

**Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas**

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

31 de março de 2026
com relatório do auditor sobre a revisão de informações
trimestrais



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 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS *Accounting Standards*) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 (R1) 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 2026, 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, 13 de maio de 2026.

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


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 - 01/01/2026 à 31/03/2026	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	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 - 01/01/2026 à 31/03/2026	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	48
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	49
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	333
Preferenciais	0
Total	333

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	1.892.344	2.077.951
1.01	Ativo Circulante	347.282	487.220
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.239	177
1.01.02	Aplicações Financeiras	324.188	463.681
1.01.03	Contas a Receber	21.855	23.362
1.01.03.01	Clientes	3.484	5.860
1.01.03.01.02	Contas a Receber	3.484	5.860
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.371	17.502
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	9.876	9.206
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.495	8.296
1.02	Ativo Não Circulante	1.545.062	1.590.731
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	211.943	201.924
1.02.01.04	Contas a Receber	191.562	191.856
1.02.01.04.01	Contas a Receber	9.604	9.858
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	21.140	21.522
1.02.01.04.05	Caixa Restrito	160.818	160.476
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	16.708	6.395
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	16.708	6.395
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.673	3.673
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.673	3.673
1.02.02	Investimentos	1.322.743	1.378.399
1.02.02.01	Participações Societárias	944.928	999.012
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	944.928	999.012
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	377.815	379.387
1.02.03	Imobilizado	7.535	7.805
1.02.04	Intangível	2.841	2.603
1.02.04.01	Intangíveis	2.841	2.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	1.892.344	2.077.951
2.01	Passivo Circulante	132.517	157.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	111.408	123.937
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	111.408	123.937
2.01.05	Outras Obrigações	16.787	21.552
2.01.05.02	Outros	16.787	21.552
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.176	4.285
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	2.888	536
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	8.887	14.763
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	836	1.968
2.01.06	Provisões	4.322	12.123
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.322	12.123
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	4.322	12.123
2.02	Passivo Não Circulante	721.033	852.111
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	695.153	839.103
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	695.153	839.103
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	695.153	839.103
2.02.02	Outras Obrigações	13.316	13.008
2.02.02.02	Outros	13.316	13.008
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	13.316	13.008
2.02.04	Provisões	12.564	0
2.02.04.02	Outras Provisões	12.564	0
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	12.564	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.038.794	1.068.228
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-45.907	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.744	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.837	31.352
2.03.04	Reservas de Lucros	37.052	37.052
2.03.04.01	Reserva Legal	37.052	37.052
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-26.263	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.920	7.499
3.01.01	Receita de Locação	6.282	12.109
3.01.02	Custo das Locações	-2.362	-4.610
3.03	Resultado Bruto	3.920	7.499
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.993	11.585
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.611	-1.454
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.479	-7.493
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	10	8
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.087	20.524
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-13.073	19.084
3.06	Resultado Financeiro	-13.190	-25.806
3.06.01	Receitas Financeiras	18.852	6.834
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.042	-32.640
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-26.263	-6.722
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-26.263	-6.722
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-26.263	-6.722
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,4575	-0,1174
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,4575	-0,1174

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-26.263	-6.722
4.03	Resultado Abrangente do Período	-26.263	-6.722

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.865	-17.142
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.883	4.069
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-26.263	-6.722
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.362	4.625
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.087	-20.524
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	4	169
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	136	285
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	31.049	32.243
6.01.01.08	Ajuste a Valor Presente	0	-802
6.01.01.09	Provisão para Contingência	12.564	0
6.01.01.10	Ajuste Referente a Receita Linear	365	430
6.01.01.12	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-14.247	-3.677
6.01.01.16	Atualizações Financeiras	0	-1.958
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-35.748	-21.211
6.01.02.01	Contas a Receber	2.261	-1.959
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-670	847
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	185	-2.349
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-7.801	-2.607
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	2.352	643
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-5.571	1.337
6.01.02.13	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-25.372	-17.821
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	-1.132	719
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	0	-21
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	199.498	124.672
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	3.664	28.185
6.02.02	Aplicações Financeiras	153.399	105.956
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	52.069	810
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-758	-4.706
6.02.06	Partes Relacionadas	0	35
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-8.876	-5.608
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-165.571	-113.723
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-162.156	-11.061
6.03.02	Encargos por antecipação de ações	-2.018	-1.167
6.03.04	Dividendos Pagos	-109	-99.280
6.03.07	Aquisição de Ações Próprias	-1.288	-2.215
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.062	-6.193
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	177	6.314
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.239	121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026**(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	-42.737	37.052	0	0	1.068.227
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-42.737	37.052	0	0	1.068.227
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.170	0	0	0	-3.170
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.106	0	0	0	-2.106
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	818	0	0	0	818
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	136	0	0	0	136
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-2.018	0	0	0	-2.018
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.263	0	-26.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.263	0	-26.263
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-45.907	37.052	-26.263	0	1.038.794

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	6.734	12.911
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.728	13.072
7.01.02	Outras Receitas	10	8
7.01.02.02	Outras Receitas	10	8
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4	-169
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.738	-2.091
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.738	-2.091
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.004	10.820
7.04	Retenções	-2.362	-4.625
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.362	-4.625
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.366	6.195
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	21.939	27.358
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.087	20.524
7.06.02	Receitas Financeiras	18.852	6.834
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	10.573	33.553
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	10.573	33.553
7.08.01	Pessoal	4.346	6.669
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.730	2.915
7.08.01.02	Benefícios	1.435	3.523
7.08.01.03	F.G.T.S.	181	231
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	448	966
7.08.02.01	Federais	447	956
7.08.02.03	Municipais	1	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32.042	32.640
7.08.03.01	Juros	30.942	32.243
7.08.03.03	Outras	1.100	397
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-26.263	-6.722
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.263	-6.722

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	2.818.590	3.034.606
1.01	Ativo Circulante	496.821	695.262
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.605	1.039
1.01.02	Aplicações Financeiras	402.405	599.644
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	402.405	599.644
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	402.405	599.644
1.01.03	Contas a Receber	92.811	94.579
1.01.03.01	Clientes	57.285	57.996
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	262	215
1.01.03.01.02	Contas a Receber	57.023	57.781
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.526	36.583
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	19.501	20.501
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	16.025	16.082
1.02	Ativo Não Circulante	2.321.769	2.339.344
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	281.143	289.506
1.02.01.04	Contas a Receber	269.861	277.855
1.02.01.04.01	Clientes	43.447	51.151
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	195.205	193.747
1.02.01.04.07	Impostos a Recuperar	26.209	27.957
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.282	11.651
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	4.636	4.636
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	6.646	7.015
1.02.02	Investimentos	2.007.496	2.018.191
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.007.496	2.018.191
1.02.03	Imobilizado	30.261	29.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.261	29.011
1.02.04	Intangível	2.869	2.636

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	2.818.590	3.034.606
2.01	Passivo Circulante	365.703	391.470
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.028	17.699
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.028	17.699
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	676	14.890
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.352	2.809
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	120.964	133.277
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	120.964	133.277
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	120.964	133.277
2.01.05	Outras Obrigações	234.678	225.657
2.01.05.02	Outros	234.678	225.657
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.176	4.285
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	16.346	30.478
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.081	4.003
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	210.075	186.891
2.01.06	Provisões	5.033	14.837
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.033	14.837
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.033	14.837
2.02	Passivo Não Circulante	1.426.787	1.572.541
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	747.030	892.632
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	747.030	892.632
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	747.030	892.632
2.02.02	Outras Obrigações	665.847	678.492
2.02.02.02	Outros	665.847	678.492
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	21.758	18.736
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	644.089	659.756
2.02.03	Tributos Diferidos	687	758
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	687	758
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	687	758
2.02.04	Provisões	13.223	659
2.02.04.02	Outras Provisões	13.223	659
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	13.223	659
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.026.100	1.070.595
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	-45.907	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.744	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.837	31.352
2.03.04	Reservas de Lucros	37.052	37.052
2.03.04.01	Reserva Legal	37.052	37.052
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-26.263	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-12.694	2.367

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	45.889	61.312
3.01.01	Receita de Locação	45.880	44.100
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	9	17.212
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.567	-22.105
3.02.01	Custo de Locações	-19.564	-11.646
3.02.02	Custos dos Imóveis Vendidos e Investimentos	-3	-10.459
3.03	Resultado Bruto	26.322	39.207
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.553	-15.677
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.416	-6.813
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.418	-8.974
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.281	110
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.231	23.530
3.06	Resultado Financeiro	-36.988	-24.822
3.06.01	Receitas Financeiras	24.753	15.123
3.06.02	Despesas Financeiras	-61.741	-39.945
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-39.219	-1.292
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.060	-4.922
3.08.01	Corrente	-3.089	-4.939
3.08.02	Diferido	29	17
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-42.279	-6.214
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.279	-6.214
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-26.263	-6.722
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-16.016	508
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,4575	-0,1174
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,4575	-0,1174

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-42.279	-6.214
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-42.279	-6.214
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-26.263	-6.722
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-16.016	508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.237	-16.370
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	36.666	22.565
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-42.279	-6.214
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	29	-18
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	19.405	11.546
6.01.01.04	Resultado na Alienação de Investimentos	-6	-6.841
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	136	285
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	32.819	35.392
6.01.01.07	Amortização do Custo de Transação	1.885	0
6.01.01.08	Baixa Receita Linear	0	989
6.01.01.09	Provisão para Contingência	12.564	-2.874
6.01.01.10	Partes Relacionadas	958	-1.200
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.216	5.670
6.01.01.13	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-17.979	-5.959
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29	-17
6.01.01.15	Atualização Financeira	-370	-5.577
6.01.01.17	Correção de Juros Outras Obrigações	27.568	0
6.01.01.18	Ajuste referente a Receita Linear	3.399	0
6.01.01.19	Ajuste a Valor Presente	-276	-2.617
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-74.903	-38.935
6.01.02.01	Contas a Receber	-2.354	-1.604
6.01.02.02	Partes Relacionadas	0	86
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.748	-47
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	427	-7.453
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-9.804	-3.800
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	1.543	-314
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-11.161	2.201
6.01.02.10	Impostos Indiretos Diferidos	-100	-22
6.01.02.11	Propriedades para Investimento Mantidas para Venda	0	-23
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	78	-11
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	0	-252
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-12.999	-5.320
6.01.02.16	Pagamento de Juros sobre Empréstimos e Financiamentos	-26.856	-22.376
6.01.02.17	Pagamento de Juros sobre Outras Obrigações Financeiras	-16.425	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	211.607	130.134
6.02.01	Aplicações Financeiras	213.759	104.849
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-10.196	-13.667
6.02.04	Partes Relacionadas	0	-1
6.02.05	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	8.044	38.953
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-172.804	-120.355
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-163.878	-17.694
6.03.02	Dividendos Pagos	-109	-99.280
6.03.03	Encargos Por Antecipação de Ações	-2.018	-1.166
6.03.05	Pagamento de Principal Outras Obrigações	-4.463	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.03.06	Aquisição de Ações Próprias	-1.288	-2.215
6.03.07	Gastos com Custo de Transação	-1.048	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	566	-6.591
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.039	7.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.605	701

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026**(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	-42.737	37.052	0	0	1.068.227	2.367	1.070.594
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-42.737	37.052	0	0	1.068.227	2.367	1.070.594
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.170	0	0	0	-3.170	955	-2.215
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.106	0	0	0	-2.106	0	-2.106
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	818	0	0	0	818	0	818
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção por Ações	0	136	0	0	0	136	0	136
5.04.09	Antecipação de Entrega de Ações	0	-2.018	0	0	0	-2.018	0	-2.018
5.04.10	Outros	0	0	0	0	0	0	955	955
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.263	0	-26.263	-16.016	-42.279
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.263	0	-26.263	-16.016	-42.279
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-45.907	37.052	-26.263	0	1.038.794	-12.694	1.026.100

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	49.619	64.174
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	47.358	46.746
7.01.02	Outras Receitas	2.290	17.410
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	9	17.300
7.01.02.04	Outras Receitas	2.281	110
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-29	18
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-24.688	-18.446
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.685	-7.987
7.02.04	Outros	-3	-10.459
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-3	-10.459
7.03	Valor Adicionado Bruto	24.931	45.728
7.04	Retenções	-19.405	-11.546
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.405	-11.546
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.526	34.182
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.753	15.123
7.06.02	Receitas Financeiras	24.753	15.123
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.279	49.305
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.279	49.305
7.08.01	Pessoal	5.115	7.804
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.089	3.566
7.08.01.02	Benefícios	1.794	3.944
7.08.01.03	F.G.T.S.	232	294
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.702	7.770
7.08.02.01	Federais	5.605	7.711
7.08.02.03	Municipais	97	59
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.741	39.945
7.08.03.01	Juros	32.713	35.392
7.08.03.03	Outras	29.028	4.553
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-42.279	-6.214
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.263	-6.722
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-16.016	508

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 1T26



Descrição dos negócios, serviços e mercados em 31 de março de 2026

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

A Companhia encerrou o 1T26 com um portfólio próprio de 8 imóveis corporativos e 30 centros de conveniência. Em relação à prestação de serviços de administração e comercialização de terceiros, a São Carlos finalizou o ano com 25 imóveis sob gestão, sendo 17 imóveis de varejo e 8 imóveis corporativos. Além disso, a Companhia atua como consultoria imobiliária do FII TGRU e do FII SC JiveMauá.

Desempenho e posicionamento

O primeiro trimestre de 2026 apresentou um bom ritmo na atividade comercial tanto na locação de imóveis corporativos quanto no varejo. A vacância de mercado no segmento de escritórios em São Paulo registrou nova queda, aproximando-se do ponto em que o ambiente se torna mais favorável para o locador. A taxa de vacância encerrou o trimestre em 15,9%¹, menor patamar desde 2020. No Rio de Janeiro, a vacância de mercado encerrou o trimestre com leve queda, em 25,2%¹.

A São Carlos tem se beneficiado deste movimento positivo do segmento de escritórios. No 1T26, a vacância do portfólio próprio da Companhia reduziu 7,0 p.p. em relação ao 4T25. Esse desempenho reflete a forte atividade comercial do período, com destaque para locação de 100% de dois blocos no Centro Administrativo Santo Amaro, no total de 11,9 mil m².

Na Best Center, o portfólio próprio passou a ser composto exclusivamente por centros de conveniência, após a conclusão da estratégia de desmobilização das lojas de rua. A vacância física encerrou o trimestre em 9,6%, patamar que evidencia a resiliência do modelo operacional, apoiado em ativos voltados ao consumo essencial e recorrente. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$95,7 milhões no 1T26, crescimento de 9,4% em relação ao 1T25, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,5% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 9,4% no período.

Outro destaque do trimestre foi o anúncio da venda de um portfólio de quatro ativos para o novo FII SC Renda Imobiliária, pelo valor total de R\$735,0 milhões. A transação foi efetivamente concluída em 6 de maio, com o recebimento de 70% do valor à vista em dinheiro e R\$ 220,5 milhões em cotas do fundo.

Esta operação consolida a estratégia de atuação da São Carlos no segmento de FIIs e a transição para um modelo de negócios com maior participação de receitas recorrentes de serviços e maior flexibilidade na alocação de recursos.

Ao final do 1T26, a Companhia já atuava como consultora imobiliária e administradora dos ativos imobiliários do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá. Após a operação do FII SC Renda Imobiliária, comunicada como evento subsequente, a Companhia passa a atuar como consultora imobiliária dos três FIIs, que totalizam um patrimônio líquido de R\$ 2,0 bilhões. A atuação como prestador de serviços nestes FIIs traz uma nova fonte de receita para Companhia. No 1T26, a receita de serviços totalizou R\$2,9 milhões, crescimento de 145,6% em relação ao 1T25, refletindo a monetização do know-how acumulado pela São Carlos na gestão de ativos imobiliários.

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia permanecem as mesmas: i) melhora operacional contínua dos ativos, ii) desmobilização de ativos remanescentes e, iii) consolidação da atuação junto ao

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 1T26



segmento de fundos imobiliários. Acreditamos que uma gestão ativa e a execução destas 3 alavancas deverá maximizar o retorno aos nossos acionistas.

¹ Conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

Análise dos Resultados Contábeis Consolidados

R\$ mil	1T26	1T25	Var.	Var.%
Receita líquida com locações e serviços	45.880	44.100	1.780	4,0%
Custo das locações	-19.564	-11.646	-7.918	68,0%
Resultado bruto com locações	26.315	32.454	-6.138	-18,9%
Receita líquida de venda de imóveis	9	17.212	-17.203	-99,9%
Custo dos imóveis vendidos	-3	-10.459	10.456	-100,0%
Resultado bruto na venda de imóveis	6	6.753	-6.747	-99,9%
Lucro bruto	26.322	39.207	-12.885	-32,9%
Despesas gerais e administrativas	-22.418	-8.974	-13.444	149,8%
Despesa comerciais	-8.416	-6.813	-1.603	23,5%
Perda por desvalorização de ativos	0	0	0	#DIV/0!
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	2.281	110	2.171	1973,6%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	
Total	-28.553	-15.677	-12.876	82,1%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	-2.232	23.530	-25.761	-109,5%
Receitas financeiras	24.753	15.123	9.630	63,7%
Despesas financeiras	-61.741	-39.945	-21.796	54,6%
Resultado financeiro	-36.988	-24.822	-12.166	49,0%
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-39.219	-1.292	-37.928	2935,6%
Correntes	-3.089	-4.939	1.850	-37,5%
Diferidos	29	17	12	68,6%
Imposto de renda e contribuição social	-3.060	-4.922	1.862	-37,8%
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-42.279	-6.214	-36.065	580,4%
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	-26.263	-6.722	-19.541	290,7%
Acionistas não controladores	-16.016	508	-16.523	-3252,6%
Total	-42.279	-6.214	-36.065	580,4%

A receita líquida com locações e serviços apresentou crescimento de 4,0% em 2025, quando comparada ao mesmo trimestre do ano anterior.

Em relação às despesas, o grupo de gerais e administrativas apresentou acréscimo de 149,8% em relação ao 1T25, o grupo de despesas comerciais teve crescimento de 23,5%, o grupo e o grupo de outras receitas e despesas operacionais apresentou aumento de 1.973,6%.

O resultado financeiro apresentou queda de 5,1%, impactado positivamente por receitas financeiras 63,7% maiores, porém despesas financeiras foram 54,6% maiores.

Por fim, o prejuízo consolidado cresceu 580,4% em relação ao 1T25, atingindo -R\$42,3 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



1 Contexto operacional

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

O objeto social da Companhia abrange a administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers; a compra e venda de imóveis prontos ou em construção, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; a locação de bens imóveis; a exploração de estacionamento rotativo; a execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e a 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.

a) Operação com Fundo de Investimento Imobiliário ("FII")

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master

Em 25 junho de 2025, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. ("Best Center"), subsidiária integral da São Carlos, realizou a venda de 18 ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master ("FII TGRU Master") pelo valor total de R\$291,9 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$212,0 milhões à vista e 798.957 cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU Master, equivalente a R\$79,9 milhões.

Na data da transação, o FII TGRU Master detinha 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu com as cotas subordinadas do FII TGRU Master, a Best Center passou a deter a integralidade das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 25% de participação no FII TGRU Master.

SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário

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

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

Considerando as características das cotas subordinadas do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, tais fundos de investimento foram consolidados às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia em 31 de março de 2026. Maiores informações estão divulgadas na nota explicativa 2 (d).

b) Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 13 de maio de 2026.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



2 Resumo das principais práticas contábeis

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

a) Declaração de conformidade

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

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

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

b) Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025”), publicadas no dia 12 de março de 2026, 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 2026:

- Alterações às IFRS 7 – Divulgação de instrumentos financeiros
As emendas estabelecem requerimentos de divulgação relativos a: (i) investimentos em participação societária mensurados a valor justo através dos outros resultados abrangentes, e (ii) instrumentos financeiros com características contingentes que não se relacionam diretamente com riscos e custos básicos de empréstimo.

A administração da Companhia avaliou e não identificou impactos relevantes na aplicação da norma em suas informações contábeis intermediárias.

e) Normas emitidas, mas não vigentes

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

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

A Administração da Companhia espera impactos substanciais na estrutura de apresentação da Demonstração de Resultado, originados pela aplicação da IFRS 18 (CPC 51) e está avaliando as mudanças referentes a este normativo em suas informações financeiras no decorrer exercício de 2026 para a correta implementação.

Em relação aos demais normativos em discussão no IASB ou com data de vigência estabelecida em exercício futuro, a Companhia está acompanhando as discussões e até o momento não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

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	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Caixa	1	1	1	2
Bancos	501	126	775	134
Fundos de investimento e CDB (i)	737	50	829	903
	1.239	177	1.605	1.039

- (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 100,16% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") em 31 de março de 2026 (100,19% da CDI em 31 de dezembro de 2025).

4 Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Letras financeiras e fundos de investimentos	324.188	463.681	402.405	599.644
Caixa restrito (CDB) (i)	160.818	160.476	195.205	193.747
	485.006	624.157	597.610	793.391
Circulante	324.188	463.681	402.405	599.644
Não circulante(i)	160.818	160.476	195.205	193.747

- (i) O saldo consolidado de R\$195.205 e controladora de R\$ 160.818 em 31 de março de 2026 (R\$193.747 consolidado e R\$160.476 controladora em 31 de dezembro de 2025), classificado como ativo não circulante, se refere à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário ("CDB") de banco nacional de primeira linha, o qual está classificado no balanço patrimonial como caixa restrito. Esta aplicação se deve a substituição da garantia de imóveis vendidos (Ubatuba, Lapa, Andradina, Eztowers e Paulista Office Park) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB e São Carlos (nota explicativa nº 10). Esta aplicação só poderá ser resgatada após a liquidação desta obrigação.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 98,01% do CDI (98,72% do CDI em março de 2025).

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**5 Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Contas a receber de aluguéis	13.690	16.316	70.563	71.380
Provisão para crédito com perda esperada	(602)	(598)	(4.627)	(4.598)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	-	-	33.837	41.851
Ajuste a valor presente ("AVP") (i)	-	-	(932)	(1.209)
Taxas condominiais e outras	-	-	1.629	1.508
Total	13.088	15.718	100.470	108.932
Circulante	3.484	5.860	57.023	57.781
Não circulante (ii)	9.604	9.858	43.447	51.151

- (i) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 31 de março de 2026 (8,8% a.a. em 31 de dezembro de 2025) para o cálculo de ajuste a valor presente. Para as vendas a prazo, o saldo de contas a receber é mensurado a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de captação da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo da venda do Edifício São Paulo Office Park X, com previsão de recebimento até 31 de maio de 2027.

- (ii) Em 31 de março de 2026, do saldo classificado como não circulante, R\$9.881 (R\$9.858 em 31 de dezembro de 2025) na controladora e R\$43.447 (R\$51.151 em 31 de dezembro de 2025) 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 2026. 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Vencidas:				
1 a 30 dias	-	89	580	825
31 a 90 dias	-	4	218	142
91 a 150 dias	-	108	162	142
151 a 210 dias	76	-	99	34
211 a 270 dias	-	51	39	82
271 a 330 dias	-	-	18	13
Há mais de 330 dias	51	-	3.795	3.880
	127	252	4.911	5.118
A vencer	13.562	16.064	101.117	109.623
Total de contas a receber	13.689	16.316	106.028	114.741

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Saldo inicial	(598)	(533)	(4.598)	(4.916)
Constituição da provisão	(14)	(410)	(530)	(1.435)
Reversão da provisão	10	345	501	1.753
Saldo final	(602)	(598)	(4.627)	(4.598)

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025
A vencer	0,60%	0,60%
Vencidas de 1 a 30 dias	14,49%	14,49%
Vencidas de 31 a 90 dias	24,30%	24,30%
Vencidas de 91 a 150 dias	40,42%	40,42%
Vencidas de 151 a 210 dias	64,18%	64,18%
Vencidas de 211 a 270 dias	89,46%	89,46%
Vencidas de 271 a 330 dias	98,74%	98,74%
Vencidas há mais de 330 dias	100,00%	100,00%

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços em seus centros e prédios comerciais, com prazo médio de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de inflação. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de março de 2026, são apresentados conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Até um ano	27.546	27.461	189.127	205.055
Entre dois e cinco anos	79.727	80.796	528.448	587.484
Mais de cinco anos	12.777	11.691	132.437	119.798
Total	120.050	119.948	850.012	912.337

a) Adiantamento de clientes

Em 31 de março de 2026, os saldos registrados referem-se a valores recebidos a título de depósito caução de clientes. Na controladora, o saldo é de R\$836 (R\$1.968 em 31 de dezembro de 2025), enquanto no consolidado é de R\$4.081 (R\$4.003 em 31 de dezembro de 2025).

6 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Imposto de renda a recuperar ("IRPJ")	6.891	7.869	16.960	20.873
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.089	496	3.991	2.167
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	710	709	6.112	6.907
PIS e COFINS a recuperar	114	61	18.524	18.386
Outros	72	71	123	125
Total	9.876	9.206	45.710	48.458
Circulante	9.876	9.206	19.501	20.501
Não circulante	-	-	26.209	27.957

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7 Participações em controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2025	Movimentação					Saldo em 31.03.2026
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Outros	Equivalência Patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	
253 Participações Ltda.	17.683	10.231	4.853	7.452	99,99	446	21.156	-	(13.709)	-	446	(441)	7.452
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	750	109	545	641	99,99	6	635	-	-	-	6	-	641
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	165.109	2.746	160.542	162.363	99,99	791	161.572	-	-	-	791	-	162.363
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	61.420	1.568	48.442	59.852	99,99	(269)	53.876	6.245	-	-	(269)	-	59.852
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	3.074	2.190	377	884	99,99	260	8.724	-	(8.000)	-	260	(100)	884
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	75.158	2.326	87.461	72.832	99,99	(605)	72.830	607	-	-	(605)	-	72.832
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	193.061	1.367	185.440	191.694	99,99	1.366	189.578	750	-	-	1.366	-	191.694
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	52.908	461	53.139	52.447	99,99	228	52.219	-	-	-	228	-	52.447
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (iii)	308.091	20.260	358.581	287.831	99,87	3.566	404.164	542	(40.000)	22	3.559	-	368.287
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	57.815	652	70.543	57.163	99,99	(716)	57.147	732	-	-	(716)	-	57.163
SC Administradora e Comercializadora Ltda.	1.784	603	57	1.181	99,99	1.125	875	-	-	-	1.125	(819)	1.181
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	235	329	17.269	(94)	99,99	1	(95)	-	-	-	1	-	(94)
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	1.133	(6.636)	8.559	7.769	99,99	177	10.592	-	(3.000)	-	177	-	7.769
SC Jivemauá Corporate Fundo De Investimento Imobiliário (v)	919.438	24.002	907.143	895.436	30,00	(10.939)	272.038	-	-	-	(3.282)	-	268.756
Lucros não realizados (iv)	-	-	-	-	-	-	(306.299)	-	-	-	-	-	(306.299)
Total							999.012	8.876	(64.709)	22	3.087	(1.360)	944.928

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 31 de março de 2026, tendo como pagamento de R\$52.069 (nota 8), sendo R\$310 referente a reduções de capital realizadas em 2025.
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$3.641 (R\$317.253 em 2025) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).
- (iii) Na tabela abaixo, estão demonstradas as informações financeiras do período findo em 31 de março de 2026 Fundo De Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, o qual é controlado indiretamente pela Companhia através da Best Center. Os saldos contábeis abaixo refletem as práticas contábeis adotadas pela Companhia.

Controlada indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro no período (*)	Movimentação	
						Equivalência patrimonial	Saldo em 31.03.2026
FII TGRU Master	315.887	2.316	313.571	25,00	3.441	860	79.896

(*) corresponde ao resultado apurado pelo FII TGRU Master de 1º de janeiro de 2026 até 31 de março de 2026.

- (iv) Refere-se a lucros não realizados decorrentes das transações mencionadas na nota explicativa 1, entre a São Carlos, suas controladas direta e a controlada indireta FII SC JiveMauá e FII TGRU Master, os quais foram totalmente eliminados e serão reconhecidos no resultado somente quando os ativos transacionados forem realizados pelo uso, venda ou perda na controlada indireta.
- (v) Em 31 de dezembro de 2025, como parte do recebimento pela venda de determinados imóveis, foram recebidas cotas do fundo no montante de R\$ 251.170, as quais passaram a compor o saldo de investimentos da Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2024	Movimentação					Saldo em 31.12.2025	
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Recebimento de cotas	Outros	Equivalência Patrimonial		Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)
253 Participações Ltda.	27.736	6.580	18.562	21.156	99,99	74.291	63.984	292	(32.100)	-	-	74.291	(85.311)	21.156
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	728	93	545	635	99,99	442	195	-	-	-	-	440	-	635
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	165.566	3.994	160.542	161.572	99,99	9.630	189.367	3.185	(21.000)	-	-	9.630	(19.610)	161.572
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.(v)	10.983	3.656	7.137	7.327	-	32.894	12.352	-	(12.506)	-	11.282	19.699	(30.827)	-
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	59.574	5.698	48.442	53.876	99,99	25.191	79.662	5.242	(12.500)	-	-	25.191	(43.719)	53.876
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	19.380	10.656	10	8.724	99,98	30.847	173.728	6.617	(115.665)	-	-	30.846	(86.802)	8.724
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	75.326	2.497	87.461	72.830	99,99	(2.581)	74.014	1.396	-	-	-	(2.580)	-	72.830
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	190.419	841	185.440	189.578	99,99	4.138	193.356	722	(3.600)	-	-	4.138	(5.038)	189.578
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	53.337	1.118	53.139	52.219	99,99	851	51.293	75	-	-	-	851	-	52.219
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (iv)	12.647	52	37.639	12.595	99,99	(723)	12.525	793	-	-	(12.596)	(722)	-	-
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (vi)	345.680	21.918	398.744	323.762	99,80	16.839	561.335	-	(255.449)	-	132	98.114	32	404.164
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	57.813	666	70.543	57.147	99,99	(6.832)	62.437	1.544	-	-	-	(6.834)	-	57.147
SC Administradora e Comercializadora Ltda. (iii)	1.409	533	57	875	99,99	867	-	17	-	-	-	858	-	875
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	235	330	17.269	(95)	99,99	391	1.392	-	(2.001)	-	106	393	15	(95)
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	251	(10.341)	11.559	10.592	99,99	(967)	-	11.558	1	-	-	(967)	-	10.592
SC Jivemauá Corporate Fundo De Investimento Imobiliário (viii)	907.588	719	-	906.868	30,00	(258)	-	-	-	272.143	-	(105)	-	272.038
Lucros não realizados (vii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.299)	-	(306.299)
Total							1.475.640	31.441	(454.820)	272.143	(1.076)	(53.056)	(271.260)	999.012

(vi) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 31 de dezembro de 2025, tendo como pagamento de R\$465.208 (nota 8).

(vii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$317.253 foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).

(viii) Em 31 de agosto de 2025, a subsidiária SC Administradora e Comercializadora Ltda passou a ser integralizada ao investimento da controladora através cessão de investimento.

(ix) Em 23 de setembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Latitude.

(x) Em 1º de dezembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Ciatec.

Com a venda de 60% do imóvel Ciatec para o FII JiveMauá foi deliberado junto ao sócio a distribuição desproporcional para a São Carlos no valor de R\$ 11.282.

(xi) Na tabela abaixo, estão demonstradas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 Fundo De Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, o qual é controlado indiretamente pela Companhia através da Best Center. Os saldos contábeis abaixo refletem as práticas contábeis adotadas pela Companhia.

Controlada indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro no período (*)	Movimentação	
						Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.2025
FII TGRU Master	322.069	2.171	319.897	25,00	4.381	1.095	79.974

(*) corresponde ao resultado apurado pelo FII TGRU Master de 25 de junho de 2025 até 31 de março de 2026.

(xii) Refere-se a lucros não realizados decorrentes da transação mencionada na nota explicativa 1, entre a São Carlos, suas controladas direta e a controlada indireta FII SC JiveMauá e FII TGRU Master, os quais foram totalmente eliminados e serão reconhecidos no resultado somente quando os ativos transacionados forem realizados pelo uso, venda ou perda na controlada indireta.

(xiii) Como parte do recebimento pela venda de determinados imóveis, foram recebidas cotas do fundo no montante de R\$ 251.170, as quais passaram a compor o saldo de investimentos da Companhia.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**8 Transações e saldos com partes relacionadas**

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

Controlada/empresa relacionada	Controladora	
	Ativo não circulante	
	31.03.2026	31.12.2025
253 Participações Ltda.	10.054	1
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	4	2.179
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	395	-
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	-
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	5	312
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	210	2.180
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	98	5
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	859
SC Administradora e Comercializadora Ltda.	1	98
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	200	561
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	3.000	200
Total	16.708	6.395

O saldo do ativo não circulante da controladora de R\$16.708 (R\$6.395 em 31 de dezembro de 2025), refere-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações, não há incidência de multa e juros.

No ativo não circulante do consolidado de R\$5.000 (R\$5.000 em 31 de dezembro de 2025), refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela Best Center com prazo de 8 anos, vencendo em 28 de maio de 2029.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$211 (R\$777 em 31 de dezembro de 2025). Esses contratos foram celebrados em condições específicas negociadas entre as partes.

Transações com partes relacionadas:

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

Transações com controladas no período findo em 31 de março 2026:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio(i)	Redução de capital em controladas a receber	Outros	Total
Saldo em 31.12.2025	3.600	2.793	2	6.395
Atos societários	1.316	64.709	-	66.025
Pagamentos	(3.641)	(52.069)	(2)	(55.712)
Saldo em 31.03.2026	1.275	15.433	-	16.708

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

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

	Dividendos	Redução de capital	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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**Remuneração da Administração**

Em 29 de abril de 2026, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2026 em até R\$18.100 (R\$ 21.200 em 31 de dezembro de 2025), 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 2026 e 2025:

	Controladora					
	31.03.2026			31.03.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	435	-	435	431	-	431
Diretores estatutários	509	440	949	544	423	967
Total	944	440	1.384	975	423	1.398

	Consolidado					
	31.03.2026			31.03.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	435	-	435	431	-	431
Diretores estatutários	606	440	1.046	662	423	1.085
Total	1.041	440	1.481	1.093	423	1.516

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

9 Propriedades para investimento

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora			
		31.03.2026			31.12.2025
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		87.707	-	87.707	87.707
Edificações	De 2,0 a 2,9	274.969	(63.542)	211.427	212.782
Instalações	10,00	100.714	(22.033)	78.681	78.898
Total		463.390	(85.575)	377.815	379.387

	Taxa anual de depreciação - %	Consolidado			
		31.03.2026			31.12.2025
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	621.336	-	621.336	621.336
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.236.305	(307.896)	928.409	941.432
Instalações e benfeitorias	10,00	614.091	(138.132)	475.959	473.426
Direito de uso	3,85	15.625	(275)	15.350	15.555
Perda por desvalorização de ativos	-	(33.558)	-	(33.558)	(33.558)
Total		2.453.799	(446.303)	2.007.496	2.018.191

As movimentações para os períodos findos em 31 de março de 2026 e de 2025 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2025	Adições	Baixas	Transferências	31.03.2026
Terrenos	87.707	-	-	-	87.707
Edificações	274.969	-	-	-	274.969
Instalações	100.422	292	-	-	100.714
	463.098	292	-	-	463.390
Depreciação acumulada	(83.711)	(1.864)	-	-	(85.575)
Saldo	379.387	(1.572)	-	-	377.815

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado				
	31.12.2025	Adições	Baixas	Transferências	31.03.2026
Terrenos	621.336	-	-	-	621.336
Edificações	1.235.662	650	(7)	-	1.236.305
Instalações	607.333	6.758	-	-	614.091
Direito de uso	15.625	-	-	-	15.625
Perda por desvalorização	(33.558)	-	-	-	(33.558)
	2.446.398	7.408	(7)	-	2.453.799
Depreciação acumulada	(428.207)	(18.100)	4	-	(446.303)
Saldo	2.018.191	(10.692)	(3)	-	2.007.496

	Controladora				
	31.12.2024	Adições	Baixas	Transferências (ii)	31.03.2025
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	193.794	4.689	-	-	198.483
Imobilizado 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)	(4.571)	2.352.897
Depreciação acumulada	(391.539)	(10.527)	332	-	(401.734)
Saldo	1.961.287	334	(5.887)	(4.571)	1.951.163

(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 26), terreno Piracicaba.

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 2026 e de 2025 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	292	2.953	7.408	9.664
Imobilizado	-	1.086	2.321	2.436
Intangível	465	373	467	373
Total das adições	757	4.412	10.196	12.473

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(1.864)	(3.986)	(18.100)	(10.527)
Imobilizado	(270)	(454)	(1.071)	(823)
Intangível	(228)	(186)	(234)	(192)
Total (Nota 18)	(2.362)	(4.626)	(19.405)	(11.542)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 31 de março de 2026 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3,2 bilhões (R\$3,2 bilhões em dezembro de 2025). Na avaliação da Administração, as premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 permanecem válidas e refletem a realidade dos ativos em 31 de março de 2026.

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

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

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

Para estimar as taxas de desconto, utilizam-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação, transações comparáveis de venda (imóveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de *players* do mercado e perpetuidade de cada imóvel.

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

	Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025
Taxa de Desconto %	7,75 a 10,25	7,75 a 10,25
Cap Rate %	7,25 a 9,75	7,25 a 9,75
Taxa de Vacância %	0 a 10,00	0 a 10,00

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$6.230. Para 31 de março de 2026, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$ 44 em 31 de março de 2026 (R\$ 90 em 31 de dezembro de 2025).

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**10 Empréstimos e financiamentos**

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	285.716	296.490	285.716	296.490
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	-	61.433	62.869
CRI (i)	R\$	CDI+1,0 até 1,5	120.783	150.904	120.783	150.904
CRI (i)	R\$	IPCA+5,4 até 7,4	347.576	343.300	347.576	343.300
CRI (i)	R\$	102% do CDI	52.486	50.516	52.486	50.516
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,0 até 1,5	-	121.830	-	121.830
Total			806.561	963.040	867.994	1.025.909
Circulante			111.408	123.937	120.964	133.277
Não circulante			695.153	839.103	747.030	892.632

(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 2026, essa relação estava abaixo de 64% 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 2026.

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2026 e 2037. A maioria dos empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de março 2026, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
2026	95.207	126.015	103.112	133.277
2027	168.382	187.734	174.964	194.432
2028	173.320	192.641	179.902	199.407
2029	178.550	197.883	185.145	204.698
2030	40.766	60.244	47.382	67.093
A partir de 2030	150.336	198.523	177.489	227.001
	806.561	963.040	867.994	1.025.909

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					Saldo em 31.03.2026
	Saldo em 31.12.2025	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	
Empréstimos	963.040	-	31.049	(162.156)	(25.372)	806.561
Descrição	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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2025	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2026
Empréstimos	1.025.909	-	32.819	(163.878)	(26.856)	867.994
Descrição	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	1.162.915	-	35.392	(17.694)	(22.376)	1.158.237

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

Em março de 2026, a Companhia liquidou de forma antecipada o Debêntures 476 - Série II, no valor de R\$ 127,2 milhões.

Em março de 2026, a Companhia amortizou de forma antecipada e parcial o CRI 216, no valor de R\$ 30,0 milhões.

11 Impostos diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	370	413
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	317	345
Total	-	-	687	758

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	
	31.03.2026	31.12.2025
Saldo anterior	-	24
Provisão (i)	12.564	-
Compensação	-	(24)
Total de provisão para contingências	12.564	-
Depósitos judiciais	3.673	3.673
Total	3.673	3.673

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025
Saldo anterior	659	3.750
Provisão (Nota 18)	12.564	780
Estorno de provisão	-	(3.871)
Total de provisão para contingências	13.223	659
Depósitos judiciais	4.636	4.636
Total	4.636	4.636

- (i) Provisão para contingência tributária de ITBI, no âmbito de ação judicial relacionada à cessão de direitos em compromisso de compra e venda de imóveis.

Em 31 de março de 2026, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$4.183 (R\$4.183 em 31 de dezembro de 2025), ações cíveis no montante de R\$ 806 (R\$806 em 31 de dezembro de 2025), 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 2026, a Companhia e suas controladas não possuem ações trabalhistas, (não possuíam ações trabalhistas em 31 de dezembro de 2025), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos.

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

13 Outras obrigações

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

COTAS	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	224.148	224.148
Cotas Sêniores FII SC JiveMauá	IPCA + 10,00%	-	-	635.000	635.000
Correção de juros (Nota 20)		-	-	29.191	22.511
Custo da transação		-	-	(34.175)	(35.012)
Total		-	-	854.164	846.647

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

Movimentação	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Saldo Inicial	-	-	846.647	874.687
Correção de juros (Nota 20)	-	-	27.568	22.511
Pagamento de juros	-	-	(16.425)	(5.909)
Pagamento de principal	-	-	(4.463)	(9.630)
Adição do custo de transação (i)	-	-	(1.048)	(36.310)
Amortização do custo de transação	-	-	1.885	1.298
Saldo em 31 de março de 2026	-	-	854.164	846.647
Circulante	-	-	210.075	186.891
Não circulante	-	-	644.089	659.756

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

Importante mencionar que as entidades legais Best Center e São Carlos não possuem a obrigação de pagar este passivo, sendo este um passivo do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá consolidado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em decorrência da aplicação do CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas mencionada na nota explicativa 2.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



A remuneração das cotas seniores prevê a distribuição mínima de 95% dos lucros, apurados pelo regime de caixa, podendo ocorrer mensalmente até o 10º dia útil. Saldos não pagos serão quitados até 15 dias úteis após o fechamento semestral, considerando como beneficiários os cotistas registrados na data-base da B3. A prioridade de pagamento é quitar integralmente os rendimentos das cotas seniores, destinando o excedente às cotas subordinadas.

O Fundo distribui aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa, com base em balanços ou balancetes semestrais. As distribuições podem ocorrer mensalmente, no 15º dia útil do mês subsequente, observada a disponibilidade de caixa e a ordem de prioridade estabelecida no regulamento, com pagamento prioritário dos rendimentos das Cotas sêniores e destinação do saldo às Cotas subordinadas.

14 Participação nos lucros

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

No período findo em 31 de março de 2026, o montante de R\$531 (R\$853 em 31 de março de 2025) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

15 Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b) Ações em tesouraria

A Companhia pretende destinar a realização das ações em tesouraria para atender aos compromissos vinculados ao plano de opção de compra de ações demonstrados na nota explicativa nº 24.

Em 31 de março de 2026, a Companhia possuía em tesouraria 332.620 ações ordinárias nominativas (535.414 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2025), ao custo de R\$72.744 (R\$74.088 em 31 de dezembro de 2025).

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

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

c) 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 2025. (em 31 de dezembro de 2025 foram destinados R\$0).

Em 06 de novembro de 2024 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos nos montantes de R\$100.000. Do montante declarado, até 31 de março de 2026, R\$99.502, foram pagos aos acionistas.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

d) 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. Em 31 de março de 2026, o saldo da reserva legal R\$ 10.789 (R\$ 37.072 em 31 de dezembro de 2025).

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

16 Receitas de locação e venda de imóveis

Os contratos de arrendamento operacional relacionados às propriedades para investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração que variam de quatro a cinco anos para Office e Best Center, 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	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Receita bruta de locação	6.740	13.294	44.799	46.537
Receita bruta de serviços	353	208	2.845	1.198
Receita Linear	(365)	(430)	(286)	(989)
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(446)	(963)	(1.478)	(2.646)
Outras deduções da receita	-	-	-	-
Total	6.282	12.109	45.880	44.100
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	-	9	17.300
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	-	(88)
Total	-	-	9	17.212

17 Informações por segmento

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 os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		Best Center		Outros		Consolidado	
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Receita líquida de locação	31.925	33.083	13.955	13.663	-	-	45.880	46.746
Receita líquida de venda de Imóveis	9	-	-	17.300	-	-	9	17.300
Impostos incidentes sobre a receita	-	(1.754)	-	(980)	-	-	-	(2.734)
Custo das locações	(16.939)	(8.816)	(2.625)	(2.830)	-	-	(19.564)	(11.646)
Custo dos imóveis vendidos	(3)	-	-	(10.459)	-	-	(3)	(10.459)
Lucro Bruto	14.992	22.513	11.330	16.694	-	-	26.322	39.207
Despesa/receitas operacionais	(23.901)	(12.149)	(4.652)	(3.520)	-	(8)	(28.553)	(15.677)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(8.909)	10.364	6.678	13.174	-	(8)	(2.231)	23.530
Receitas financeiras	19.583	13.008	5.168	2.103	2	12	24.753	15.123
Despesas financeiras	(52.473)	(32.782)	(9.268)	(7.163)	-	-	(61.741)	(39.945)
Imposto de renda e contribuição social	(1.328)	(2.732)	(1.731)	(2.191)	(1)	1	(3.060)	(4.922)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(43.127)	(12.142)	847	5.923	1	5	(42.279)	(6.214)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**18 Custo e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Despesas com pessoal	(4.346)	(6.669)	(5.114)	(7.804)
Serviços de terceiros	(827)	(328)	(2.123)	(511)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	-	-	(3)	(10.459)
Despesas com depreciação e amortização (Nota 9)	(2.362)	(4.625)	(19.405)	(11.546)
Custos das Locações	-	-	(159)	-
Despesas comerciais	(1.066)	(242)	(2.182)	(470)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(545)	(1.043)	(6.234)	(6.213)
Despesas com ocupação	(291)	(410)	(302)	(452)
Despesas tributárias	-	-	(1.164)	(113)
Provisão para Contingências (Nota 12)	(12.564)	-	(12.564)	-
Outras	(441)	(232)	1.130	(214)
	(22.442)	(13.549)	(48.120)	(37.782)

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Classificados como:				
Custo das locações	(2.362)	(4.610)	(19.564)	(11.646)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	-	-	(3)	(10.459)
Despesas gerais e administrativas	(18.479)	(7.493)	(22.418)	(8.974)
Despesas com vendas	(1.611)	(1.454)	(8.416)	(6.813)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	10	8	2.281	110
	(22.442)	(13.549)	(48.120)	(37.782)

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

19 Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Receita de juros sobre aplicações financeiras	18.806	3.321	23.879	5.749
Multas e juros recebidos de clientes	46	73	227	215
Atualização dos impostos a recuperar	-	680	1	765
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	-	1.958	370	5.777
Ajuste a valor presente	-	802	276	2.617
Total	18.852	6.834	24.753	15.123

20 Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(30.942)	(31.440)	(32.713)	(34.491)
Atualização de outras obrigações (Nota 13)	-	-	(27.568)	-
Outras despesas financeiras	(1.100)	(1.200)	(1.460)	(5.454)
	(32.042)	(32.640)	(61.741)	(39.945)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**21 Imposto de renda e contribuição social**

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

	Controladora		Consolidado	
	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025
Despesas correntes				
CSLL	-	-	(847)	(1.416)
IRPJ	-	-	(2.242)	(3.523)
Outras desp. IRPJ e CSLL	-	-	-	-
	-	-	(3.089)	(4.939)
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	11	6
IRPJ	-	-	18	11
	-	-	29	17
Total	-	-	(3.060)	(4.922)

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

	Controladora		Consolidado	
	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025
Prejuízo antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(26.263)	(6.722)	(39.219)	(1.292)
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	8.929	2.285	13.335	439
Equivalência patrimonial	1.050	6.978	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	85	622
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	387	3.538
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	207	33
Outros	(2.904)	(571)	3.736	(907)
Prejuízos não utilizados (i)	(7.075)	(8.692)	(20.809)	(8.647)
	-	-	(3.060)	(4.922)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2026 representam o montante de R\$ 192.390 (R\$188.635 em 31 de março de 2025), composto por R\$ 141.476 (R\$138.715 em 31 de março de 2025) de IRPJ e R\$ 50.914 (R\$49.920 em 31 de março de 2025) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

22 Lucro (prejuízo) por ação

a) Lucro (Prejuízo) básico por ação:

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

	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(26.263)	(6.722)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.405	57.253
Prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,4575)	(0,1174)

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:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	01.01.2026 a 31.03.2026	01.01.2025 a 31.03.2025
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(26.263)	(6.722)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.405	57.253
Efeito das opções para empregados	-	-
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.405	57.253
Prejuízo diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,4575)	(0,1174)

Em função do prejuízo apurado no período de três meses findos em 31 de março de 2026 e 2025, os instrumentos potencialmente conversíveis não foram considerados na quantidade de ações em circulação para determinação do prejuízo diluído por ação.

23 Instrumentos financeiros**a) Considerações gerais**

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 31 de março de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025
Dívida (Nota 10)	867.994	1.025.909
Outras obrigações (Nota 13)	854.164	846.647
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(1.605)	(1.039)
Aplicação financeira (Nota 4)	(597.610)	(793.391)
Dívida líquida	1.122.943	1.078.126
Patrimônio líquido	1.026.099	1.070.595
Relação dívida líquida/capital	109%	101%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Controladora		Valor Justo	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	13.088	15.718	13.088	15.718
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	16.708	6.395	16.708	6.395
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	1.239	177	1.239	177
Aplicações financeiras (Nota 4)	485.006	624.157	485.006	624.157
Total	516.041	646.447	516.041	646.447
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(806.561)	(963.040)	(815.960)	(974.764)
Outras contas a pagar	(22.204)	(27.773)	(22.204)	(27.773)
Total	(828.765)	(990.813)	(838.164)	(1.002.537)

	Consolidado		Valor Justo	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	100.470	108.932	100.470	108.932
Valores a receber de partes relacionadas	262	215	262	215
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	5.000	5.000	5.000	5.000
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	1.605	1.039	1.605	1.039
Aplicações financeiras (Nota 4)	597.610	793.391	597.610	793.391
Total	704.947	908.577	704.947	908.577
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(867.994)	(1.025.909)	(879.990)	(1.040.300)
Outras obrigações (Nota 13)	(854.164)	(846.647)	(854.164)	(846.647)
Outras Contas a pagar	(38.105)	(49.215)	(38.105)	(49.215)
Total	(1.760.263)	(1.921.771)	(1.772.259)	(1.936.162)

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 2026 e 31 de dezembro de 2025, 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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

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

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

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

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

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 findos em 31 de março de 2026 (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**(i) Equivalentes de caixa**

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

(ii) Aplicações financeiras

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

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

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

(iv) 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.

(v) Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2026, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge", dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	64.030	4.884	6.105	7.326
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	173.665	27.109	33.886	40.664
Indexados Poupança	Aumento Poupança	289.326	26.717	33.396	40.075
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	352.910	41.753	52.191	62.629
FII TGRU	Aumento do IPCA	237.302	33.308	41.635	49.962
FII Jive Mauá	Aumento do IPCA	651.038	94.771	118.464	142.156
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(548.975)	(80.425)	(100.531)	(120.637)
Saldo Líquido		1.219.296	148.117	185.146	222.175

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



- (i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/03/2026, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,14% a.a. IBGE; (b) CDI – 14,65% a.a., B3 e vinculada à SELIC de 14,75% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,17% a.m., BACEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de 31 de março de 2026 e do exercício de 31 de dezembro 2025 é como segue:

	31.03.2026		31.12.2025	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	245.000	27,69	295.000	27,69
Opções canceladas	(40.000)		(50.000)	-
Opções exercidas	(150.000)	5,45		
Quantidade final	55.000		245.000	

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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:

	31.03.2026		31.12.2025	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	738.463	29,74	807.520	31,91
Novas ações restritas concedidas	216.819		87.670	-
Ações restritas canceladas	(317.337)		-	-
Ações restritas entregues	(279.534)	28,80	(156.727)	28,80
Quantidade final	358.411		738.463	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2026 foi de R\$114 (R\$254 em 31 de março de 2025) na controladora e de R\$158 (R\$310 em 31 de março de 2025) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

25 Seguros

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

Em 29 de julho de 2025, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$10.000 para responsabilidade cível e R\$82.137 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2026.

Para o segmento Office era composta por R\$716.624 para danos materiais e R\$150.000 para lucros cessantes, com vigência até 31 de maio de 2026.

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

26 Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de março de 2026, o saldo consolidado de R\$0 (R\$0 em 31 de dezembro de 2025) 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.

	Consolidado	
	31.03.2026	31.12.2025
Saldo no início do período	-	120.164
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	-	4.571
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	-	173
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	-	(19.428)
Baixa do custo por venda de investimento (i)	-	(12.500)
Transferências para propriedade para investimento (iii)	-	(92.980)
Saldo no final do período	-	-

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias para o período de três meses findos em 31 de março de 2026 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



(iii) Refere-se à transferência do Edifício Souza Cruz e o Edifício Brasil Prev em 2025.

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 2026, não foi identificado perda por desvalorização.

27 Informações adicionais ao fluxo de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
- Resultado na alienação de investimentos	-	-	-	6.841
- Outros custos na alienação de imóveis	-	-	-	-
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	(1.200)
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	-	-	-	-

28 Eventos Subsequentes

Em 25 de março de 2026, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças e em 06 de maio de 2026 as condições precedentes foram superadas e a Companhia concluiu a alienação de um portfólio de 4 ativos de escritório. O valor total da Transação foi de R\$ 735,0 milhões. A liquidação financeira da Transação se deu da seguinte forma: R\$514,5 milhões à vista na assinatura da escritura de compra e venda, e R\$220,5 milhões em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário.

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 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 (R1) 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 2026, 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, 13 de maio de 2026.

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

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

Pareceres e Declarações / 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 contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2026, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 13 de maio de 2026 por 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 a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as informações contábeis intermediárias da Companhia relativas ao período findo encerrado em 31 de março de 2026.