

**Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas**

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

30 de junho de 2026
com relatório do auditor sobre a revisão de informações
trimestrais

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (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 seis meses findo em 30 de junho 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, 11 de agosto de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paulo', is written over the printed name of the auditor.

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 30/06/2026	8
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026	18
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	50
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	51
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	52

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2026
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 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	1.743.839	2.077.951
1.01	Ativo Circulante	612.776	487.220
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.676	177
1.01.02	Aplicações Financeiras	578.451	463.681
1.01.03	Contas a Receber	21.649	23.362
1.01.03.01	Clientes	111	5.860
1.01.03.01.02	Contas a Receber	111	5.860
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.538	17.502
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	18.982	9.206
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.556	8.296
1.02	Ativo Não Circulante	1.131.063	1.590.731
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	356.326	201.924
1.02.01.04	Contas a Receber	25.266	31.380
1.02.01.04.01	Contas a Receber	2.818	9.858
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	22.448	21.522
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	94.508	6.395
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	94.508	6.395
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	236.552	164.149
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.552	3.673
1.02.01.10.04	Caixa Restrito	233.000	160.476
1.02.02	Investimentos	768.636	1.378.399
1.02.02.01	Participações Societárias	740.823	999.012
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	740.823	999.012
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	27.813	379.387
1.02.03	Imobilizado	3.265	7.805
1.02.04	Intangível	2.836	2.603
1.02.04.01	Intangíveis	2.836	2.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	1.743.839	2.077.951
2.01	Passivo Circulante	90.872	157.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	64.394	123.937
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	64.394	123.937
2.01.05	Outras Obrigações	22.586	21.552
2.01.05.02	Outros	22.586	21.552
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.158	4.285
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.209	536
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.703	14.763
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	778	1.968
2.01.05.02.07	Provisão para imposto de renda e contribuição social	10.738	0
2.01.06	Provisões	3.892	12.123
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.892	12.123
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	3.892	12.123
2.02	Passivo Não Circulante	680.341	852.111
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	666.716	839.103
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	666.716	839.103
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	666.716	839.103
2.02.02	Outras Obrigações	13.625	13.008
2.02.02.02	Outros	13.625	13.008
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	13.625	13.008
2.03	Patrimônio Líquido	972.626	1.068.228
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-45.815	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.745	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.930	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	-92.523	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	444.410	450.692	11.237	23.346
3.01.01	Receita de Locação	-5.205	1.077	11.237	23.346
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	449.615	449.615	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-353.536	-355.898	-4.732	-9.342
3.02.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-352.229	-352.229	0	0
3.02.02	Custo das Locações	-1.307	-3.669	-4.732	-9.342
3.03	Resultado Bruto	90.874	94.794	6.505	14.004
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-136.938	-153.931	19.492	31.077
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.010	-13.621	-1.137	-2.591
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	2.175	-16.304	-8.139	-15.632
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	60	70	2.534	2.542
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-127.163	-124.076	26.234	46.758
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-46.064	-59.137	25.997	45.081
3.06	Resultado Financeiro	-9.457	-22.648	-30.857	-56.663
3.06.01	Receitas Financeiras	20.893	39.745	3.775	10.609
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.350	-62.393	-34.632	-67.272
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-55.521	-81.785	-4.860	-11.582
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.738	-10.738	0	0
3.08.01	Corrente	-10.738	-10.738	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-66.259	-92.523	-4.860	-11.582
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-66.259	-92.523	-4.860	-11.582
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,1543	-1,6118	-0,085	-0,2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-1,1543	-1,6118	-0,085	-0,2024

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-66.259	-92.523	-4.860	-11.582
4.03	Resultado Abrangente do Período	-66.259	-92.523	-4.860	-11.582

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 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-75.891	-46.046
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.133	4.707
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Período	-92.523	-11.582
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	3.669	9.372
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	124.076	-46.758
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	228	738
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	57.729	66.594
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	-97.386	0
6.01.01.08	Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários	-28.975	-5.957
6.01.01.09	Outros	0	77
6.01.01.11	Atualizações Financeiras	0	-2.931
6.01.01.12	Ajuste Referente a Receita Linear	8.675	-4.841
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	12	-5
6.01.01.14	Provisão para imposto de renda e contribuição social	17.362	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-68.758	-50.753
6.01.02.01	Contas a Receber	4.103	-1.098
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-9.776	1.424
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.665	-3.654
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	0	-51.097
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-8.231	-2.045
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	121	-21
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	673	-181
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-1.190	2.472
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-8.444	3.447
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-6.624	0
6.01.02.14	Pagamento de juros sobre outras obrigações financeiras	-45.055	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	336.427	215.824
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	35.175	48.662
6.02.02	Aplicações Financeiras	-158.318	189.101
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	259.814	6.876
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-1.010	-5.809
6.02.06	Partes Relacionadas	0	-1.168
6.02.07	Compra de cotas	-16.920	0
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-11.424	-21.838
6.02.10	Recebimento de cotas obtido na realização de imóveis destinados a venda e venda de investimento	220.505	0
6.02.11	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados a venda e venda de investimento	8.605	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-248.037	-175.840
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-244.604	-72.379
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-1.288	-2.901
6.03.03	Encargos por Antecipação de Ações	-2.018	-1.167
6.03.04	Dividendos Pagos	-127	-99.393
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.499	-6.062

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 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	177	6.314
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.676	252

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-3.078	0	0	0	-3.078
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	228	0	0	0	228
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-2.018	0	0	0	-2.018
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-92.523	0	-92.523
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-92.523	0	-92.523
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-45.815	37.052	-92.523	0	972.626

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.330	77	0	0	-3.253
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	738	0	0	0	738
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.901	0	0	0	-2.901
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.167	0	0	0	-1.167
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.582	0	-11.582
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.582	0	-11.582
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.976	507.597	-11.582	0	1.528.951

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	451.060	27.735
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.387	25.188
7.01.02	Outras Receitas	449.685	2.542
7.01.02.01	Receita de Vendas de Imóveis	449.615	0
7.01.02.02	Outras Receitas	70	2.542
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-12	5
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-372.675	-4.627
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.446	-4.627
7.02.04	Outros	-352.229	0
7.02.04.01	Custos dos imóveis vendidos	-352.229	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	78.385	23.108
7.04	Retenções	-3.669	-9.372
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.669	-9.372
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	74.716	13.736
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-84.331	57.367
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-124.076	46.758
7.06.02	Receitas Financeiras	39.745	10.609
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-9.615	71.103
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-9.615	71.103
7.08.01	Pessoal	9.462	13.569
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.005	6.046
7.08.01.02	Benefícios	3.082	7.080
7.08.01.03	F.G.T.S.	375	443
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.051	1.844
7.08.02.01	Federais	11.050	1.823
7.08.02.03	Municipais	1	21
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	62.395	67.272
7.08.03.01	Juros	57.758	66.594
7.08.03.03	Outras	4.637	678
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-92.523	-11.582
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-92.523	-11.582

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	3.249.000	3.034.606
1.01	Ativo Circulante	849.222	695.262
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.497	1.039
1.01.02	Aplicações Financeiras	732.980	599.644
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	732.980	599.644
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	732.980	599.644
1.01.03	Contas a Receber	102.745	94.579
1.01.03.01	Clientes	30.087	57.996
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	222	215
1.01.03.01.02	Contas a Receber	29.865	57.781
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	72.658	36.583
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	28.400	20.501
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	44.258	16.082
1.02	Ativo Não Circulante	2.399.778	2.339.344
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	384.753	289.506
1.02.01.04	Contas a Receber	105.542	84.108
1.02.01.04.01	Clientes	57.256	51.151
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.07	Impostos a Recuperar	43.286	27.957
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	279.211	205.398
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	4.515	4.636
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	6.186	7.015
1.02.01.10.05	Caixa Restrito	268.510	193.747
1.02.02	Investimentos	1.982.704	2.018.191
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.982.704	2.018.191
1.02.03	Imobilizado	29.461	29.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.461	29.011
1.02.04	Intangível	2.860	2.636

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	3.249.000	3.034.606
2.01	Passivo Circulante	399.342	391.470
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.274	17.699
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.274	17.699
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.151	14.890
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.123	2.809
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	74.158	133.277
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	74.158	133.277
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	74.158	133.277
2.01.05	Outras Obrigações	309.140	225.657
2.01.05.02	Outros	309.140	225.657
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.158	4.285
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	6.893	30.478
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	14.472	4.003
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	283.617	186.891
2.01.06	Provisões	4.770	14.837
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.770	14.837
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.770	14.837
2.02	Passivo Não Circulante	1.876.764	1.572.541
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	716.919	892.632
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	716.919	892.632
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	716.919	892.632
2.02.02	Outras Obrigações	1.158.504	678.492
2.02.02.02	Outros	1.158.504	678.492
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	23.258	18.736
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	1.135.246	659.756
2.02.03	Tributos Diferidos	682	758
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	682	758
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	682	758
2.02.04	Provisões	659	659
2.02.04.02	Outras Provisões	659	659
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	659	659
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	972.894	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	-45.815	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.744	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.929	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	-92.523	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	268	2.367

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	69.331	115.221	102.554	163.866
3.01.01	Receita de Locação	50.840	96.721	43.732	87.832
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	18.491	18.500	58.822	76.034
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-32.861	-52.428	-58.467	-80.572
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-13.019	-13.022	-43.439	-53.898
3.02.02	Custo de Locação	-19.842	-39.406	-15.028	-26.674
3.03	Resultado Bruto	36.470	62.793	44.087	83.294
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.995	-54.548	-14.695	-30.373
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.165	-28.581	-9.021	-15.834
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.886	-26.304	-9.789	-18.763
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.944	337	4.115	4.224
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.475	8.245	29.392	52.921
3.06	Resultado Financeiro	-61.788	-98.776	-27.726	-52.548
3.06.01	Receitas Financeiras	27.839	52.592	11.123	26.246
3.06.02	Despesas Financeiras	-89.627	-151.368	-38.849	-78.794
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-51.313	-90.531	1.666	373
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.907	-5.967	-5.556	-10.477
3.08.01	Corrente	-2.914	-6.003	-5.627	-10.566
3.08.02	Diferido	7	36	71	89
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.220	-96.498	-3.890	-10.104
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-54.220	-96.498	-3.890	-10.104
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-66.260	-92.523	-4.860	-11.582
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.042	-3.975	970	1.478
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,1543	-1,6118	-0,085	-0,2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.99.02.01	ON	-1,1543	-1,6118	-0,085	-0,2024

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-54.220	-96.498	-3.890	-10.104
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-54.220	-96.498	-3.890	-10.104
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-66.260	-92.523	-4.860	-11.582
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.040	-3.975	970	1.478

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 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-112.693	-23.704
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	51.214	48.519
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-96.498	-10.104
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	196	-282
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	39.085	26.458
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	228	738
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	61.241	72.980
6.01.01.07	Resultado na Alienação de Investimentos	-5.478	-24.509
6.01.01.09	Partes Relacionadas	3.553	-1.341
6.01.01.10	Amortização do custo de transação	4.234	0
6.01.01.11	Outros	0	78
6.01.01.12	Encargos Financeiros Outras Obrigações	83.887	0
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-36.397	-11.007
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	36	-89
6.01.01.15	Atualização Financeira	-980	-8.773
6.01.01.16	Provisão para Contingência	0	-2.969
6.01.01.17	Ajuste Referente a Receita Linear	-4.919	-3.602
6.01.01.18	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	3.578	11.048
6.01.01.19	Impostos Indiretos Diferidos	0	-107
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	-552	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-163.907	-72.223
6.01.02.01	Contas a Receber	5.028	978
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-23.228	45
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-27.346	-3.037
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-10.067	-2.746
6.01.02.06	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-48.026	0
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-686	141
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-19.060	5.805
6.01.02.09	Imóveis Destinados a Venda	0	-1.135
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	10.469	2.631
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	121	-312
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-112	0
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-9.317	-9.468
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-41.683	-65.210
6.01.02.18	Valores a Receber de Partes Relacionadas	0	85
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-149.147	-1.585
6.02.01	Aplicações Financeiras	-171.703	-46.567
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-18.982	-41.769
6.02.04	Partes Relacionadas	0	-5.724
6.02.05	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	41.538	92.495
6.02.09	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	0	-20
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	274.298	18.859
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-248.047	-104.553
6.03.02	Custo da Transação	-16.581	-12.833

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-1.288	-2.901
6.03.04	Encargos por Antecipações de Ações	-2.018	-1.167
6.03.05	Captação (outras obrigações financeiras)	553.993	239.706
6.03.06	Outras Obrigações	-11.634	0
6.03.08	Dividendos Pagos	-127	-99.393
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.458	-6.430
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.039	7.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.497	862

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-3.078	0	0	0	-3.078	1.876	-1.202
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 de ações	0	228	0	0	0	228	0	228
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	1.876	1.876
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-92.523	0	-92.523	-3.975	-96.498
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-92.523	0	-92.523	-3.975	-96.498
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-45.815	37.052	-92.523	0	972.626	268	972.894

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.330	77	0	0	-3.253	-1.604	-4.857
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	738	0	0	0	738	0	738
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-2.901	0	0	0	-2.901	0	-2.901
5.04.10	Antecipação de Entrega de Ações	0	-1.167	0	0	0	-1.167	0	-1.167
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77	-263	-186
5.04.12	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-1.341	-1.341
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.582	0	-11.582	1.478	-10.104
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.582	0	-11.582	1.478	-10.104
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.976	507.597	-11.582	0	1.528.951	9.861	1.538.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	117.996	174.563
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	99.357	92.825
7.01.02	Outras Receitas	18.835	81.456
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	18.500	78.407
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	0	-1.175
7.01.02.03	Outras Receitas	335	4.224
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-196	282
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-52.966	-72.821
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-39.944	-18.923
7.02.04	Outros	-13.022	-53.898
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-13.022	-53.898
7.03	Valor Adicionado Bruto	65.030	101.742
7.04	Retenções	-39.085	-26.458
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-39.085	-26.458
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.945	75.284
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.592	26.246
7.06.02	Receitas Financeiras	52.592	26.246
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	78.537	101.530
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	78.537	101.530
7.08.01	Pessoal	11.141	15.993
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.902	7.410
7.08.01.02	Benefícios	3.769	7.997
7.08.01.03	F.G.T.S.	470	586
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.527	16.847
7.08.02.01	Federais	12.266	16.725
7.08.02.03	Municipais	261	122
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	151.367	78.794
7.08.03.01	Juros	61.524	72.980
7.08.03.03	Outras	89.843	5.814
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-96.498	-10.104
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-92.523	-11.582
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.975	1.478

Comentário do Desempenho

Comentário do Desempenho



Descrição dos negócios, serviços e mercados em 30 de junho 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 2T26 com um portfólio próprio de 6 imóveis corporativos e 29 centros de conveniência. Em relação à prestação de serviços de administração e comercialização de terceiros, a São Carlos finalizou o ano com 27 imóveis sob gestão, sendo 16 imóveis de varejo e 11 imóveis corporativos. Além disso, a Companhia atua como consultoria imobiliária do FII TGRU, do FII SC JiveMauá e do FII SC Renda Imobiliária.

Desempenho e posicionamento

O segundo trimestre de 2026 representou mais um importante passo na transformação estratégica da São Carlos. Em maio, a Companhia concluiu a venda de um portfólio de quatro ativos de escritório para o FII SC Renda Imobiliária (FII Renda Imobiliária) pelo valor de R\$ 735,0 milhões, com o recebimento de 70% do preço em dinheiro e 30% em cotas subordinadas do FII Renda Imobiliária. Com essa operação, a Companhia consolida sua atuação junto ao segmento de Fundos de Investimento Imobiliário.

Ao final do 2T26, a São Carlos atuava como consultora imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, que totalizavam R\$ 2,1 bilhões de patrimônio sob consultoria, além de ser responsável pela administração de 27 ativos imobiliários desses fundos. Essa atuação amplia a participação das receitas recorrentes de serviços no modelo de negócios da Companhia e permite monetizar o conhecimento acumulado ao longo de décadas na aquisição, gestão, comercialização e reciclagem de ativos imobiliários.

A estratégia de reciclagem de ativos também resultou em importante fortalecimento da estrutura de capital. Desconsiderando o efeito do CPC 36 (R3), que consiste em consolidar ativos, passivos e resultado dos FIIs que a São Carlos é cotista subordinado, a Companhia encerrou o trimestre com R\$ 926,4 milhões em caixa e aplicações financeiras e posição de caixa líquido de R\$ 159,7 milhões. No período, liquidamos integralmente o CRI 307, no valor de R\$ 53,0 milhões, e realizamos amortização antecipada de R\$ 20,0 milhões do CRI 216, contribuindo para uma estrutura de capital mais conservadora e para maior flexibilidade na alocação de recursos.

Após as transações realizadas nos últimos 12 meses, o portfólio próprio da São Carlos encerrou o trimestre com 34 imóveis, 140,9 mil m² de ABL e valor de mercado de R\$ 916,1 milhões. A Companhia mantém ainda R\$ 589,4 milhões investidos em cotas dos três FIIs, preservando exposição econômica aos ativos alienados e participando de sua geração futura de valor.

Na Best Center, os indicadores operacionais seguiram apresentando desempenho consistente. A vacância física encerrou o 2T26 em 8,2%, redução de 1,2 p.p. em relação ao 2T25. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 109,8 milhões no trimestre, crescimento de 7,1% na comparação anual, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,9% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 5,9%.

A redução do portfólio próprio decorrente das vendas realizadas ao longo dos últimos 12 meses naturalmente impactou os indicadores tradicionais de receita, NOI e EBITDA da Companhia. Em contrapartida, a receita recorrente de serviços atingiu R\$ 3,2 milhões no 2T26, crescimento de 145,6% em relação ao 2T25, enquanto o resultado financeiro apresentou melhora significativa, refletindo a desalavancagem e o maior volume de recursos aplicados.

Comentário do Desempenho

Comentário do Desempenho



Seguimos focados em três prioridades: i) melhoria operacional contínua dos ativos próprios e administrados, ii) reciclagem eficiente do capital investido nos ativos remanescentes e iii) expansão da atuação da São Carlos no segmento de Fundos Imobiliários e prestação de serviços. Acreditamos que a execução disciplinada dessas iniciativas permitirá ampliar a eficiência na alocação de capital e maximizar a geração de valor para nossos acionistas.

Análise dos Resultados Contábeis Consolidados

R\$ mil	2026	2025	Var.	Var. %
Receita líquida com locações e serviços	96.721	87.831	8.890	10,1%
Custo das locações	-39.406	-26.674	-12.732	47,7%
Resultado bruto com locações	57.315	61.157	-3.842	-6,3%
Receita líquida de venda de imóveis	18.500	76.034	-57.534	-75,7%
Custo dos imóveis vendidos	-13.022	-53.898	40.876	-75,8%
Resultado bruto na venda de imóveis	5.478	22.136	-16.658	-75,3%
Lucro bruto	62.793	83.293	-20.500	-24,6%
Despesas gerais e administrativas	-26.304	-18.763	-7.541	40,2%
Despesa comerciais	-28.581	-15.834	-12.747	80,5%
Perda por desvalorização de ativos	0	0	0	0,0%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	337	4.224	-3.887	-92,0%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	0,0%
Total	-54.548	-30.373	-24.175	79,6%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	8.244	52.920	-44.676	-84,4%
Receitas financeiras	52.592	26.246	26.346	100,4%
Despesas financeiras	-151.367	-78.794	-72.573	92,1%
Resultado financeiro	-98.775	-52.548	-46.227	88,0%
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-90.530	372	-90.902	-
				24436,1%
Correntes	-6.003	-10.566	4.563	-43,2%
Diferidos	36	89	-53	-59,8%
Imposto de renda e contribuição social	-5.967	-10.477	4.510	-43,0%
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-96.497	-10.105	-86.392	854,9%
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	-92.523	-11.582	-80.941	698,9%
Acionistas não controladores	-3.975	1.479	-5.454	-368,7%
Total	-96.498	-10.103	-86.395	855,1%

A receita líquida com locações e serviços apresentou crescimento de 10,1% no 1S26, quando comparada ao mesmo semestre do ano anterior.

Em relação às despesas, o grupo de gerais e administrativas apresentou acréscimo de 40,2% em relação ao 1S25, o grupo de despesas comerciais teve crescimento de 80,5%, e o grupo de outras receitas e despesas operacionais apresentou queda de 92,0%.

O resultado financeiro apresentou piora de 88,0%, impactado por despesas financeiras 92,1% maiores devido principalmente à consolidação dos Fundos Imobiliários, sendo compensado parcialmente por receitas financeiras 100,4% maiores.

Por fim, o prejuízo consolidado cresceu 855,1% em relação ao 1T25, atingindo -R\$96,5 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 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.

SC Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

Em 06 de maio de 2026, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (controladora), realizou a venda de 4 ativos para o SC Renda Imobiliária Corporate Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Renda Imobiliária") pelo valor de R\$735 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$514,5 milhões à vista e 2.374.250 de cotas subordinadas, emitidas pelo FII Renda Imobiliária, equivalente a R\$220,5 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



Na data da transação, o FII Renda Imobiliária detinha 2.374.250 cotas subordinadas e 5.539.931 cotas sêniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu com as cotas subordinadas do FII Renda Imobiliária, a São Carlos passou a deter a integralidade das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 30% de participação no FII Renda Imobiliária.

Considerando as características das cotas subordinadas do FII TGRU Master, FII SC JiveMauá e FII SC Renda Imobiliária, tais fundos de investimento foram consolidados às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia em 31 de junho de 2026.

Para fins de aplicação do método da equivalência patrimonial, os resultados dos fundos são ajustados para refletir práticas contábeis uniformes às adotadas pela Companhia, incluindo a classificação das cotas sêniores como passivo financeiro e o reconhecimento da respectiva remuneração como despesa financeira. Após tais ajustes, a Companhia reconhece, por meio da equivalência patrimonial, a totalidade do resultado residual dos fundos, em razão de deter 100% das cotas subordinadas emitidas por essas entidades.

b) Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 11 de agosto de 2026.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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.

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 pela 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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Caixa	1	1	1	2
Bancos	-	126	669	134
Fundos de investimento e CDB (i)	12.675	50	12.827	903
	12.676	177	13.497	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 100,23% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 30 de junho de 2026 (100,19% da CDI 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 e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**4 Aplicações financeiras e caixa restrito**

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Letras financeiras e fundos de investimentos	578.451	463.681	732.980	599.644
Caixa restrito (CDB) (i)	233.000	160.476	268.510	193.747
	811.451	624.157	1.001.490	793.391
Circulante	578.451	463.681	732.980	599.644
Não circulante (i)	233.000	160.476	268.510	193.747

(i) O saldo na controladora de R\$233.000 (R\$160.476 em 31 de dezembro de 2025) e no consolidado de R\$ 268.510 (R\$193.747 em 31 de dezembro de 2025) em 30 de junho de 2026, 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 Rio Branco 128) 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 98,56% do CDI (98,72% do CDI em 31 de dezembro de 2025).

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Contas a receber de aluguéis	3.537	16.316	67.874	71.380
Provisão para crédito com perda esperada	(610)	(598)	(4.788)	(4.598)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	-	-	22.988	41.851
Ajuste a valor presente ("AVP") (i)	-	-	(656)	(1.209)
Taxas condominiais e outras	-	-	1.703	1.508
Total	2.927	15.718	87.121	108.932
Circulante	111	5.860	29.865	57.781
Não circulante (ii)	2.816	9.858	57.256	51.151

(i) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 30 de junho 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 30 de junho de 2026, do saldo classificado como não circulante, R\$2.816 (R\$9.858 em 31 de dezembro de 2025) na controladora e R\$57.256 (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 30 de junho de 2026. As

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Vencidas:				
1 a 30 dias	101	89	602	825
31 a 90 dias	28	4	354	142
91 a 150 dias	-	108	183	142
151 a 210 dias	-	-	135	34
211 a 270 dias	-	51	84	82
271 a 330 dias	43	-	75	13
Há mais de 330 dias	51	-	3.736	3.880
	223	252	5.169	5.118
A vencer	3.314	16.064	87.396	109.623
Total de contas a receber	3.537	16.316	92.565	114.741

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Saldo inicial	(598)	(533)	(4.598)	(4.916)
Constituição da provisão	(167)	(410)	(1.073)	(1.435)
Reversão da provisão	155	345	883	1.753
Saldo final	(610)	(598)	(4.788)	(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	
	30.06.2026	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%

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**Arrendamentos**

A Companhia arrenda espaços em seus centros e prédios comerciais, com prazo médio de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de inflação. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 30 de junho de 2026, são apresentados conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Até um ano	-	27.461	182.950	205.055
Entre dois e cinco anos	-	80.796	472.036	587.484
Mais de cinco anos	-	11.691	248.861	119.798
Total	-	119.948	903.847	912.337

a) Adiantamento de clientes

Em 30 de junho de 2026, os saldos registrados referem-se a valores recebidos a título de depósito caução de clientes e adiantamento diversos. Na controladora, o saldo é de R\$778 (R\$1.968 em 31 de dezembro de 2025), enquanto no consolidado é de R\$14.472 (R\$4.003 em 31 de dezembro de 2025). O aumento observado no consolidado é explicado, principalmente, por um evento ocorrido no período, R\$8.450, referentes ao RMG (Renda Mínima Garantida).

6 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Imposto de renda a recuperar ("IRPJ")	14.388	7.869	29.750	20.873
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	827	496	3.601	2.167
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	3.664	709	12.018	6.907
PIS e COFINS a recuperar	31	61	26.193	18.386
Outros	72	71	124	125
Total	18.982	9.206	71.686	48.458
Circulante	18.982	9.206	28.400	20.501
Não circulante	-	-	43.286	27.957

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho 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						
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Recebimento de cotas	Outros	Equivalência Patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	Saldo em 30.06.2026
253 Participações Ltda.	14.324	6.480	4.853	7.844	99,99	838	21.156	-	(13.709)	-	-	838	(441)	7.844
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	750	135	545	615	99,99	(20)	635	-	-	-	-	(20)	-	615
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	67.256	18.278	39.542	48.978	99,99	39.436	161.572	-	(121.000)	-	-	39.436	(31.030)	48.978
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	18.568	(6.452)	14.250	25.020	99,99	10.578	53.876	8.566	(48.000)	-	-	10.578	-	25.020
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1.702	1.090	377	612	99,98	(12)	8.724	-	(8.000)	-	-	(12)	(100)	612
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	74.403	2.187	87.461	72.216	99,99	(1.221)	72.830	607	-	-	-	(1.221)	-	72.216
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	194.709	1.458	185.440	193.251	99,99	2.923	189.578	750	-	-	-	2.923	-	193.251
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	4.005	3.460	16.139	545	99,99	(14.674)	52.219	-	(37.000)	-	-	(14.674)	-	545
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (iii)	307.637	100.257	278.685	207.380	99,8	2.990	404.164	542	(119.896)	-	33	5.299	-	290.142
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	57.359	656	70.543	56.703	99,99	(1.402)	57.147	958	-	-	-	(1.402)	-	56.703
SC Administradora e Comercializadora Ltda. (iii)	3.005	381	57	2.624	99,99	2.568	875	-	-	-	-	2.568	(819)	2.624
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	109	201	17.269	(92)	99,99	3	(95)	-	-	-	-	3	-	(92)
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	224	(7.834)	8.559	8.058	99,99	465	10.592	1	(3.000)	-	-	465	-	8.058
SC Jivemauá Corporate Fundo De Investimento Imobiliário (v)	917.022	43.645	907.143	873.377	100	(45.501)	272.038	-	-	-	-	(45.501)	-	226.537
SC Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (v)	807.024	16.386	791.418	790.638	100	(10.814)	-	16.920	-	220.505	-	(10.814)	-	226.611
Lucros não realizados (iv)	-	-	-	-	-	-	(306.299)	-	-	-	-	(112.542)	-	(418.841)
Total							999.012	28.344	(350.605)	220.505	33	(124.076)	(32.390)	740.823

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 30 de junho de 2026, tendo como pagamento de R\$259.814 (nota 8).
- (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$35.175 (R\$317.253 em 2025) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).
- (iii) Na tabela abaixo, estão demonstradas as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho 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 30.06.2026
FII TGRU Master	308.419	25.976	272.013	100%	(3.572)	(3.572)	(4.169)

(*) corresponde ao resultado apurado pelo FII TGRU Master de 1º de janeiro de 2026 até 30 de junho de 2026.

- (iv) 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, FII TGRU Master e FII Renda Imobiliária, 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) Como parte do recebimento pela venda de determinados imóveis, foram recebidas cotas do fundo no montante de R\$ 471.675, 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 e seis meses findos em 30 de junho 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						
								Aumento de capital/AFAC	Redução de capital (i)	Recebimento de cotas	Outros	Equivalência Patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)	Saldo em 31.12.2025
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

- (i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 31 de dezembro de 2025, tendo como pagamento de R\$465.208 (nota 8),
 - (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$317.253 foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).
 - (iii) Em 31 de agosto de 2025, a subsidiária SC Administradora e Comercializadora Ltda passou a ser integralizada ao investimento da controladora através cessão de investimento.
 - (iv) Em 23 de setembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Latitude.
 - (v) Em 1º de dezembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda, para a venda integral de sua participação %, incluindo o empreendimento Edifício Ciatec.
- Com a venda de 60% do imóvel Ciatec para o FII JiveMauá foi deliberado junto ao sócio a distribuição desproporcional para a São Carlos no valor de R\$ 11.282.
- (vi) Na tabela abaixo, estão demonstradas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 Fundo De Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, o qual é controlado indiretamente pela Companhia através da Best Center. Os saldos contábeis abaixo refletem as práticas contábeis adotadas pela Companhia

Controlada indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro no período (*)	Movimentação	
						Equivalência patrimonial	Saldo em 30.06.2025
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 30 de março de 2026.

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho 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	
	30.06.2026	31.12.2025
253 Participações Ltda.	6.309	1
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	34	2.179
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.400	-
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1	312
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	1.909	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	5	5
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.852	859
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	79.992	98
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Administradora e Comercio	1	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	200	200
São Carlos Consultoria Imobiliária	1.244	-
Total	94.508	6.395

O saldo do ativo não circulante da controladora de R\$ 94.508(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\$651 (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 30 de junho 2026:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio	Redução de capital em controladas a receber	Outros	Total
Saldo em 31.12.2025	3.600	2.793	2	6.395
Atos societários	32.499	350.605	-	383.103
Pagamentos	(35.175)	(259.814)	(2)	(294.991)
Saldo em 30.06.2026	924	93.584	(0)	94.508

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

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

- (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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 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 30 de junho de 2026 e 2025:

	Controladora					
	30.06.2026			30.06.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	877	-	877	851	-	851
Diretores estatutários	1.018	886	1.903	913	423	1.336
Total	1.895	886	2.780	1.764	423	2.187

	Consolidado					
	30.06.2026			30.06.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	877	-	877	851	-	851
Diretores estatutários	1.212	886	2.098	1325	851	2.176
Total	2.089	886	2.975	2.176	851	3.027

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

9 Propriedades para investimento

	Controladora				
	30.06.2026			31.12.2025	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	9.387	-	9.387	87.707
Edificações	De 2,0 a 2,9	23.011	(8.971)	14.040	212.782
Instalações	10,00	8.571	(4.186)	4.385	78.898
Total		40.969	(13.157)	27.812	379.387

	Consolidado				
	30.06.2026			31.12.2025	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	617.410	-	617.410	621.336
Edificações	De 1,9 a 5,6	1.225.029	(321.146)	903.883	941.432
Instalações e benfeitorias	10,00	617.471	(142.090)	475.381	473.426
Direito de uso (i)	3,85	15.625	(482)	15.143	15.555
Perda por desvalorização de ativos		(29.113)	-	(29.113)	(33.558)
Total		2.446.422	(463.718)	1.982.704	2.018.191

As movimentações para os períodos findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2025	Adições	Baixas (i)	Transferências	30.06.2026
Terrenos	87.707	-	(78.320)	-	9.387
Edificações	274.969	-	(251.958)	-	23.011
Instalações	100.422	303	(92.154)	-	8.571
Obras em andamento	-	-	-	-	-
	463.098	303	(422.432)	-	40.969
Depreciação acumulada	(83.711)	(2.746)	73.301	-	(13.156)
Saldo	379.387	(2.443)	(349.131)	-	27.813

- (i) Em 06 de maio de 2026, a Companhia, celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel Eztower A, localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$449.615.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado			
	31.12.2025	Adições	Baixas (i)	Transferências
Terrenos	621.336	-	(3.926)	-
Edificações	1.235.662	3.834	(14.467)	-
Instalações	607.333	10.972	(833)	-
Direito de uso	15.625	-	-	-
Perda por desvalorização	(33.558)	-	4.445	-
Obras em andamento	-	937	(937)	-
	2.446.398	15.743	(15.718)	-
Depreciação acumulada	(428.207)	(35.920)	408	-
Saldo	2.018.191	(20.177)	(15.310)	-

Em 18 de maio de 2026, a subsidiária Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Piracicaba/SP, pelo valor de venda R\$7.200.

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

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

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

Em 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.

Em 30 de abril de 2025, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Rio Claro/SP, pelo valor de venda R\$12.600.

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	303	2.460	15.743	35.674
Imobilizado	-	2.736	2.532	5.482
Intangível	707	613	707	613
Total das adições	1.010	5.809	18.982	41.769

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(2.746)	(8.034)	(35.920)	(24.366)
Imobilizado	(449)	(948)	(2.685)	(1.671)
Intangível	(474)	(390)	(480)	(400)
Total (nota 18)	(3.669)	(9.372)	(39.085)	(26.437)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de junho de 2026 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$3,2 (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 30 de junho 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado	
	30.06.2026	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 30 de junho de 2026, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$729 em 30 de junho de 2026 (R\$ 90 em 31 de dezembro de 2025).

10 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Financiamento imobiliário	R\$	Poupança + 2,6 até 3,2	274.568	296.490	274.568	296.490
Financiamento imobiliário	R\$	TR + 9,0 até 9,80	-	-	59.966	62.869
CRI	R\$	CDI + 1,0 até 1,5	100.764	150.904	100.764	150.904
CRI	R\$	IPCA + 5,4 até 7,4	355.779	343.300	355.779	343.300
CRI	R\$	102% CDI	-	50.516	-	50.516
Debêntures	R\$	CDI + 1,0 até 1,5	-	121.830	-	121.830
Total			731.111	963.040	791.077	1.025.909
Circulante			64.394	123.937	74.158	133.277
Não circulante			666.716	839.103	716.919	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 30 de junho de 2026, essa relação estava abaixo de 49% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A Companhia também possui cláusulas de *covenants* não financeiros, sendo que não foi identificado nenhum descumprimento destas cláusulas em 30 de junho de 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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
2026	38.639	126.015	45.090	133.277
2027	168.913	187.734	175.528	194.432
2028	173.730	192.641	180.344	199.407
2029	178.901	197.883	185.521	204.698
2030	40.956	60.244	47.587	67.093
A partir de 2030	129.972	198.522	157.007	227.002
	731.111	963.039	791.077	1.025.909

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora					
	Saldo em 31.12.2025	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2026
Empréstimos	963.040	-	57.729	(244.604)	(45.055)	731.111
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2025
Empréstimos	1.047.448	-	66.594	(72.379)	(51.097)	990.566
	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2025	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2026
Empréstimos	1.025.909	-	61.241	(248.047)	(48.026)	791.077
	Saldo em 31.12.2024	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (i)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2025
Empréstimos	1.162.915	-	72.980	(104.553)	(65.210)	1.066.132

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

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

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

Em 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.

Em junho de 2026, a Companhia amortizou de forma antecipada e parcial o CRI 216, no valor de R\$20,0 milhões.

Em junho de 2026, a Companhia liquidou de forma antecipada o CRI 307, no valor de R\$ 53,0 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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	372	413
IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	310	345
Total	-	-	682	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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Saldo anterior	-	24	659	3.750
Provisão (i) (Nota 18)	-	-	12.564	780
Estorno de provisão	-	(24)	(12.564)	(3.871)
Total de provisão para contingências	-	-	659	659
Depósitos judiciais	3.552	3.673	4.515	4.636
Total	3.552	3.673	4.515	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 (Vide Nota 18).

Em 30 de junho de 2026, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$4.366 (R\$4.183 em 31 de dezembro de 2025), ações cíveis no montante de R\$489 (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 30 de junho 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.

13 Outras obrigações

Conforme mencionado na nota explicativa 1 e 2.1 (d), em decorrência da consolidação do FII TGRU Master, FII SC JiveMauá, e FII SC Renda Imobiliária 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, FII SC JiveMauá e FII SC Renda Imobiliária, as cotas sêniores serão remuneradas de acordo com o IPCA + 9,58% a.a., IPCA + 10,00% a.a. e IPCA + 9,75% a.a., respectivamente.

COTAS	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	225.898	237.532
Cotas Sêniores FII Jive Mauá	IPCA + 10,0%	-	-	635.000	635.000
Cotas Sêniores FII SC Renda	IPCA + 9,75%	-	-	553.993	-
Correção de juros		-	-	51.259	9.128
Custo de transações		-	-	(47.287)	(35.013)
Total		-	-	1.418.863	846.647

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

Movimentação	Controladora		Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Valor principal	-	-	846.647	874.687
Adição de cotas	-	-	553.993	-
Correção de juros (Nota 20)	-	-	83.887	22.512
Pagamento de juros	-	-	(41.683)	(5.909)
Pagamento de principal	-	-	(11.634)	(9.630)
Adição do custo de transação (i)	-	-	(16.581)	(36.310)
Amortização do custo de transação	-	-	4.234	1.297
Total	-	-	1.418.863	846.647
Circulante	-	-	283.617	186.892
Não circulante	-	-	1.135.246	659.755

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, FII SC JiveMauá e FII SC Renda consolidado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em decorrência da aplicação do CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 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 seniores 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 30 de junho de 2026, o montante de R\$ 1.392 (R\$1.716 em 30 de junho de 2025) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

15 Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho 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 30 de junho 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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 2024 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 30 de junho de 2026, R\$99.520, foram pagos aos acionistas.

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 30 de junho de 2026, o saldo da reserva legal R\$ 37.072 (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			
	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Receita bruta de locação	3.298	10.038	6.638	19.932	42.013	86.813	42.242	88.779
Receita bruta de serviços	(330)	23	207	415	4.780	7.625	1.294	2.492
Receita Linear	(8.310)	(8.675)	5.271	4.841	5.206	4.919	2.543	1.554
Impostos incidentes sobre locação e serviço	137	(308)	(879)	(1.842)	(1.160)	(2.637)	(2.347)	(4.993)
Outras deduções da receita	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	(5.205)	1.077	11.237	23.346	50.840	96.720	43.732	87.832
Receita de vendas de imóveis e investimento	449.615	449.615	-	-	18.491	18.500	61.107	78.407
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	(1.175)	(1.175)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	(1.110)	(1.198)
Total	449.615	449.615	-	-	18.491	18.500	58.822	76.034

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 e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Office		BestCenter		SCLiving		Consolidado	
	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026
Receita de locação	36.467	68.392	14.373	28.327	-	-	50.840	96.721
Receita de venda de Imóveis	11.300	11.309	7.191	7.191	-	-	18.491	18.500
Custo das locações	(17.253)	(34.192)	(2.589)	(5.214)	-	-	(19.842)	(39.406)
Custo dos imóveis vendidos	(5.658)	(5.661)	(7.361)	(7.361)	-	-	(13.019)	(13.022)
Lucro Bruto	24.855	39.848	11.615	22.944	-	-	36.470	62.793
Despesa/receitas operacionais	(20.280)	(44.182)	(5.715)	(10.366)	-	-	(25.995)	(54.548)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	4.575	(4.334)	5.900	12.578	-	-	10.475	8.244
Receitas Financeiras	25.416	44.999	2.426	7.593	-	-	27.842	52.592
Despesas Financeiras	(76.900)	(129.373)	(12.725)	(21.994)	-	-	(89.626)	(151.367)
Imposto de renda e contribuição social	(904)	(2.233)	(2.003)	(3.734)	-	-	(2.907)	(5.967)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(47.813)	(90.941)	(6.403)	(5.557)	-	-	(54.216)	(96.497)

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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**18 Custo e despesas por natureza**

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Despesas com pessoal	(5.116)	(9.462)	(6.900)	(13.569)	(6.027)	(11.141)	(8.189)	(15.993)
Serviços de terceiros	(4.587)	(5.414)	(621)	(949)	(6.537)	(8.659)	(1.903)	(2.414)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos	(352.229)	(352.229)	-	-	(13.019)	(13.022)	(43.439)	(53.898)
Despesas com depreciação e amortização	(1.307)	(3.669)	(4.746)	(9.371)	(19.680)	(39.085)	(14.911)	(26.457)
Custo das locações	-	-	-	-	159	-	-	-
Despesas comerciais	(3.427)	(4.493)	(599)	(841)	(3.549)	(5.731)	(2.661)	(3.131)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(603)	(1.148)	(712)	(1.755)	(8.637)	(14.871)	(6.438)	(12.651)
Despesas com ocupação	(326)	(617)	(146)	(556)	161	(141)	(122)	(574)
Despesas tributárias	(4)	(4)	(4)	(4)	(2.759)	(3.923)	(25)	(138)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão para Contingências	12.564	-	-	-	12.564	-	-	-
Outras (ii)	(8.276)	(8.716)	2.254	2.022	(11.532)	(10.401)	4.526	4.312
	(363.311)	(385.752)	(11.474)	(25.023)	(58.856)	(106.976)	(73.162)	(110.944)

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Classificados como:								
Custo das locações	(1.307)	(3.669)	(4.732)	(9.342)	(19.842)	(39.406)	(15.028)	(26.674)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos	(352.229)	(352.229)	0	0	(13.019)	(13.022)	(43.439)	(53.898)
Despesas gerais e administrativas	10.154	(8.325)	(8.139)	(15.632)	4.093	(18.325)	(9.789)	(18.763)
Despesas com vendas	(12.010)	(13.621)	(1.137)	(2.591)	(20.165)	(28.581)	(9.021)	(15.834)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	0	0	-	-	0	0
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(7.919)	(7.909)	2.534	2.542	(9.923)	(7.642)	4.115	4.225
	(363.311)	(385.752)	(11.474)	(25.023)	(58.856)	(106.976)	(73.162)	(110.944)

- (i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de Propriedades para investimento (nota explicativa nº 9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa nº26).
- (ii) Pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) referente ao processo CEA. no montante de R\$ 7.979.

19 Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Receita de juros sobre aplicações financeiras	20.788	39.594	1.609	4.930	26.696	50.575	4.639	10.388
Multas e juros recebidos de clientes	103	149	55	128	256	483	790	1.005
Atualização dos impostos a recuperar	2	2	336	1016	1	2	408	1.173
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	-	-	973	2.931	610	980	2.996	8.773
Ajuste a valor presente	-	-	802	1.604	276	552	2.290	4.907
Total	20.893	39.745	3.775	10.609	27.839	52.592	11.123	26.246

20 Despesas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025	01.04.2026	01.01.2026	01.04.2025	01.01.2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(23.828)	(54.770)	(33.539)	(64.979)	(25.431)	(58.144)	(36.207)	(70.698)
Atualização de outras obrigações (Nota 13)	-	-	-	-	(56.319)	(83.887)	-	-
Outras despesas financeiras	(6.525)	(7.623)	(1.093)	(2.293)	(7.876)	(9.336)	(2.642)	(8.096)
	(30.353)	(62.393)	(34.632)	(67.272)	(89.626)	(151.367)	(38.849)	(78.794)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho 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			
	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025
Despesas correntes								
CSLL	(2.845)	(2.845)	-	-	(870)	(1.717)	(1.608)	(3.024)
IRPJ	(7.893)	(7.893)	-	-	(2.044)	(4.286)	(4.019)	(7.542)
	(10.738)	(10.738)	-	-	(2.914)	(6.003)	(5.627)	(10.566)
Despesas diferidas:								
CSLL (i)	-	-	-	-	3	14	25	31
IRPJ (i)	-	-	-	-	4	22	46	58
	-	-	-	-	7	36	71	89
Total	(10.738)	(10.738)	-	-	(2.907)	(5.967)	(5.556)	(10.477)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(55.523)	(81.786)	(4.860)	(11.582)	(51.310)	(90.529)	1.665	373
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	18.878	27.807	1.652	3.938	17.445	30.780	(566)	(127)
Equivalência patrimonial	(43.236)	(42.186)	8.920	15.898	-	-	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	85	673	1.295
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	9.573	9.960	1.121	4.659
Prejuízos compensados/revertidos	(4.617)	(4.617)	-	-	(6.386)	(5.179)	(97)	(64)
Outros	11.162	8.258	(669)	(1.241)	771	(2.965)	3.265	2.359
Prejuízos não utilizados (i)	7.075	-	(9.903)	(18.595)	20.205	(604)	(9.952)	(18.599)
	(10.738)	(10.738)	-	-	41.608	32.077	(5.556)	(10.477)

- (i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2026 representam o montante de R\$ 180.698 (R\$198.585 em 30 de junho de 2025), composto por R\$ 132.879 (R\$146.031 em 30 de junho de 2025) de IRPJ e R\$ 47.819 (R\$52.554 em 30 de junho 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:

	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(66.260)	(92.523)	(4.860)	(11.582)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.405	57.405	57.221	57.221
Lucro (Prejuízo) básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(1,1543)	(1,6118)	(0,0850)	(0,2024)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:**

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

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

	01.04.2026 a 30.06.2026	01.01.2026 a 30.06.2026	01.04.2025 a 30.06.2025	01.01.2025 a 30.06.2025
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(66.260)	(92.524)	(4.860)	(11.582)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.405	57.405	57.221	57.221
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	57.405	57.221	57.221
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(1.1543)	(1,6118)	(0,0850)	(0,2024)

Em função do prejuízo apurado no período de seis meses findos em 30 de junho 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 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30.06.2026	31.12.2025
Dívida (Nota 10)	791.077	1.025.909
Outras obrigações (Nota 13)	1.418.863	846.647
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(13.497)	(1.039)
Aplicação financeira (Nota 4)	(1.001.490)	(793.391)
Dívida líquida	1.194.953	1.078.126
Patrimônio líquido	972.894	1.070.595
Relação dívida líquida/capital	123%	101%

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**c) Categorias de instrumentos financeiros**

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

	Controladora		Valor Justo	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	2.927	15.718	2.927	15.718
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	94.508	6.395	94.508	6.395
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	12.676	177	12.676	177
Aplicações financeiras (Nota 4)	811.451	624.157	811.451	624.157
Total	921.562	646.447	921.562	646.447
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(731.111)	(963.040)	(739.796)	(974.764)
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	-	-
Outras contas a pagar	(19.329)	(27.773)	(19.611)	(27.773)
Total	(750.440)	(990.813)	(759.407)	(1.002.537)
	Consolidado		Valor Justo	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	87.121	108.932	100.470	108.932
Valores a receber de partes relacionadas	222	215	222	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)	13.497	1.039	13.497	1.039
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.001.490	793.391	1.001.490	793.391
Total	1.107.330	908.577	1.120.679	908.577
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(791.077)	(1.025.909)	(802.289)	(1.040.300)
Outras obrigações (Nota 13)	(1.418.863)	(846.647)	(1.418.863)	(846.647)
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	-	-
Outras Contas a pagar	(29.040)	(49.215)	(29.040)	(49.215)
Total	(2.238.980)	(1.921.771)	(2.250.192)	(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 30 de junho 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**g) Gestão de risco de mercado**

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

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

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

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

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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) Equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

e) Análise de sensibilidade

Em 30 de junho 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

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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	62.493	7.247	9.059	10.871
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	101.050	15.556	19.445	23.334
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	360.634	44.597	55.746	66.896
Indexados Poupança	Aumento Poupança	278.112	25.692	32.115	38.538
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(1.014.988)	(143.621)	(179.526)	(215.431)
FII TGRU	Aumento do IPCA	234.973	34.264	42.830	51.395
FII JiveMauá	Aumento do IPCA	661.243	99.882	124.852	149.823
FII Renda Imobiliária	Aumento do IPCA	570.008	86.101	107.626	129.151
Saldo Líquido		1.253.525	169.718	212.147	254.577

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/06/2026, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (i) IPCA – 3,91% a.a. IBGE; (b) CDI – 14,38% a.a., B3 e vinculada à SELIC de 14,38% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,10% 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



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 30 de junho de 2026 e do exercício de 2025 é como segue:

	30.06.2026		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	

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

	30.06.2026		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)	28,8	(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 30 de junho de 2026 foi de R\$ 196 (R\$560 em 30 de junho de 2025) na controladora e de R\$ 266 (R\$786 em 30 de junho 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\$838.823 para danos materiais e R\$39.310 para lucros cessantes, com vigência até 01 de novembro de 2027.

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

26 Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 30 de junho 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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)



	Consolidado	
	30.06.2026	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
Perda por desvalorização de ativos	-	-
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\$4.800.

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

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

- (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda.
- (iii) Refere-se à transferência do Edifício Souza Cruz e o Edifício Brasil Prev em 2025.

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 9, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

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

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o trimestre findo em 30 de junho de 2026, não foi identificada 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	
	30.06.2026	31.03.2025	30.06.2026	31.03.2025
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	5.000
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	-	-	22.960	26.432

28 Eventos Subsequentes

Em 03 de julho de 2026, a subsidiária Best Center Vale do Paraíba celebrou Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual alienou o centro de conveniência localizado na cidade de Mogi das Cruzes, pelo valor total de R\$ 8.700.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (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, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (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.

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 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, 11 de agosto 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 Trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2026, e à vista do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de conclusão que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda) e com as Informações Trimestrais da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2026.