 e 2,1 p.p. acima do 1T24 devido à venda de 12 lojas de ruas 100% locadas, cuja ABL era de 20,2 mil m². O desempenho operacional foi impulsionado por 3,0 mil m² em novas locações, resultando em uma absorção líquida positiva de 1,8 mil m², a maior desde o 1T24.



Vendas

No 1T25, os lojistas dos centros de conveniência (excluindo as lojas de rua) alcançaram R\$217,7 milhões em vendas, com crescimento de 0,3% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento no trimestre foi de 4,2%.



SSS (Same Store Sales)

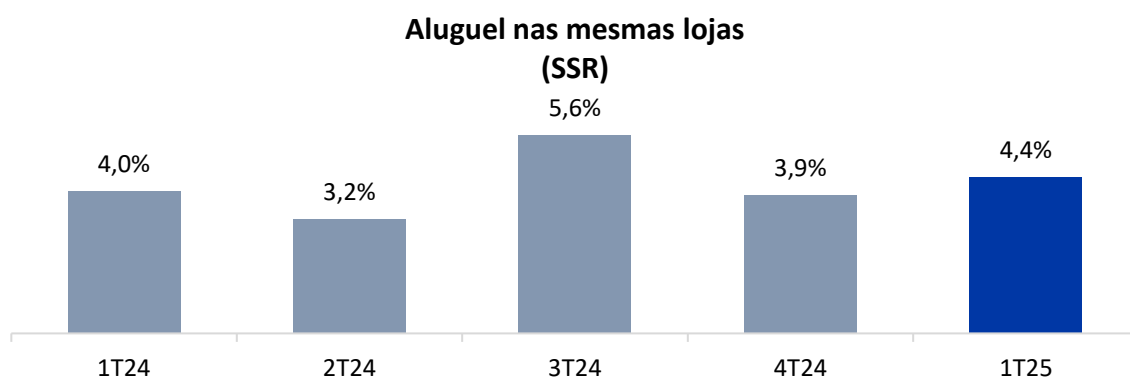
As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 3,0% no 1T25 em relação ao mesmo período do ano anterior, impactadas pelo efeito sazonal da Páscoa. Os destaques do trimestre foram os segmentos de Vestuário/Moda/Brinquedos (+7,9%), Alimentação (+7,0%) e Serviços (+7,0%). Ao desconsiderarmos o efeito da Páscoa – que neste ano ocorreu em abril ao invés de março – o crescimento do SSS foi de 6,0%.



¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

SSR (Same Store Rent)

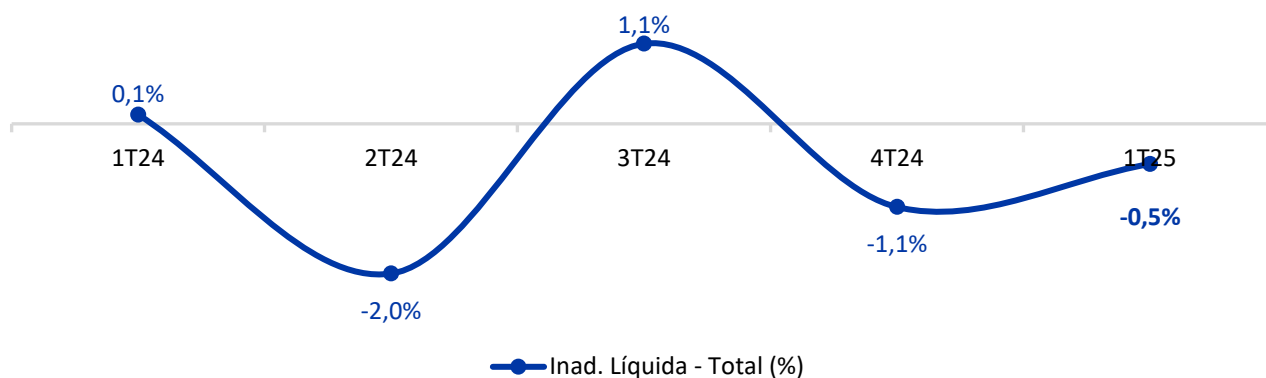
A receita bruta de locação em mesmas lojas (SSR), desconsiderando as lojas de rua, apresentou crescimento de 4,4% no 1T25 em comparação ao 1T24. Este resultado é explicado pelo efeito sazonal da Páscoa, que impactou a receita de aluguel percentual sobre as vendas na comparação com o mesmo período de 2024.



¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

Inadimplência

No 1T25, a inadimplência líquida foi de -0,5%, com redução de 0,6 p.p. na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, refletindo eficiência na gestão dos recebíveis dos empreendimentos da Best Center.

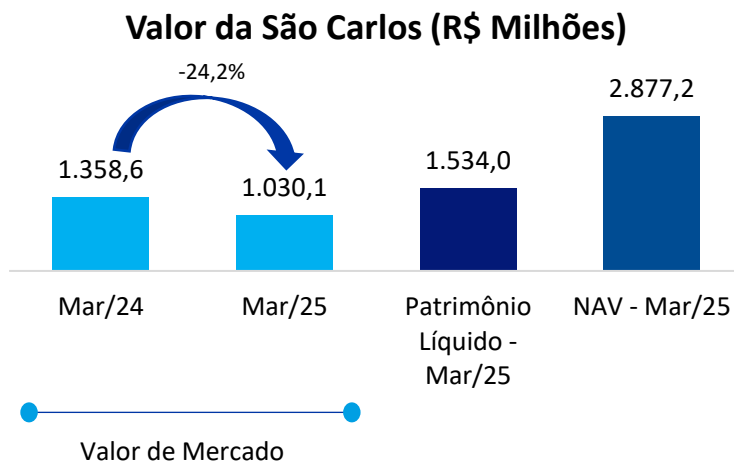




Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da B3 sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGCX e IGC-NM.

Em 31 de março de 2025, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 477.132 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$17,99, valor 34,5% abaixo do da cotação em 31 de março de 2024. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,0 bilhão ao final do 1T25.



No 1T25 a São Carlos realizou pagamento de R\$100 milhões de dividendos extraordinários, e considerando os R\$100 milhões pagos no 2T24, a Companhia totalizou R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um *dividend yield* de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.



Sustentabilidade

Sustentabilidade, bem-estar e cultura organizacional

O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por avanços importantes nas frentes ambiental, social e de governança, reafirmando o compromisso da São Carlos com a construção de um futuro mais sustentável e humano.

Certificação LEED Silver: mais um marco para a SCSA

Um dos destaques do trimestre foi a conquista da certificação LEED Silver pelo conjunto 162 do Edifício EZ Towers – Torre A, o primeiro projeto de Flex Office da Companhia a receber esse mérito. O projeto se destacou pela eficiência no uso de recursos e pelo design funcional. Entre os resultados alcançados, estão:

- Redução superior a 36% no consumo de água potável, com o uso de torneiras temporizadas, aeradores e bacias sanitárias eficientes
- Economia de 43% de energia e corte de 44% nas emissões de gases de efeito estufa, graças à instalação de sistemas modernos de climatização e iluminação com sensores e dimerização
- Mais de 57% da área útil do conjunto beneficiada com luz natural
- Localização com acesso facilitado a transporte público, reforçando a mobilidade urbana. Essa conquista reafirma a solidez das nossas práticas sustentáveis e o olhar atento da Companhia para a eficiência aliada ao conforto dos usuários

Reconhecimento contínuo: recertificações no EZ Towers – Torre A

Em 2024, reforçamos nosso compromisso com a excelência ao obter as seguintes recertificações no EZ Towers – Torre A:

- Certificação **LEED Platinum** (jan/24), reafirmando os mais altos padrões de desempenho ambiental em edifícios corporativos
- Certificação **Guiaderodas Ouro 2024**, destacando os avanços em acessibilidade e inclusão
- Certificação **Fitwel** (set/24), que reconhece ambientes corporativos voltados à saúde e bem-estar dos ocupantes
- Certificação **Aterro Zero**, com comprovação mensal da correta destinação de resíduos sólidos e coleta seletiva

Energia limpa e gestão de resíduos no Edifício Globaltech

No Edifício Globaltech, mantivemos nosso compromisso com a sustentabilidade por meio da certificação de uso de energia 100% renovável e da destinação correta de resíduos eletrônicos, ambos com comprovantes atualizados para o ano de 2024.

Escutando para evoluir: nova pesquisa de satisfação

No pilar ambiental, demos início à contratação da Pesquisa CSAT – ferramenta que avaliará a experiência de nossos clientes, incluindo percepções sobre práticas de sustentabilidade. Os resultados devem guiar novas melhorias, com base em dados concretos e escuta ativa.

Saúde emocional e desenvolvimento em foco

A São Carlos segue valorizando o bem-estar de seus colaboradores. Neste trimestre, promovemos ações como:

- Treinamento sobre Segurança Psicológica e Comunicação Não Violenta para gestores
- Trilha de conteúdo sobre saúde mental, disponível a todos
- Palestra com psicóloga, reforçando a importância do cuidado emocional
- Lançamento da Biblioteca Corporativa, incentivando o hábito da leitura
- Nova edição do Desafio Esportivo, promovendo saúde e integração

Voluntariado e impacto social

Realizamos uma campanha interna para arrecadação de fraldas, entregues a uma instituição beneficente. Também oferecemos plantões de saúde para os colaboradores, reforçando nosso papel social dentro e fora da empresa.

Governança e cultura: alinhamento que inspira

Para fortalecer nossa cultura organizacional, desenvolvemos um programa de reconhecimento entre colaboradores, com premiações baseadas nos valores da Companhia.



Ribeirão Preto - Guaporé



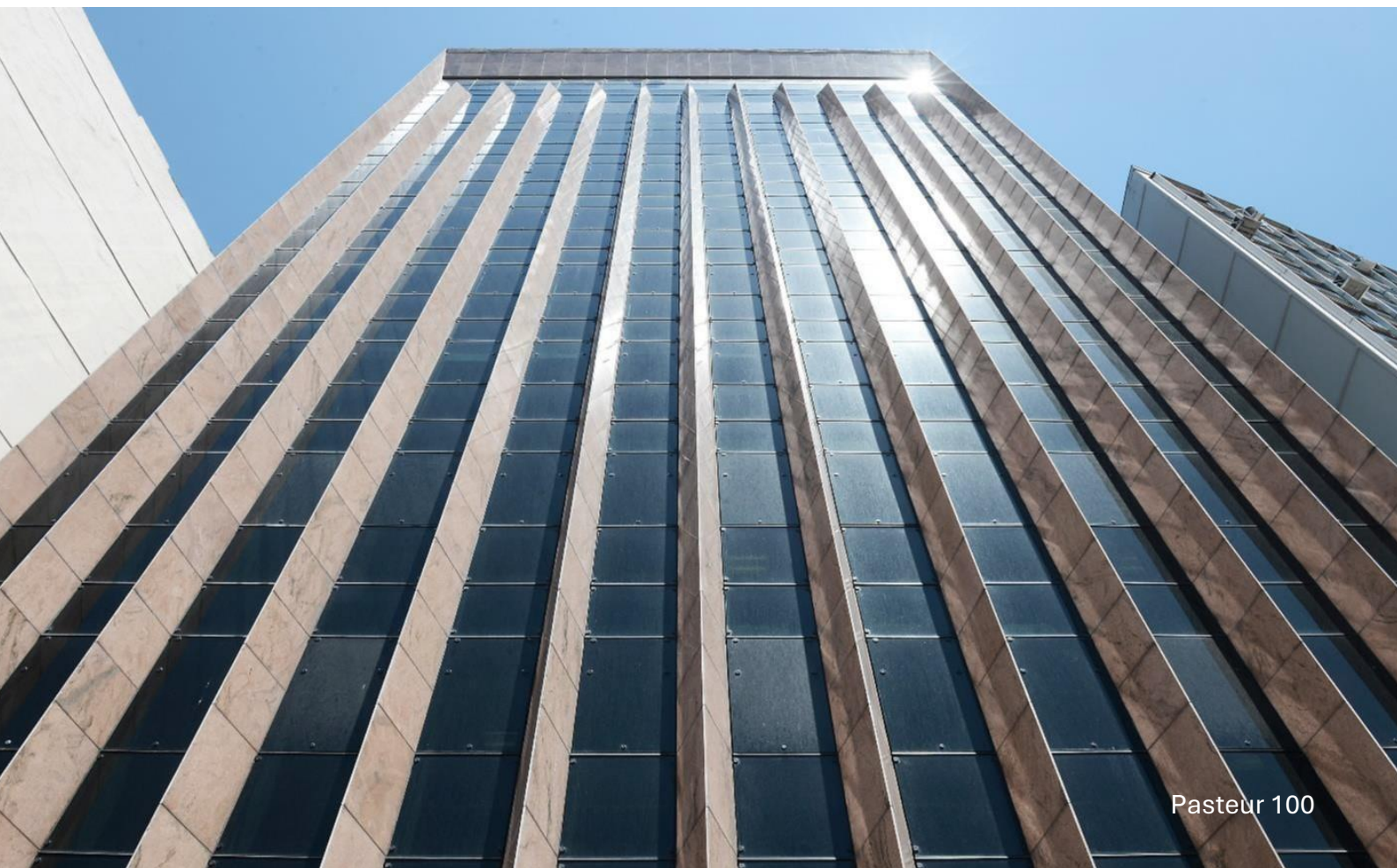
Anexos

Balanco Patrimonial Consolidado

R\$ mil	31.03.2025	31.12.2024	Δ %
Ativo Circulante	693.541	801.414	-13,5%
Caixa e equivalentes de caixa	701	7.292	-90,4%
Aplicações financeiras	169.206	268.953	-37,1%
Contas a receber	364.231	373.275	-2,4%
Valores a receber de partes relacionadas	210	296	-29,1%
Impostos a recuperar	14.568	14.521	0,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	24.438	16.913	44,5%
Imóveis destinados à venda	120.187	120.164	0,0%
Ativo Não Circulante	2.061.193	2.072.270	-0,5%
Aplicações financeiras	0	0	0,0%
Caixa restrito	30.023	29.166	0,0%
Contas a receber	39.948	43.731	-8,7%
Impostos diferidos	0	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.780	4.528	5,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.026	5.098	-1,4%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.951.163	1.961.287	-0,5%
Imobilizado	22.764	21.153	7,6%
Intangível	2.488	2.307	7,8%
Total do Ativo	2.754.734	2.873.684	-4,1%
Passivo Circulante	175.612	265.149	-33,8%
Empréstimos e financiamentos	143.489	130.081	10,3%
Adiantamento de clientes	3.946	3.957	-0,3%
Salários e encargos sociais	3.950	7.750	-49,0%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.907	3.557	9,8%
Impostos, taxas e contribuições	2.784	3.098	-10,1%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	1.539	100.819	-98,5%
Contas a pagar por compra de imóveis	20	20	0,0%
Outras contas a pagar	15.977	15.867	0,7%
Passivo Não Circulante	1.035.849	1.054.761	-1,8%
Outras contas a pagar	19.650	17.563	11,9%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	575	614	-6,4%
Empréstimos e financiamentos	1.014.748	1.032.834	-1,8%
Provisão para contingências	876	3.750	-76,6%
Patrimônio Líquido	1.543.273	1.553.775	-0,7%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	32.154	34.541	-6,9%
Ações em tesouraria	-72.896	-72.186	1,0%
Reservas de lucros	500.798	507.520	-1,3%
Acionistas não controladores	9.305	9.987	-6,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.754.734	2.873.685	-4,1%

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	1T25	1T24
Receita líquida com locações e serviços	44.012	44.474
Custo das locações	-11.646	-12.237
Resultado bruto com locações	32.366	32.237
Receita líquida de venda de imóveis	17.300	66.421
Custo dos imóveis vendidos	-10.459	-62.561
Resultado bruto na venda de imóveis	6.841	3.860
Lucro bruto	39.207	36.097
Despesas gerais e administrativas	-8.974	-9.180
Despesa comerciais	-6.813	-9.404
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	110	98
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	-15.677	-18.486
Lucro operacional antes do resultado financeiro	23.530	17.611
Receitas financeiras	15.123	22.385
Despesas financeiras	-39.945	-47.186
Resultado financeiro	-24.822	-24.801
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-1.292	-7.190
Correntes	-4.939	-3.603
Diferidos	17	11
Imposto de renda e contribuição social	-4.922	-3.592
Prejuízo líquido do período	-6.214	-10.782
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-6.722	-10.651
Acionistas não controladores	508	-131
Total	-6.214	-10.782





Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 1T25 e 1T24, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	1T25	Itens não Recorrentes	1T25 Recorrente	R\$ mil	1T24	Itens não Recorrentes	1T24 Recorrente
Receitas				Receitas			
Receita com Locações	45.547	(154)	45.702	Receita com Locações	45.987	(12)	46.000
Receita com Serviços	1.198	-	1.198	Receita com Serviços	1.510	265	1.245
Receita com Venda de Imóveis	17.300	17.300	-	Receita com Venda de Imóveis	66.428	66.428	-
Receita Bruta Total	64.046	17.146	46.900	Receita Bruta Total	113.925	66.681	47.245
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.492)	3	(2.495)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.047)	-	(3.047)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(175)	(175)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	61.378	16.973	44.405	Receita Líquida Total	110.878	66.681	44.198
Despesas				Despesas			
Despesas com Pessoal	(7.803)	(2.145)	(5.658)	Despesas com Pessoal	(6.603)	-	(6.603)
Despesas Administrativas	(1.223)	-	(1.223)	Despesas Administrativas	(1.756)	-	(1.756)
Despesas com Propriedades	(6.197)	-	(6.197)	Despesas com Propriedades	(8.915)	-	(8.915)
Despesas Comerciais	(470)	-	(470)	Despesas Comerciais	(1.130)	(804)	(326)
Custos com locações (outros)	(146)	-	(146)	Custos com locações (outros)	(398)	(186)	(212)
Total SG&A	(15.839)	(2.145)	(13.693)	Total SG&A	(18.801)	(989)	(17.811)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	119	-	119	Outras Rec. e Desp. Operacionais	102	59	43
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(10.459)	(10.459)	-	Custo dos Imóveis Vendidos	(62.568)	(62.568)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-
Total de Despesas	(26.204)	(12.604)	(13.600)	Total de Despesas	(81.267)	(63.499)	(17.768)
Margem Operacional				Margem Operacional			
EBITDA	35.175	4.369	30.806	EBITDA	29.611	3.182	26.430
Margem EBITDA	57,3%	25,7%	69,4%	Margem EBITDA	26,7%	4,8%	59,8%
NOI	38.734	(154)	38.889	NOI	35.545	(1.002)	36.547
Margem NOI	85,0%	100,0%	85,1%	Margem NOI	77,3%	8136,6%	79,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	25,8%	12,6%	30,8%	Margem SG&A s/ receita líquida	17,0%	1,5%	40,3%
Depreciação e Custos				Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(11.646)	7	(11.652)	Depreciação & Custos	(12.001)	-	(12.001)
Total Depreciação e Custos	(11.646)	7	(11.652)	Total Depreciação e Custos	(12.001)	-	(12.001)
Resultado Financeiro				Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	15.124	2.617	12.507	Receitas Financeiras	20.918	3.256	17.662
Despesas Financeiras	(39.945)	-	(39.945)	Despesas Financeiras	(45.720)	(1.492)	(44.228)
Resultado Financeiro	(24.821)	2.617	(27.438)	Resultado Financeiro	(24.801)	1.765	(26.566)
IR e Acionistas não Controladores				IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(4.921)	(1.221)	(3.700)	IR / CSLL	(3.592)	(572)	(3.020)
Acionistas não controladores	(493)	-	(493)	Acionistas não controladores	131	-	131
Margem Financeira				Margem Financeira			
FFO	4.939	5.765	(826)	FFO	1.348	4.374	(3.026)
Margem FFO	8,0%	34,0%	-1,9%	Margem FFO	1,2%	6,6%	-6,8%
Lucro / Prejuízo Líquido				Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(6.707)	5.771	(12.478)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(10.653)	4.374	(15.027)
Margem Líquida	-10,9%	34,0%	-28,1%	Margem Líquida	-9,6%	6,6%	-34,0%



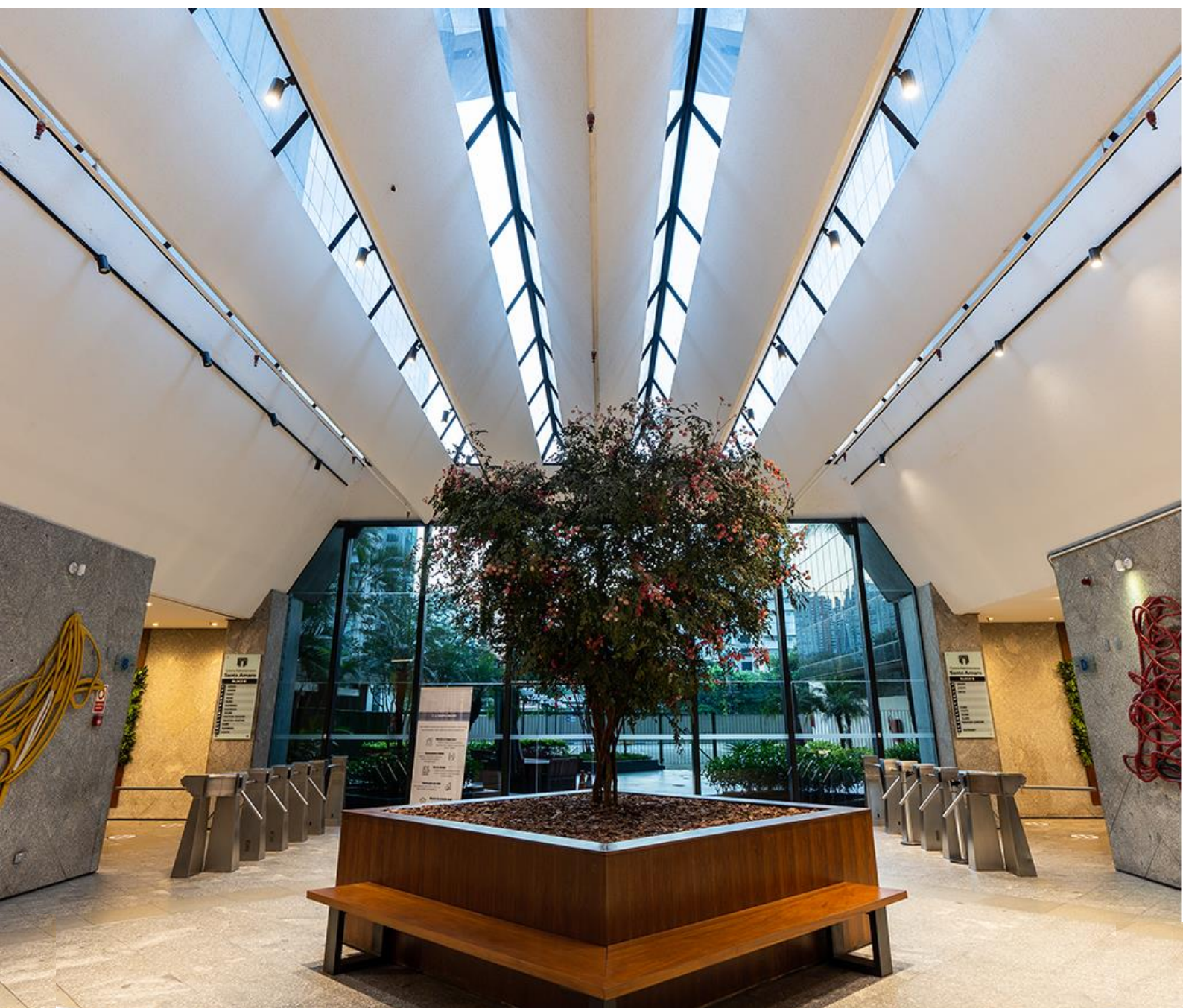
Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	1T25				R\$ mil	1T24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	32.111	13.591	-	45.702	Receita com Locações	28.176	15.601	2.222	46.000
Receita com Serviços	972	227	-	1.198	Receita com Serviços	952	294	-	1.245
Receita Bruta Total	33.083	13.817	-	46.900	Receita Bruta Total	29.128	15.895	2.222	47.245
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(1.687)	(808)	-	(2.495)	Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(1.811)	(1.030)	(206)	(3.047)
Receita Líquida Total	31.395	13.010	-	44.405	Receita Líquida Total	27.317	14.864	2.017	44.198
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.454)	(2.196)	(8)	(5.658)	Despesas com Pessoal	(3.635)	(2.831)	(137)	(6.603)
Despesas Administrativas	(858)	(364)	(0)	(1.223)	Despesas Administrativas	(1.408)	(341)	(7)	(1.756)
Despesas com Propriedades	(5.173)	(1.024)	-	(6.197)	Despesas com Propriedades	(6.149)	(2.178)	(587)	(8.915)
Despesas Comerciais	(450)	(20)	-	(470)	Despesas Comerciais	(303)	(20)	(3)	(326)
Custos com locações (outros)	(146)	-	-	(146)	Custos com locações (outros)	(212)	-	-	(212)
Total SG&A	(10.081)	(3.604)	(8)	(13.693)	Total SG&A	(11.707)	(5.371)	(733)	(17.811)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	34	85	-	119	Outras Rec. e Desp. Operacionais	37	6	0	43
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	(0)	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(0)	-	-	(0)
Total de Despesas	(10.072)	(3.520)	(8)	(13.600)	Total de Despesas	(11.670)	(5.365)	(733)	(17.768)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	21.323	9.490	(8)	30.806	EBITDA	15.647	9.499	1.284	26.429
Margem EBITDA	67,9%	72,9%	0,0%	69,4%	Margem EBITDA	57,3%	63,9%	63,6%	59,8%
NOI	26.342	12.547	-	38.889	NOI	21.512	13.402	1.632	36.547
Margem NOI	82,0%	92,3%	0,0%	85,1%	Margem NOI	76,3%	85,9%	73,5%	79,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	32,1%	27,7%	0,0%	30,8%	Margem SG&A s/ receita líquida	42,9%	36,1%	36,4%	40,3%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(8.816)	(2.836)	-	(11.652)	Depreciação & Custos	(7.661)	(3.573)	(767)	(12.001)
Total Depreciação e Custos	(8.816)	(2.836)	-	(11.652)	Total Depreciação e Custos	(7.661)	(3.573)	(767)	(12.001)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	10.435	2.060	12	12.507	Receitas Financeiras	15.318	2.339	5	17.662
Despesas Financeiras	(32.782)	(7.163)	(0)	(39.945)	Despesas Financeiras	(34.537)	(7.434)	(2.257)	(44.228)
Resultado Financeiro	(22.347)	(5.103)	12	(27.438)	Resultado Financeiro	(19.219)	(5.094)	(2.252)	(26.566)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(2.729)	(970)	(1)	(3.700)	IR / CSLL	(1.880)	(1.140)	-	(3.020)
Acionistas não controladores	(493)	-	-	(493)	Acionistas não controladores	(506)	-	637	131
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(4.246)	3.417	2	(826)	FFO	(5.959)	3.265	(332)	(3.026)
Margem FFO	-13,5%	26,3%	0,0%	-1,9%	Margem FFO	-21,8%	22,0%	-16,5%	-6,8%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(13.062)	581	2	(12.478)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(13.620)	(308)	(1.099)	(15.027)
Margem Líquida	-41,6%	4,5%	0,0%	-28,1%	Margem Líquida	-49,9%	-2,1%	-54,5%	-34,0%

Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado ¹	Mês	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	0	-	364.552	3.526
Passeio 56 - RJ	jan/25	-6.602	-21,7					-6.602	-22
Office: total de desinvestimento		-6.602	-22					-6.602	-22
Loja Pernambucanas - Guarujá	jan/25			-1.928	-13			-1.928	-13
Piracicaba – Sta. Terezinha - SP	mar/25			-1.200	-5			-1.200	-5
Best Center: Total Desinvestimento				-3.128,0	-17			-3.128	-17
Alterações de ABL				27				27	
Alteração na avaliação dos imóveis									-
Posição em dez/24		241.531	2.674	113.320	813	-	-	354.850	3.487

¹ Calculado por consultorias especializadas em avaliação realizada anualmente. A Companhia não registra ABL própria para os imóveis de centros de conveniência em desenvolvimento. Aquisições e vendas consideradas ao valor da transação.





Glossário

ABL: Área bruta locável

Cap rate: Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.

EBITDA: Resultado líquido do exercício, excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. Inclui efeitos não recorrentes (ex. venda de imóveis), conforme determina a legislação CVM 527/12.

EBITDA Recorrente: Resultado líquido do exercício, excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação, amortização e efeitos não recorrentes. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras Companhia.

FFO (Funds from Operations): Resultado líquido do exercício, ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, incluindo os itens não recorrentes.

FFO Recorrente (Funds from Operations): Resultado líquido do exercício, ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e itens extraordinários contabilizados no período, se houver.

Lucro (prejuízo) líquido: Lucro líquido do exercício, incluindo impostos e itens não recorrentes.

Lucro (prejuízo) líquido Recorrente: Lucro líquido do exercício, incluindo impostos e excluindo os ganhos com a venda de imóveis e itens extraordinários contabilizados no período, se houver.

NOI (Net Operating Income): Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras Companhias.

NAV (Net Asset Value): Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras Companhias.

SSR (Aluguel Mesma Loja): É o aluguel faturado para uma mesma loja no período versus no mesmo período do ano anterior.

SSS (Vendas Mesma Loja): É o volume de vendas de uma mesma loja no período versus no mesmo período ano anterior.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL total do portfólio no final do período indicado.

Mix de Lojistas: Composição estratégica das lojas de cada empreendimento definido pela Best Center.

Vacância Física: total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

Vacância Financeira: estimativa para medir o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio. O cálculo é o resultado do valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade total.



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

Acionistas e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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



**Shape the future
with confidence**

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paulo', is written over a horizontal line.

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

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	484
Preferenciais	0
Total	484

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.604.637	2.710.281
1.01	Ativo Circulante	237.740	339.492
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	114	6.314
1.01.02	Aplicações Financeiras	113.343	215.622
1.01.03	Contas a Receber	124.283	117.556
1.01.03.01	Clientes	104.380	99.149
1.01.03.01.02	Contas a Receber	104.380	99.149
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.903	18.407
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	11.851	12.698
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.052	5.709
1.02	Ativo Não Circulante	2.366.897	2.370.789
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.879	88.121
1.02.01.04	Contas a Receber	20.574	21.672
1.02.01.04.01	Contas a Receber	18.027	19.138
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.547	2.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	52.632	62.797
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	52.632	62.797
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.673	3.652
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.673	3.652
1.02.02	Investimentos	2.273.480	2.266.953
1.02.02.01	Participações Societárias	1.482.907	1.475.640
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.482.907	1.475.640
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	790.573	791.313
1.02.03	Imobilizado	14.064	13.430
1.02.04	Intangível	2.474	2.285
1.02.04.01	Intangíveis	2.474	2.285

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.604.637	2.710.281
2.01	Passivo Circulante	138.946	226.374
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	127.582	113.773
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	127.582	113.773
2.01.05	Outras Obrigações	8.135	106.765
2.01.05.02	Outros	8.135	106.765
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.539	100.819
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.532	889
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.782	4.494
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	1.282	563
2.01.06	Provisões	3.229	5.836
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.229	5.836
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	3.229	5.836
2.02	Passivo Não Circulante	931.723	940.120
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	923.227	933.675
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	923.227	933.675
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	923.227	933.675
2.02.02	Outras Obrigações	8.472	6.421
2.02.02.02	Outros	8.472	6.421
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	8.472	6.421
2.02.04	Provisões	24	24
2.02.04.02	Outras Provisões	24	24
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	24	24
2.03	Patrimônio Líquido	1.533.968	1.543.787
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.742	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.896	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	32.154	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	500.798	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	399.832	406.554

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.499	5.490
3.01.01	Receita de Locação	12.109	9.798
3.01.02	Custo das Locações	-4.610	-4.308
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-23
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos e Investimentos	0	-23
3.03	Resultado Bruto	7.499	5.467
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.585	9.902
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.454	-2.374
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.493	-6.112
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8	61
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	20.524	18.327
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.084	15.369
3.06	Resultado Financeiro	-25.806	-26.020
3.06.01	Receitas Financeiras	6.834	10.681
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.640	-36.701
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.722	-10.651
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.722	-10.651
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.722	-10.651
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1174	-0,1856
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1174	-0,1856

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-6.722	-10.651
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.722	-10.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.142	-32.035
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.069	5.746
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-6.722	-10.651
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.625	4.474
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-20.524	-18.327
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	169	-63
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	285	373
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	32.243	35.609
6.01.01.08	Ajuste a Valor Presente	-802	-802
6.01.01.10	Ajuste Referente a Receita Linear	430	-543
6.01.01.12	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-3.677	-4.335
6.01.01.16	Atualizações Financeiras	-1.958	11
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-21.211	-37.781
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.959	-397
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	847	-89
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.349	-2.030
6.01.02.05	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	-1.262
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-2.607	-14.208
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	643	4.817
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	1.337	-1.500
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-17.821	-21.809
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	719	-1.303
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	-21	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	124.672	149.820
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	28.185	65.922
6.02.02	Aplicações Financeiras	105.956	3.635
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	810	46.002
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-4.706	-2.577
6.02.06	Partes Relacionadas	35	1.301
6.02.07	Adiantamento de Clientes	0	39.249
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-5.608	-3.712
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-113.723	-122.158
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-11.061	-96.419
6.03.02	Encargos por antecipação de ações	-1.167	-5.142
6.03.03	Aplicações Financeiras Vinculadas a Financiamentos (Caixa Restrito)	0	-20.597
6.03.04	Dividendos Pagos	-99.280	0
6.03.07	Aquisição de Ações Próprias	-2.215	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.193	-4.373
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.314	91.232
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	121	86.859

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.096	0	0	0	-3.096
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	285	0	0	0	285
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.215	0	0	0	-2.215
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.166	0	0	0	-1.166
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.722	0	-6.722
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.722	0	-6.722
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.742	507.520	-6.722	0	1.533.968

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-4.769	0	0	0	-4.769
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	373	0	0	0	373
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.651	0	-10.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.651	0	-10.651
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.892	667.666	-10.651	0	1.695.035

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	12.911	10.530
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.072	10.530
7.01.02	Outras Receitas	8	0
7.01.02.02	Outras Receitas	8	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-169	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.091	-3.419
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.091	-3.396
7.02.04	Outros	0	-23
7.02.04.01	Custos dos Imóveis Vendidos	0	-23
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.820	7.111
7.04	Retenções	-4.625	-4.474
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.625	-4.474
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.195	2.637
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.358	29.069
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	20.524	18.327
7.06.02	Receitas Financeiras	6.834	10.681
7.06.03	Outros	0	61
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.553	31.706
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.553	31.706
7.08.01	Pessoal	6.669	4.919
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.915	3.364
7.08.01.02	Benefícios	3.523	1.383
7.08.01.03	F.G.T.S.	231	172
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	966	736
7.08.02.01	Federais	956	723
7.08.02.03	Municipais	10	13
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32.640	36.702
7.08.03.01	Juros	32.243	35.609
7.08.03.03	Outras	397	1.093
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.722	-10.651
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.722	-10.651

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.754.734	2.873.684
1.01	Ativo Circulante	693.534	801.414
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	751	7.292
1.01.02	Aplicações Financeiras	169.149	268.953
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	169.149	268.953
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	169.149	268.953
1.01.03	Contas a Receber	403.447	405.005
1.01.03.01	Clientes	364.441	373.571
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	210	296
1.01.03.01.02	Contas a Receber	364.231	373.275
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	39.006	31.434
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.568	14.521
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	24.438	16.913
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	120.187	120.164
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	120.187	120.164
1.01.08.01.01	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	120.187	120.164
1.02	Ativo Não Circulante	2.061.200	2.072.270
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	84.784	87.523
1.02.01.04	Contas a Receber	74.971	77.897
1.02.01.04.01	Clientes	39.948	43.731
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	30.023	29.166
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.813	9.626
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	4.780	4.528
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.033	5.098
1.02.02	Investimentos	1.951.164	1.961.287
1.02.02.01	Participações Societárias	1	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	1	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.951.163	1.961.287
1.02.03	Imobilizado	22.764	21.153
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.764	21.153
1.02.04	Intangível	2.488	2.307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.754.734	2.873.684
2.01	Passivo Circulante	175.612	265.149
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.691	6.655
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.691	6.655
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.907	3.557
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.784	3.098
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	143.489	130.081
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	143.489	130.081
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	143.489	130.081
2.01.05	Outras Obrigações	21.482	120.663
2.01.05.02	Outros	21.482	120.663
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.539	100.819
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	15.977	15.867
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.946	3.957
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	20	20
2.01.06	Provisões	3.950	7.750
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.950	7.750
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.950	7.750
2.02	Passivo Não Circulante	1.035.849	1.054.761
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.014.748	1.032.834
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.014.748	1.032.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.014.748	1.032.834
2.02.02	Outras Obrigações	19.650	17.563
2.02.02.02	Outros	19.650	17.563
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	19.650	17.563
2.02.03	Tributos Diferidos	575	614
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	575	614
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	575	614
2.02.04	Provisões	876	3.750
2.02.04.02	Outras Provisões	876	3.750
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	876	3.750
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.543.273	1.553.774
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.742	-37.645
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.896	-72.186
2.03.02.07	Plano de Ações	32.154	34.541
2.03.04	Reservas de Lucros	500.798	507.520
2.03.04.01	Reserva Legal	100.966	100.966
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	399.832	406.554
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.305	9.987

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	61.312	110.895
3.01.01	Receita de Locação	44.100	44.474
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	17.212	66.421
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.105	-74.798
3.02.01	Custo de Locações	-11.646	-12.237
3.02.02	Custos dos Imóveis Vendidos e Investimentos	-10.459	-62.561
3.03	Resultado Bruto	39.207	36.097
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.677	-18.486
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.813	-9.404
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.974	-9.180
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	110	98
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.530	17.611
3.06	Resultado Financeiro	-24.822	-24.801
3.06.01	Receitas Financeiras	15.123	22.385
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.945	-47.186
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.292	-7.190
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.922	-3.592
3.08.01	Corrente	-4.939	-3.603
3.08.02	Diferido	17	11
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.214	-10.782
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.214	-10.782
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.722	-10.651
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	508	-131
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1174	-0,1856
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,1174	-0,1856

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.214	-10.782
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.214	-10.782
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.722	-10.651
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	508	-131

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.370	-70.689
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	22.565	28.153
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-6.214	-10.782
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-18	19
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	11.546	11.803
6.01.01.04	Resultado na alienação de investimentos	-6.841	-3.590
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	285	373
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	35.392	44.799
6.01.01.07	Perda de Contas a Receber	0	493
6.01.01.08	Baixa Receita Linear	989	-690
6.01.01.09	Provisão para Contingência	-2.874	0
6.01.01.10	Partes Relacionadas	-1.200	0
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	5.670	3.603
6.01.01.13	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-5.959	-6.946
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-17	-11
6.01.01.15	Atualização Financeira	-5.577	-8.091
6.01.01.19	Ajuste a Valor Presente	-2.617	-2.827
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-38.935	-98.842
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.604	-3.718
6.01.02.02	Partes Relacionadas	86	209
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-47	432
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-7.453	-4.665
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-3.800	-16.055
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	0	599
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-314	-17.194
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	2.201	-4.458
6.01.02.10	Impostos Indiretos Diferidos	-22	0
6.01.02.11	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	-23	-1.514
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-11	4.772
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-252	0
6.01.02.14	Impostos Diferidos	0	-11
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.320	-26.229
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-22.376	-31.010
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	130.134	187.030
6.02.01	Aplicações Financeiras	104.849	55.303
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-13.667	-6.566
6.02.04	Partes Relacionadas	-1	0
6.02.05	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	38.953	103.724
6.02.06	Pagamentos das Obrigações Por Compra de Imóveis	0	-4.680
6.02.07	Adiantamento de Clientes	0	39.249
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-120.355	-129.064
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-17.694	-102.200
6.03.02	Dividendos Pagos	-99.280	0
6.03.03	Encargos Por Antecipação de Ações	-1.166	-5.142

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03.04	Dividendos Pagos a Não Controladores	0	-1.125
6.03.05	Aplicações financeiras vinculadas a financiamentos (caixa restrito)	0	-20.597
6.03.06	Aquisição de Ações Próprias	-2.215	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.591	-12.723
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.292	126.672
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	701	113.949

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.096	0	0	0	-3.096	-1.190	-4.286
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	285	0	0	0	285	10	295
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.215	0	0	0	-2.215	0	-2.215
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-1.166	0	0	0	-1.166	0	-1.166
5.04.11	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-1.200	-1.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.722	0	-6.722	508	-6.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.722	0	-6.722	508	-6.214
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.742	507.520	-6.722	0	1.533.968	9.305	1.543.273

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-4.769	0	0	0	-4.769	0	-4.769
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	373	0	0	0	373	0	373
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-5.142	0	0	0	-5.142	0	-5.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.651	0	-10.651	-1.256	-11.907
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.651	0	-10.651	-131	-10.782
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-1.125	-1.125
5.05.02.06	Participação de Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.125	-1.125
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-35.892	667.666	-10.651	0	1.695.035	20.260	1.715.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	64.174	113.944
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	46.746	47.523
7.01.02	Outras Receitas	17.410	66.421
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	17.300	66.850
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	0	-429
7.01.02.04	Outras Receitas	110	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	18	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.446	-74.967
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.987	-12.406
7.02.04	Outros	-10.459	-62.561
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-10.459	-62.561
7.03	Valor Adicionado Bruto	45.728	38.977
7.04	Retenções	-11.546	-11.803
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.546	-11.803
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	34.182	27.174
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.123	22.483
7.06.02	Receitas Financeiras	15.123	22.385
7.06.03	Outros	0	98
7.06.03.01	Outras Receitas	0	98
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.305	49.657
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.305	49.657
7.08.01	Pessoal	7.804	6.605
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.566	4.473
7.08.01.02	Benefícios	3.944	1.897
7.08.01.03	F.G.T.S.	294	235
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.770	6.648
7.08.02.01	Federais	7.711	6.574
7.08.02.03	Municipais	59	74
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.945	47.186
7.08.03.01	Juros	35.392	44.799
7.08.03.03	Outras	4.553	2.387
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.214	-10.782
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.722	-10.651
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	508	-131

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T25



Relatório da Administração

No primeiro trimestre de 2025, a São Carlos manteve o bom desempenho operacional registrado em 2024. O mercado de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro segue numa trajetória sólida de recuperação, com redução das taxas de vacância de mercado¹ para 18,4% em São Paulo e 27,4% no Rio de Janeiro, queda de 0,5p.p. e 0,7 p.p. em relação ao 4T24, respectivamente.

Na São Carlos, a atividade comercial também se manteve intensa no 1T25. No segmento Office, a Companhia assinou 9 contratos, totalizando 4,3 mil m² de ABL, sendo 6 no modelo Flex Office. Importante destacar que das 9 locações, 5 foram realizadas nos Edifícios City Tower e Rio Branco 128, ambos localizados no Centro do Rio de Janeiro.

Na Best Center, o volume de locações atingiu 19 contratos de locação assinados no trimestre, totalizando 3,0 mil m² de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência (excluindo as lojas de rua) apresentou uma redução de 12,5% no 4T24 para 10,9% no 1T25. As vendas dos lojistas, desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, tiveram crescimento em relação ao 1T24 de 4,2%, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,0%. A inadimplência líquida do trimestre foi de -0,5%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente, que mesmo com um portfólio de ativos menor (18 imóveis a menos), cresceu 16,6% em relação ao 1T24. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 26,9 %, resultado da combinação da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 23,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center concluiu a venda de uma loja de rua por R\$12,5 milhões e do centro de conveniência Piracicaba – Santa Teresinha pelo valor de R\$4,8 milhões, com *cap rate* de 7,8% e 4,3%, respectivamente. Como evento subsequente ao trimestre, em Abr/25, a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua – Rio Claro (SP), pelo valor total de R\$12,6 milhões e *cap rate* de 7,7% , restando, portanto, seis lojas a serem desmobilizadas.

Em Abr/25, a Best Center divulgou um Fato Relevante comunicando que repactuou as condições comerciais para alienação de um portfólio de ativos para um novo Fundo de Investimento Imobiliário em constituição, inicialmente divulgada em junho de 2024. A transação passou a englobar 25 ativos pelo valor total de R\$383,5 milhões, com um desconto de 18,8% em relação ao NAV e com *cap rate* de 8,7%. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

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

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

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março 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") 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.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 08 de maio de 2025.

2. Resumo das principais práticas contábeis

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

a) Declaração de conformidade

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

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

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

b) Sumário das principais políticas contábeis

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

c) Sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas

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

d) Novas normas e pronunciamentos contábeis adotados no exercício corrente

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

- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e Alterações ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade; e
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

Estas alterações não apresentaram impactos significativos informações trimestrais da Companhia. Adicionalmente, no período findo em 31 de março de 2025 não foram publicadas novas normas ou pronunciamentos para as quais são esperados impacto sobre as informações trimestrais da Companhia. Por fim, a Companhia não optou pela adoção antecipada de normas ou pronunciamentos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março 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	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Caixa	1	-	1	-
Bancos	-	54	15	94
Fundos de investimento e CDB (i)	113	6.260	735	7.198
	114	6.314	751	7.292

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa. A remuneração média era de 99,88% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 31 de março de 2025 (100,95% da CDI em 31 de dezembro de 2024).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Letras financeiras e fundos de investimentos	113.343	215.622	169.149	268.953
Caixa restrito (CDB) (i)	-	-	30.023	29.166
	113.343	215.622	199.172	298.119
Circulante	113.343	215.622	169.149	268.953
Não circulante(i)	-	-	30.023	29.166

(i) O saldo consolidado de R\$ 30.023, classificado como ativo não circulante, se refere à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (“CDB”) de banco nacional de primeira linha, o qual está classificado no balanço patrimonial como caixa restrito. Esta aplicação se deve a substituição da garantia de imóveis vendidos (Ubatuba, Lapa e Andradina) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB (nota explicativa nº 10). Esta aplicação só poderá ser resgatada após a liquidação desta obrigação.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 101,89% do CDI (99,98% do CDI em dezembro de 2024).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024
Contas a receber de aluguéis	27.495	25.967	70.546	69.291
Provisão para crédito com perda esperada	(702)	(533)	(4.898)	(4.916)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	11.949	11.949
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	98.020	96.062	331.882	347.758
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	(2.406)	(3.209)	(6.970)	(9.587)
Taxas condominiais e outras	-	-	1.670	2.511
Total	122.407	118.287	404.179	417.006
Circulante	104.380	99.149	364.231	373.275
Não circulante (iii)	18.027	19.138	39.948	43.731

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

(ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,5% a.a. em 31 de março 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 março de 2025, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas dos Edifícios Morumbi Office Tower, Alameda Santos 2477, Centro Empresarial Botafogo e Corporate Plaza, os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.

(iii) Em 31 de março de 2025, do saldo classificado como não circulante, R\$18.027 (R\$19.138 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$39.948 (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 março de 2025. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas:				
1 a 30 dias	1.362	78	1.655	695
31 a 90 dias	7	79	141	196
91 a 150 dias	-	-	47	106
151 a 210 dias	-	-	22	60
211 a 270 dias	-	-	74	35
271 a 330 dias	-	-	40	51
Há mais de 330 dias	-	-	4.146	4.175
	1.369	157	6.125	5.318
A vencer	124.146	121.872	409.922	426.191
Total de contas a receber	125.515	122.029	416.047	431.509

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Constituição da provisão	(229)	(59)	(377)	(1.506)
Reversão da provisão	60	92	395	2.229
Saldo final	(702)	(533)	(4.898)	(4.916)

5.1 Adiantamento de clientes

Em 31 de março de 2025, os saldos registrados referem-se a valores recebidos a título de depósito caução de clientes. Na controladora, o saldo é de R\$1.282 (R\$563 em 31 de dezembro de 2024), enquanto no consolidado é de R\$3.946 (R\$3.957 em 31 de dezembro de 2024).

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Imposto de renda pessoa jurídica ("IRPJ")	11.428	8.631	13.747	9.111
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	191	3.839	313	5.074
Contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL")	54	49	253	81
PIS e COFINS	106	106	124	127
Outros	72	73	131	128
Total	11.851	12.698	14.568	14.521

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

Controladas	Movimentação												
								Adiantamento					
	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2024	futuro aumento de capital	Redução de capital (i)	Outros	Equivalência patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	Saldo em 31.03.2025
253 Participações Ltda.	68.803	1.796	50.662	67.007	99,99	3.023	63.984	-	-	-	3.023	-	67.007
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	391	95	545	296	99,99	101	195	-	-	-	101	-	296
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	196.272	4399	177.357	191.873	99,99	2.506	189.367	-	-	-	2.506	-	191.873
Gobaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	21.954	3.134	17.843	18.820	60,00	1.233	12.352	-	(1.800)	-	740	-	11.292
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	67.788	4.249	59.882	63.539	99,99	974	79.662	-	-	-	974	(17.097)	63.539
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	223.350	39.624	115.675	183.726	99,99	6.017	173.728	3.981	-	-	6.017	-	183.726
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	76.426	2.473	86.115	73.953	99,99	(648)	74.014	587	-	-	(648)	-	73.953
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	195.118	698	188.318	194.420	99,99	1.064	193.356	-	-	-	1.064	-	194.420
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.008	2.507	53.064	51.501	99,99	208	51.293	-	-	-	208	-	51.501
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.755	130	36.636	12.625	100,00	(251)	12.525	351	-	-	(251)	-	12.625
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	618.826	48.570	654.782	570.256	99,80	7.103	561.335	-	-	28	7.103	-	568.466
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	63.433	622	69.099	62.811	99,99	(315)	62.437	689	-	-	(315)	-	62.811
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	12.251	10.853	19.251	1.398	99,99	2	1.392	-	-	4	2	-	1.398
Total							1.475.640	5.608	(1.800)	32	20.524	(17.097)	1.482.907

(i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 31 de março de 2025

(ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$28.185 (R\$248.249 em 2024) foram efetivamente pagos pelas controladas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31/12/2023	Movimentação				Dividendos declarados - JSCP (ii)	Saldo em 31/12/2024
								Aumento de capital/AFAC (iii)	Redução de capital (i)	Venda e outros	Equivalência patrimonial		
253 Participações Ltda.	66.058	2.074	50.662	63.984	99,99	11.311	69.047	-	-	-	11.311	(16.374)	63.984
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	300	105	545	195	99,99	123	(32)	104	-	-	123	-	195
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	198.884	9.517	177.357	189.367	99,99	17.887	276.231	1.249	-	-	17.887	(106.000)	189.367
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.274	1.688	20.843	20.586	60,00	2.743	14.231	-	-	-	1.647	(3.526)	12.352
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	84.746	5.084	59.882	79.662	99,99	15.183	63.419	1.060	-	-	15.183	-	79.662
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	219.321	45.593	115.675	173.728	99,99	20.212	298.122	3.174	-	-	20.212	(147.780)	173.728
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	76.440	2.426	86.115	74.014	99,99	(3.305)	75.231	2.088	-	-	(3.305)	-	74.014
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.(iv)	-	-	-	-	99,99	-	41.104	-	(41.572)	360	108	-	-
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	194.009	653	188.318	193.356	99,99	3.202	193.154	-	(3.000)	-	3.202	-	193.356
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.375	3.082	53.064	51.293	99,99	(1.771)	57.410	72	-	-	(1.771)	(4.418)	51.293
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.660	135	36.626	12.525	100,00	(1.194)	12.831	888	-	-	(1.194)	-	12.525
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	614.715	51.624	654.782	563.091	99,80	(691)	561.858	6	-	162	(691)	-	561.335
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	63.000	563	69.099	62.437	99,99	(6.823)	67.839	1.421	-	-	(6.823)	-	62.437
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	5	42	0	99,60	(20)	(3)	22	-	-	(19)	-	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.066	11.674	19.251	1.392	99,99	216	12.971	6.130	(18.000)	75	216	-	1.392
Total							1.743.413	16.214	(62.572)	597	56.086	(278.098)	1.475.640

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março 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	
	31.03.2025	31.12.2024
253 Participações Ltda.	2	173
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	1.411	8.046
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	1.426	567
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	433	1.697
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	33.530	35.757
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.180
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.238	2.812
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	1	1
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	10.850	11.003
Total	52.632	62.797

No ativo não circulante da controladora de R\$52.632 (R\$62.797 em 31 de dezembro de 2024), referem-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$5.000 (R\$5.000 em 31 de dezembro de 2024), refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. com prazo de 5 anos, vencendo em 28 de maio de 2026.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$173 (R\$473 em 31 de dezembro de 2024). Esses contratos foram celebrados em condições negociadas entre as partes, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia teria com terceiros.

Transações com partes relacionadas:

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Transações com controladas no período findo em 31 de março 2025:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio(i)	Redução de capital em controladas a receber	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2024	49.547	13.181	36.696	(36.694)	67	62.797
Atos societários	17.097	1.800	-	-	-	18.897
Pagamentos	(28.185)	(810)	-	-	(67)	(29.062)
Saldo em 31/03/2025	38.459	14.171	36.696	(36.694)	-	52.632

Transações com controladas em 2024:

	Dividendos	Redução de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários(i)	89.632	41.573	-	-	-	126.131
Pagamentos	(65.922)	(46.002)	-	-	(118)	(106.968)
Transferência	-	-	(5.006)	-	-	(5.006)
Saldo em 31/03/2024	48.175	2.181	36.694	(36.694)	(68)	50.288

- (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\$1.256.

Remuneração da Administração

Em 25 de abril de 2025, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$21.200 (R\$ 20.900 em 31 de dezembro de 2024), incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e 2024:

	Controladora					
	31.03.2025			31.03.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	431	-	431	419	-	419
Diretores estatutários	544	423	967	523	468	991
Total	975	423	1.398	942	468	1.410

	Consolidado					
	31.03.2025			31.03.2024		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	431	-	431	419	-	419
Diretores estatutários	662	423	1.085	637	468	1.105
Total	1.093	423	1.516	1.056	468	1.524

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 informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

Controladora				
31.03.2025				31.12.2024
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	181.774	-	181.774	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	550.540	(106.225)	444.315
Instalações	10,00	198.484	(38.834)	159.650
Imobilizado em andamento		4.834	-	4.834
Total		935.632	(145.059)	790.573

Consolidado				
31.03.2025				31.12.2024
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	611.216	-	611.216
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.159.951	(274.347)	885.604
Instalações e benfeitorias	10,00	563.381	(121.851)	441.530
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(5.536)	15.464
Imobilizado em andamento	-	15.223	-	15.223
Perda por desvalorização de ativos	-	(17.874)	(17.874)	(17.874)
Total		2.352.897	(401.734)	1.951.163

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

Controladora				
31.12.2024	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	31.03.2025
Terrenos	181.774	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	550.540
Instalações	193.794	4.689	-	198.483
Obras em andamento	6.278	(1.443)	-	4.835
	932.386	3.246	-	935.632
Depreciação acumulada	(141.073)	(3.986)	-	(145.059)
Saldo	791.313	(740)	-	790.573

Consolidado				
31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	31.03.2025
Terrenos	619.633	(1.362)	(3.685)	614.586
Edificações	1.161.433	5	(4.857)	1.156.581
Instalações	551.221	12.160	-	563.381
Direito de uso	21.000	-	-	21.000
Perda por desvalorização	(17.874)	-	-	(17.874)
Obras em andamento	17.413	(1.304)	(886)	15.223
	2.352.826	10.861	(6.219)	2.352.897
Depreciação acumulada	(391.539)	(10.527)	332	(401.734)
Saldo	1.961.287	334	(5.887)	1.951.163

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Em 31 de janeiro de 2025, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Guarujá), pelo valor de venda R\$12.500.
- (ii) Em 21 de março de 2025, a subsidiária Best Center Castelo Piracicaba Empreendimentos e Participações LTDA celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Piracicaba/SP, pelo valor de venda de R\$4.800.

Da movimentação classificada como transferência no período, R\$4.571 referem-se à reclassificação de terreno classificado como propriedades para investimento transferida para propriedades mantidas para venda (Nota 25), terreno Piracicaba.

	Controladora				31.03.2024
	31.12.2023	Adições	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	2.615	(25)	-	187.123
Imobilizado em andamento	2.134	2.541	-	(4.011)	664
	918.981	5.156	(25)	(4.011)	920.101
Depreciação acumulada	(125.285)	(3.905)	-	-	(129.190)
Saldo	793.696	1.251	(25)	(4.011)	790.911

	Consolidado				31.03.2024
	31.12.2023	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	650.354	-	(9.414)	21.177	662.117
Edificações	1.248.990	8.970	(7.671)	25.612	1.275.901
Instalações	504.734	9.518	-	14.191	528.443
Perda por desvalorização	(1.787)	-	-	-	(1.787)
Imobilizado em andamento	16.893	4.767	-	(18.937)	2.723
	2.419.184	23.255	(17.085)	42.043	2.467.397
Depreciação acumulada	(323.717)	(10.528)	465	(6.029)	(339.809)
Saldo	2.095.467	12.727	(16.620)	36.014	2.127.588

- (i) Em 31 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda R\$17.300.

Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda R\$3.550.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no período, R\$53.126 (R\$539.103 em 2023) referem-se à reclassificação de terrenos e edificações classificado como propriedades mantidas para venda para propriedades para investimento (Nota 25), Edifício Pasteur 154.
- (iii) Em 31 de março de 2024, o saldo de juros capitalizados é de R\$ 960 (R\$ 5.592 em 2023).

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	2.953	2.714	9.664	6.168
Imobilizado	1.086	16	2.436	17
Intangível	373	381	373	381
Total das adições	4.412	3.111	12.473	6.566

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(3.986)	(3.905)	(10.527)	(10.528)
Imobilizado	(454)	(423)	(823)	(1.016)
Intangível	(186)	(147)	(192)	(259)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-
Total	(4.626)	(4.475)	(11.542)	(11.803)

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

O valor justo destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções. Os principais dados utilizados na avaliação do valor de mercado do portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados por avaliadores externos independentes com base em transações comparáveis e dados do setor.

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	31.03.2025	31.12.2024
Taxa de Desconto %	7,25 a 10,75	7,25 a 10,75
Cap Rate %	6,75 a 9,25	6,75 a 9,25
Taxa de Vacância %	0 a 10,00	0 a 10,00

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$16.273. Para 31 de março de 2025, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$51 em 31 de março de 2025 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2024).

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	326.145	336.096	326.145	336.096
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	-	99.614	102.431
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.913	150.758	150.913	150.758
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	331.419	326.025	339.233	339.060
CRI (i)	R\$	102% do CDI	103.393	100.125	103.393	100.125
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	138.939	134.444	138.939	134.445
Total			1.050.809	1.047.448	1.158.237	1.162.915
Circulante			127.582	113.773	143.489	130.081
Não circulante			923.227	933.675	1.014.748	1.032.834

- (i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis da Companhia. Em 31 de março de 2025, essa relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A Companhia também possui cláusulas de *covenants* não financeiros, sendo que não foi identificado nenhum descumprimento destas cláusulas em 31 de março de 2025.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2026	105.332	116.221	114.939	129.408
2027	181.235	181.070	194.128	194.409
2028	186.098	185.954	199.064	199.425
2029	191.254	191.122	201.997	202.129
A partir de 2030	259.308	259.308	304.620	307.463
	923.227	933.675	1.014.748	1.032.834

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2025
Empréstimos	1.047.448	-	32.243	(11.061)	(17.821)	1.050.809
Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2024
Empréstimos	1.219.392	-	35.609	(96.419)	(21.809)	1.136.773
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2025
Empréstimos	1.556.248	-	44.799	(102.200)	(31.010)	1.467.837
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal(i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2024
Empréstimos	1.162.915	-	35.392	(17.694)	(22.376)	1.158.237

(i) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foi realizada a amortização antecipada da dívida CCB Leblon no valor de R\$ 46.151 na controladora.

Em 29 de fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000 do CRI 216.

Em 27 de janeiro de 2025, a Companhia amortizou de forma extraordinária R\$5.228 mil do CRI Pernambucanas.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	269	291
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	306	323
Total	-	-	575	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	
	31.03.2025	31.12.2024
Saldo anterior	24	35.417
Provisão (i)	-	24
Compensação (i)	-	(35.417)
Total de provisão para contingências	24	24
Depósitos judiciais	3.673	3.652
Total	3.673	3.652

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Saldo anterior	3.750	39.104
Provisão	45	1.001
Pagamento	-	(531)
Estorno de provisão	(2.919)	(407)
Compensação (i)	-	(35.417)
Total de provisão para contingências	876	3.750
Depósitos judiciais	4.780	4.528
Total	4.780	4.528

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$5.503 (R\$5.214 em 31 de dezembro de 2024), ações cíveis no montante de R\$199 (R\$199 em 31 de dezembro de 2024), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

Em 31 de março 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, IRPJ e CSLL.

13. Participação nos lucros

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

No período findo em 31 de março de 2025, o montante de R\$853 (R\$925 em 31 de março de 2024) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia possuía em tesouraria 484.131 ações ordinárias nominativas (429.642 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), ao custo de R\$72.896 (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.

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

14.4. Reserva legal

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Receitas de locação e venda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receita bruta de locação	13.294	9.726	46.537	45.322
Receita bruta de serviços	208	261	1.198	1.511
Receita linear	(430)	543	(989)	690
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(963)	(732)	(2.646)	(3.023)
Outras deduções da receita	-	-	-	(26)
Total	12.109	9.798	44.100	44.474
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	17.300	66.850
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	(429)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	(88)	-
Total	-	-	17.212	66.421

16. Informações por segmento

Em 27 de junho de 2024 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças alienando sua subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., a qual é detentora da totalidade do Edifício GO850. O Edifício GO850 era o único ativo do portfólio alocado ao segmento operacional de SC Living, segmento que era voltado à aquisição e/ou incorporação de imóveis residenciais para renda. Devido à sua alienação, a partir da data da transação a Companhia passa a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 31 de março de 2025 a Companhia possui os seguintes segmentos operacionais reportáveis:

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Receita de locação	33.083	29.482	13.663	15.819	-	2.222	46.746	47.523
Receita Venda de Imóveis	-	46.000	17.300	20.421	-	-	17.300	66.421
Impostos incidentes sobre a receita	(1.754)	(1.813)	(980)	(1.030)	-	(206)	(2.734)	(3.049)
Custo das locações	(8.816)	(7.897)	(2.830)	(3.573)	-	(767)	(11.646)	(12.237)
Custo dos imóveis vendidos	-	(45.941)	(10.459)	(16.620)	-	-	(10.459)	(62.561)
Lucro bruto	22.513	19.831	16.694	15.017	-	1.249	39.207	36.097
Despesas/ receitas operacionais	(12.149)	(11.812)	(3.520)	(5.941)	(8)	(733)	(15.677)	(18.486)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	10.364	8.019	13.174	9.076	(8)	516	23.530	17.611
Receitas financeiras	13.008	20.012	2.103	2.368	12	5	15.123	22.385
Despesas financeiras	(32.782)	(37.495)	(7.163)	(7.434)	-	(2.257)	(39.945)	(47.186)
Imposto de renda e contribuição social	(2.732)	(1.880)	(2.191)	(1.712)	1	-	(4.922)	(3.592)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(12.142)	(11.344)	5.923	2.298	5	(1.736)	(6.214)	(10.782)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Custo e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Despesas com pessoal	(6.669)	(4.924)	(7.804)	(6.605)
Serviços de terceiros	(328)	(393)	(511)	(682)
Despesas com depreciação e amortização	(4.625)	(4.474)	(11.546)	(11.803)
Custo dos imóveis vendidos (i)	-	(23)	(10.459)	(62.561)
Despesas comerciais	(242)	-	(470)	(1.130)
IPU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(1.043)	(2.374)	(6.213)	(8.274)
Despesas com ocupação	(410)	(399)	(452)	(441)
Despesas tributárias	-	(1)	(113)	(4)
Outras	(232)	(168)	(214)	(1.784)
Total	(13.549)	(12.756)	(37.782)	(93.284)

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Classificados como:				
Custo das locações	(4.610)	(4.308)	(11.646)	(12.237)
Custo dos imóveis vendidos (i)	-	(23)	(10.459)	(62.561)
Despesas gerais e administrativas	(7.493)	(6.112)	(8.974)	(9.180)
Despesas comerciais	(1.454)	(2.374)	(6.813)	(9.404)
Outras receitas operacionais, líquidas	8	61	110	98
Total	(13.549)	(12.756)	(37.782)	(93.284)

(i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de Propriedades para investimento (nota explicativa nº9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa nº25).

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receita de juros sobre aplicações financeiras	3.321	7.191	5.749	10.571
Multa e juros	73	63	215	144
Atualização de impostos a recuperar	680	249	765	293
Ajuste a valor presente	802	802	2.617	3.256
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	1.958	2.376	5.777	8.121
Total	6.834	10.681	15.123	22.385

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(31.440)	(32.659)	(34.491)	(41.660)
Outras despesas financeiras	(1.200)	(4.042)	(5.454)	(5.526)
Total	(32.640)	(36.701)	(39.945)	(47.186)

20. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(1.416)	(988)
IRPJ	-	-	(3.523)	(2.615)
	-	-	(4.939)	(3.603)
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	6	4
IRPJ	-	-	11	7
	-	-	17	11
	-	-	(4.922)	(3.592)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Prejuízo antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(6.722)	(10.651)	(1.292)	(7.190)
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	2.285	3.621	439	2.445
Equivalência patrimonial	6.978	6.231	-	(44)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	622	2.999
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	3.538	1.261
Prejuízos compensados/revertidos			33	
Outros	(571)	(847)	(907)	3.324
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(8.692)	(9.005)	(8.647)	(6.929)
Total	-	-	(4.922)	(3.592)

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2025 representam o montante de R\$188.635 (R\$163.071 em 31 de março de 2024), composto por R\$138.715 (R\$119.918 em 31 de março de 2024) de IRPJ e R\$49.920 (R\$43.153 em 31 de março de 2024) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

	31.03.2025	31.03.2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(6.722)	(10.651)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.253	57.396
Prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,1174)	(0,1856)

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	31.03.2025	31.03.2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(6.722)	(10.651)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	57.253	57.396
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.253	57.396
Prejuízo diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,1174)	(0,1856)

Em função do prejuízo apurado no período de três meses findos em 31 de março de 2025 e 2024, os instrumentos potencialmente conversíveis não foram considerados na quantidade de ações em circulação para determinação do prejuízo diluído por ação.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros

a) Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

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

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Dívida (Nota 10)	1.158.237	1.162.915
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(701)	(7.292)
Aplicação financeira (Nota 4)	(199.229)	(298.119)
Dívida líquida	958.307	857.504
Patrimônio líquido	1.543.273	1.553.774
Relação dívida líquida/capital	62%	55%

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	122.407	118.287	122.407	118.287
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	52.632	62.797	52.632	62.797
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	64	6.314	64	6.314
Aplicações financeiras (Nota 4)	113.400	215.622	113.400	215.622
Total	288.503	403.020	288.503	403.020

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.050.809)	(1.047.448)	(1.065.141)	(1.062.719)
Outras contas a pagar	(12.254)	(10.915)	(12.254)	(10.915)
Total	(1.063.063)	(1.058.363)	(1.077.395)	(1.073.634)

	Consolidado		Valor Justo	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	404.179	417.006	404.179	417.006
Valores a receber de partes relacionadas	210	296	210	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)	701	7.292	701	7.292
Aplicações financeiras (Nota 4)	199.229	298.119	199.229	298.119
Total	609.319	727.713	609.319	727.713

Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.158.237)	(1.162.915)	(1.175.972)	(1.181.686)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(20)	(20)	(20)
Outras Contas a pagar	(35.627)	(33.428)	(35.627)	(33.428)
Total	(1.193.884)	(1.196.363)	(1.211.619)	(1.215.134)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

l) Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

a) Equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

e) Análise de sensibilidade

Em 31 de março 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:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Empréstimos	Risco (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	102.853	16.068	20.086	24.103
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	396.176	60.002	75.002	90.003
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	346.273	45.265	56.582	67.898
Indexados Poupança	Aumento Poupança	330.374	30.148	37.685	45.223
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(199.923)	(28.289)	(35.361)	(42.434)
		<u>975.753</u>	<u>123.195</u>	<u>153.994</u>	<u>184.793</u>

(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 31/03/2025, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 5,31% a.a. IBGE; (b) CDI – 14,15% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 14,25% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,08% a.m., BACEN.

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

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

	31.03.2025		31.12.2024	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	295.000	27,69	370.000	32,25
Opções canceladas	(50.000)		(75.000)	-
Quantidade final	<u>245.000</u>		<u>295.000</u>	

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

	31.03.2025		31.12.2024	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	807.520	31,91	1.194.331	-
Novas ações restritas concedidas	87.670	29,74	53.140	25,60
Ações restritas canceladas	-	-	(4.134)	9,09
Ações restritas canceladas	-	-	(12.439)	8,73
Ações restritas entregues	(113.806)	28,80	(423.378)	33,63
Quantidade final	<u>781.384</u>		<u>807.520</u>	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2025 foi de R\$ 254 (R\$301 em 31 de março de 2024) na controladora e de 310 R\$ (R\$399 em 31 de março de 2024) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

24. Seguros

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

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

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

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de março de 2025, o saldo consolidado de R\$120.187 (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	
	31.03.2025	31.12.2024
Saldo no início do período	-	68.593
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda	-	525
Gastos em imóveis destinados a venda	-	768
Baixa do custo por venda ocorrida(i)	-	(69.886)
Saldo no final do período	-	-
	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
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	23	2.789
Perda por desvalorização de ativos	-	(7.239)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(4.571)	(135.442)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	-	(126.071)
Saldo no final do período	120.187	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\$46.000.

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\$4.800.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Anualmente a companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa 09, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

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

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o trimestre findo em 31 de março de 2025, não foi identificada perda por desvalorização.

26. Informações adicionais ao fluxo de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Principais transações que não envolveram caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Resultado na alienação de investimentos	-	-	6.841	4.289
Outros custos na alienação de imóveis	-	-	-	(699)
Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	(1.200)	-

27. Compromissos

Em referência ao Fato Relevante divulgado em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. repactuou em 25 de abril de 2025 as condições do Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de um portfólio de 25 ativos do segmento de Best Center para um Fundo de Investimento Imobiliário, que está em processo de constituição junto à CVM. Desta forma, o preço definido para a venda destes ativos passou a ser de R\$383.500. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de março de 2025.

Em 13 de dezembro de 2024, a controlada 253 Participações Ltda, celebrou o Compromisso de Venda e Compra, irrevogável e irretratável, para alienação da totalidade do Edifício São Paulo Office Park X, localizado na Chácara Santo Antônio, São Paulo, pelo montante de R\$30,0 milhões. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de março de 2025.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três meses findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. Eventos subsequentes

Em 25 de abril de 2025, a Companhia divulgou um Fato Relevante em referência ao Fato Relevante divulgado em 12 de junho de 2024, por sua vez, acerca de um Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças de um portfólio de ativos da subsidiária Best Center. A Companhia informou que repactuou as condições comerciais e a transação passou a englobar 21 centros de conveniência e 4 lojas de rua pelo valor total de R\$383.500. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de março de 2025.

Em 30 de abril de 2025, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou a Escritura de Compra e Venda de 1 loja de rua, Rio Claro, pelo valor de R\$12.600.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

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

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2025.