Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vil|a Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (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.

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 nove meses findo em 30 de setembro 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 novembro de 2026.

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

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

SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A.

Informações Trimestrais

Ano: 2026 Versão: 1

Sumário

SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A.

Dados da Empresa 03

DFs Individuais 04

DFs Consolidadas 06

Comentário do Desempenho 29

Notas Explicativas 31

Pareceres e Declarações 08

Índice

Dados da Empresa

Dados da Empresa / Composição do Capital 09

Índice

DFs Individuais

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo 10

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo 11

DFs Individuais / Demonstração do Resultado 12

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente 13

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa 14

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 05

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado 18

Índice

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 16

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 17

Índice

DFs Consolidadas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo 19

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo 20

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado 21

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente 23

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa 24

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 07

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado 28

Índice

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 26

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 27

Índice

Pareceres e Declarações

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 61

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 62

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 63

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	306
Preferenciais	0
Total	306

Renda Bruta	
Data da apuração	30/09/2026
Receita Bruta Consolidada	178.510
Data da apuração (comparativa)	30/09/2025
Receita Bruta Consolidada (comparativa)	234.376

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	1.600.138	2.077.951
1.01	Ativo Circulante	506.141	487.220
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	17.332	177
1.01.02	Aplicações Financeiras	467.588	463.681
1.01.03	Contas a Receber	21.221	23.362
1.01.03.01	Clientes	129	5.860
1.01.03.01.02	Contas a Receber	129	5.860
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.092	17.502
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	19.136	9.206
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.956	8.296
1.02	Ativo Não Circulante	1.093.997	1.590.731
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	267.310	201.924
1.02.01.04	Contas a Receber	256.494	191.856
1.02.01.04.01	Contas a Receber	2.329	9.858
1.02.01.04.02	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	21.165	21.522
1.02.01.04.05	Caixa Restrito	233.000	160.476
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.264	6.395
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	7.264	6.395
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.552	3.673
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	3.552	3.673
1.02.02	Investimentos	820.684	1.378.399
1.02.02.01	Participações Societárias	793.055	999.012
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	793.055	999.012
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	27.629	379.387
1.02.03	Imobilizado	3.131	7.805
1.02.04	Intangível	2.872	2.603
1.02.04.01	Intangíveis	2.872	2.603

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	1.600.138	2.077.951
2.01	Passivo Circulante	208.888	157.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	182.968	123.937
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	182.968	123.937
2.01.05	Outras Obrigações	9.607	21.552
2.01.05.02	Outros	9.607	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	1.270	536
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.082	14.763
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	1.097	1.968
2.01.06	Provisões	16.313	12.123
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.313	12.123
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	10.929	0
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Sociais	5.384	12.123
2.02	Passivo Não Circulante	452.182	852.111
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	438.245	839.103
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	438.245	839.103
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	438.245	839.103
2.02.02	Outras Obrigações	13.937	13.008
2.02.02.02	Outros	13.937	13.008
2.02.02.02.03	Outras Contas a pagar	13.937	13.008
2.03	Patrimônio Líquido	939.068	1.068.228
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-46.021	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.401	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.380	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	-125.875	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2	450.694	15.409	38.755
3.01.01	Receita de Locação	2	1.079	13.149	36.495
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	449.615	2.260	2.260
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-572	-356.470	-17.419	-26.761
3.02.02	Custo das Locações	-572	-4.241	-4.823	-14.165
3.02.03	Custo dos Imóveis Vendidos	0	-352.229	-12.596	-12.596
3.03	Resultado Bruto	-570	94.224	-2.010	11.994
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.097	-190.028	5.537	36.614
3.04.01	Despesas com Vendas	6.694	-6.927	-1.819	-4.410
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.854	-23.158	-8.454	-24.086
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.987	-7.917	1.170	3.712
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-27.950	-152.026	14.640	61.398
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-36.667	-95.804	3.527	48.608
3.06	Resultado Financeiro	3.506	-19.142	-26.777	-83.440
3.06.01	Receitas Financeiras	23.760	63.505	5.375	15.984
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.254	-82.647	-32.152	-99.424
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-33.161	-114.946	-23.250	-34.832
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-191	-10.929	0	0
3.08.01	Corrente	-191	-10.929	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,58	-2,1917	-0,4065	-0,6089
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,58	-2,1917	-0,4065	-0,6089

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832
4.03	Resultado Abrangente do Período	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-92.918	-58.770
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.298	7.984
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-125.875	-34.832
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.241	14.165
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	152.026	-61.398
6.01.01.04	Provisão para imposto de renda e contribuição social	17.552	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	322	1.018
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	78.801	97.912
6.01.01.08	Atualizações Financeiras	0	-3.565
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-46.109	-9.237
6.01.01.12	Provisão para Contingência	0	-24
6.01.01.13	Provisão (Baixa) para Créditos de Liquidação Esperada	-29	21
6.01.01.14	Ganho na Alienação de Investimentos	-97.386	10.336
6.01.01.15	Ajuste Referente a Receita Linear	8.675	-6.489
6.01.01.16	Outros	-516	77
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-84.620	-66.754
6.01.02.01	Contas a Receber	4.615	-2.647
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-9.930	2.355
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	6.697	-3.455
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	-871	683
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-6.739	-435
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	121	-21
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	734	148
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-9.996	6.768
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-6.624	0
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-62.627	-70.150
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	471.292	438.556
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	35.361	56.417
6.02.02	Aplicações Financeiras	-30.321	194.283
6.02.03	Recebimento Obtido na Realização de Imóveis Destinados a Venda e Venda de Investimento	8.605	2.209
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	266.947	222.724
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-1.298	-11.239
6.02.07	Compras de cotas	-16.920	0
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-11.587	-25.838
6.02.09	Recebimento de Cotas Obtido na Realização de Imóveis Destinados a Venda e Venda de Investimento	220.505	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-361.219	-188.922
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-358.002	-83.970
6.03.02	Dividendos Pagos	-127	-99.393
6.03.03	Encargos por Antecipação de Ações	-1.803	-1.607
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-1.287	-3.952
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.155	190.864
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	177	6.314

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.332	197.178

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(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	-3.284	0	0	0	-3.284
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.106	0	0	0	-2.106
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	819	0	0	0	819
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	322	0	0	0	322
5.04.09	Antecipação de entrega de ações	0	-1.803	0	0	0	-1.803
5.04.10	Resultado na subscrição de ações	0	-516	0	0	0	-516
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-125.875	0	-125.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-125.875	0	-125.875
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-46.021	37.052	-125.875	0	939.068

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.541	77	0	0	-4.464
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.018	0	0	0	1.018
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-3.952	0	0	0	-3.952
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.607	0	0	0	-1.607
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.832	0	-34.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.832	0	-34.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.187	507.597	-34.832	0	1.504.490

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	451.082	45.045
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.374	39.094
7.01.02	Outras Receitas	449.679	5.972
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	449.615	2.260
7.01.02.02	Outras Receitas	64	3.712
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	29	-21
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-375.888	-20.706
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.659	-8.110
7.02.04	Outros	-352.229	-12.596
7.02.04.01	Custos dos Imóveis Vendidos	-352.229	-12.596
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.194	24.339
7.04	Retenções	-4.241	-14.165
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.241	-14.165
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	70.953	10.174
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-88.521	77.382
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-152.026	61.398
7.06.02	Receitas Financeiras	63.505	15.984
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-17.568	87.556
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-17.568	87.556
7.08.01	Pessoal	14.420	20.358
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.228	9.132
7.08.01.02	Benefícios	4.615	10.586
7.08.01.03	F.G.T.S.	577	640
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.239	2.606
7.08.02.01	Federais	11.238	2.575
7.08.02.03	Municipais	1	31
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	82.648	99.424
7.08.03.01	Juros	75.867	97.912
7.08.03.03	Outras	6.781	1.512
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-125.875	-34.832
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-125.875	-34.832

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	3.102.402	3.034.606
1.01	Ativo Circulante	725.710	695.262
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.366	1.039
1.01.02	Aplicações Financeiras	617.176	599.644
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	617.176	599.644
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	617.176	599.644
1.01.03	Contas a Receber	90.168	94.579
1.01.03.01	Clientes	38.424	57.996
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	218	215
1.01.03.01.02	Contas a Receber	38.206	57.781
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	51.744	36.583
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	32.258	20.501
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	19.486	16.082
1.02	Ativo Não Circulante	2.376.692	2.339.344
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	356.912	289.506
1.02.01.04	Contas a Receber	350.754	277.855
1.02.01.04.01	Clientes	37.745	51.151
1.02.01.04.03	Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000
1.02.01.04.06	Caixa Restrito	267.815	193.747
1.02.01.04.07	Impostos a Recuperar	40.194	27.957
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.158	11.651
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	5.268	4.636
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	890	7.015
1.02.02	Investimentos	2.002.711	2.018.191
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.002.711	2.018.191
1.02.03	Imobilizado	14.176	29.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.176	29.011
1.02.04	Intangível	2.893	2.636

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	3.102.402	3.034.606
2.01	Passivo Circulante	507.796	391.470
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.688	17.699
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.688	17.699
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.888	14.890
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.800	2.809
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	192.953	133.277
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	192.953	133.277
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	192.953	133.277
2.01.05	Outras Obrigações	304.746	225.657
2.01.05.02	Outros	304.746	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	1.423	30.478
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	13.845	4.003
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	285.320	186.891
2.01.06	Provisões	6.409	14.837
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.409	14.837
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.409	14.837
2.02	Passivo Não Circulante	1.655.250	1.572.541
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	486.749	892.632
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	486.749	892.632
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	486.749	892.632
2.02.02	Outras Obrigações	1.167.207	678.492
2.02.02.02	Outros	1.167.207	678.492
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	25.146	18.736
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	1.142.061	659.756
2.02.03	Tributos Diferidos	635	758
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	635	758
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	635	758
2.02.04	Provisões	659	659
2.02.04.02	Outras Provisões	659	659
2.02.04.02.04	Provisão para Contigências	659	659
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	939.356	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	-46.021	-42.736
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-72.401	-74.088
2.03.02.07	Plano de Ações	26.380	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	-125.875	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	288	2.367

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59.448	174.668	60.676	224.542
3.01.01	Receita de Locação	51.066	147.786	46.161	133.992
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	8.382	26.882	14.515	90.550
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28.545	-80.973	-35.199	-115.771
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-8.814	-21.836	-23.026	-76.924
3.02.02	Custo de Locação	-19.731	-59.137	-12.173	-38.847
3.03	Resultado Bruto	30.903	93.695	25.477	108.771
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.327	-78.876	-17.916	-48.289
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.445	-33.027	-7.098	-22.932
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.063	-38.367	-11.558	-30.321
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.819	-7.482	740	4.964
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.576	14.819	7.561	60.482
3.06	Resultado Financeiro	-38.523	-137.298	-26.027	-78.575
3.06.01	Receitas Financeiras	31.074	83.666	17.303	43.549
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.597	-220.964	-43.330	-122.124
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-31.947	-122.479	-18.466	-18.093
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.948	-7.914	-4.310	-14.787
3.08.01	Corrente	-1.969	-7.971	-4.253	-14.819
3.08.02	Diferido	21	57	-57	32
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-33.895	-130.393	-22.776	-32.880
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-33.895	-130.393	-22.776	-32.880
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-544	-4.518	474	1.952
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,58	-2,1917	-0,4065	-0,6089
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.99.02.01	ON	-0,58	-2,1917	-0,4065	-0,6089

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-33.895	-130.393	-22.776	-32.880
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-33.895	-130.393	-22.776	-32.880
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-33.352	-125.875	-23.250	-34.832
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-543	-4.518	474	1.952

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-92.122	-27.932
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	81.454	64.893
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-130.393	-32.880
6.01.01.02	Provisão (Baixa) para créditos de liquidação esperada	270	-360
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	58.660	38.414
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	322	1.018
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	84.056	106.370
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos e imóveis destinados a venda	-5.364	-16.443
6.01.01.08	Outros	-516	77
6.01.01.09	Perda com Contas a Receber	0	15
6.01.01.11	Encargos Financeiros Outras Obrigações	131.135	8.781
6.01.01.12	Amortização Despesas Outras Obrigações	6.922	693
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-57.027	-21.030
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57	-32
6.01.01.15	Atualizações Financeiras	-1.291	-10.854
6.01.01.16	Provisão para Contingência	0	-2.974
6.01.01.18	Ajuste Referente a Receita Linear	-6.944	-3.202
6.01.01.19	Partes Relacionadas (Não Controladores)	2.366	-2.700
6.01.01.20	Ajuste a Valor Presente	-799	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-173.576	-92.825
6.01.02.01	Contas a Receber	16.593	5.411
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	0	113
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-23.994	-13.760
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.722	-1.785
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-8.428	-824
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	6.246	21.709
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.009	-38
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-20.896	5.855
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-632	-108
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	-173
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	9.842	-171
6.01.02.13	Pagamento de Juros Outras Obrigações	-67.496	-3.091
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-179	-39
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-19.248	-20.341
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-67.097	-85.583
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.341	224.761
6.02.01	Aplicações Financeiras	-34.573	175.541
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-52.121	-53.285
6.02.05	Pagamentos das Obrigações por Compra de Imóveis	0	-20
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	52.353	102.525
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	143.790	-2.044
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-363.166	-123.869
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-1.287	-3.952

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.03.05	Captação Outras Obrigações	553.993	239.687
6.03.06	Custos de Transação	-16.521	-12.910
6.03.07	Encargos por antecipação de ações	-1.803	-1.607
6.03.09	Dividendos Pagos	-127	-99.393
6.03.11	Pagamento de principal outras obrigações	-27.299	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.327	194.785
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.039	7.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.366	202.077

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(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	-3.284	0	0	0	-3.284	-2.367	-5.651
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	819	0	0	0	819	0	819
5.04.08	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	322	0	0	0	322	0	322
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-516	0	0	0	-516	0	-516
5.04.10	Antecipação de entrega de ações	0	-1.803	0	0	0	-1.803	0	-1.803
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-2.367	-2.367
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-125.875	0	-125.875	288	-125.587
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-125.875	0	-125.875	288	-125.587
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-46.021	37.052	-125.875	0	939.068	288	939.356

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-37.646	507.520	0	0	1.543.786	9.987	1.553.773
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.541	77	0	0	-4.464	-2.700	-7.164
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	1.018	0	0	0	1.018	0	1.018
5.04.09	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	-3.952	0	0	0	-3.952	0	-3.952
5.04.10	Antecipação de Entrega nas Ações	0	-1.607	0	0	0	-1.607	0	-1.607
5.04.11	Outros	0	0	77	0	0	77	-368	-291
5.04.12	Redução de Capital Social	0	0	0	0	0	0	-1.692	-1.692
5.04.13	Distribuição de Dividendos	0	0	0	0	0	0	-640	-640
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.832	0	-34.832	1.952	-32.880
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.832	0	-34.832	1.952	-32.880
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.187	507.597	-34.832	0	1.504.490	9.239	1.513.729

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	178.708	238.153
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	151.310	141.009
7.01.02	Outras Receitas	27.696	96.784
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	27.200	93.367
7.01.02.02	AVP Receita de Venda de Imóveis	0	-1.547
7.01.02.03	Outras Receitas	496	4.964
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-298	360
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-76.273	-105.785
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-54.437	-28.861
7.02.04	Outros	-21.836	-76.924
7.02.04.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-21.836	-76.924
7.03	Valor Adicionado Bruto	102.435	132.368
7.04	Retenções	-58.660	-38.438
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-58.660	-38.438
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	43.775	93.930
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	83.666	43.549
7.06.02	Receitas Financeiras	83.666	43.549
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	127.441	137.479
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	127.441	137.479
7.08.01	Pessoal	17.061	24.195
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.719	11.416
7.08.01.02	Benefícios	5.600	11.939
7.08.01.03	F.G.T.S.	742	840
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.808	24.092
7.08.02.01	Federais	19.362	23.899
7.08.02.03	Municipais	446	193
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	220.965	122.072
7.08.03.01	Juros	81.334	106.370
7.08.03.03	Outras	139.631	15.702
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-130.393	-32.880
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-125.875	-34.832
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.518	1.952

Descrição dos negócios, serviços e mercados em 30 de setembro 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 3T26 com um portfólio próprio de 6 imóveis corporativos e 28 centros de conveniência. Em relação à prestação de serviços de administração e comercialização de terceiros, a São Carlos finalizou o trimestre com 28 imóveis sob gestão, sendo 16 imóveis de varejo e 12 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

No terceiro trimestre de 2026, a São Carlos registrou FFO recorrente de R$ 5,9 milhões, ante R$ 0,9 milhão no 3T25. A melhora refletiu principalmente a evolução do resultado financeiro recorrente, que passou de uma despesa líquida de R$ 21,1 milhões para uma receita líquida de R$ 5,4 milhões. Esses indicadores são apresentados em bases gerenciais, desconsiderando os efeitos da consolidação dos FIIs decorrentes da aplicação do CPC 36 (R3) e os itens não recorrentes, conforme as reconciliações apresentadas neste relatório.

A prestação de serviços ganhou participação nos negócios da Companhia. Nessa mesma base gerencial, a receita recorrente de serviços atingiu R$ 3,6 milhões no 3T26, crescimento de 158,3% em relação ao 3T25, e representou 29% da receita bruta recorrente do trimestre. Ao final de setembro, a São Carlos atuava como consultora imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, que somavam R$ 2,1 bilhões de patrimônio líquido. A Companhia também realizava a administração imobiliária dos 28 ativos desses fundos, sendo 16 imóveis de varejo e 12 de escritório.

No trimestre, a Companhia destinou R$ 103,3 milhões à quitação integral do CRI 216, cujo custo era de CDI + 1,09% ao ano. Desconsiderando os efeitos do CPC 36 (R3), que determina a consolidação dos ativos, passivos e resultados dos FIIs nos quais a Companhia detém cotas subordinadas, a dívida bruta encerrou setembro em R$ 679,7 milhões, redução de 14,1% em relação ao trimestre anterior. Nessa mesma base, a São Carlos encerrou o 3T26 com R$ 826,6 milhões em caixa e aplicações financeiras e posição de caixa líquido de R$ 163,6 milhões, considerando também os recebíveis de venda de imóveis e o mútuo conversível na Clique Retire.

Em agosto, a São Carlos concluiu a venda do centro de conveniência Mogi das Cruzes – Centro por R$ 8,7 milhões à vista. Ao final do 3T26, o portfólio próprio da Companhia, excluindo os imóveis detidos pelos FIIs consolidados em decorrência do CPC 36 (R3), era composto por 34 imóveis, sendo 28 centros de conveniência e 6 edifícios corporativos, com 139,3 mil m² de ABL e valor de avaliação de R$ 907,2 milhões.

Na Best Center, considerando o portfólio próprio, a assinatura de 16 novos contratos de locação, correspondentes a 1,1 mil m² de ABL, contribuiu para que a vacância física atingisse 6,4%, o menor nível histórico do portfólio e 4,6 p.p. abaixo do 3T25. As vendas dos lojistas totalizaram R$ 100,1 milhões, alta de 8,9% na comparação anual. As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,6% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,1%. No segmento Office, também considerando o portfólio próprio, a vacância dos imóveis para renda encerrou o trimestre em 31,2%, ante 31,4% no 2T26.

A São Carlos permanece focada 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 sua

atuação no segmento de FIIs 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	147.786	133.992	13.794	10,3%
Custo das locações	-59.137	-38.847	-20.290	52,2%
Resultado bruto com locações	**88.648**	**95.145**	**-6.497**	**-6,8%**
Receita líquida de venda de imóveis	26.882	90.550	-63.668	-70,3%
Custo dos imóveis vendidos	-21.836	-76.924	55.088	-71,6%
Resultado bruto na venda de imóveis	**5.046**	**13.626**	**-8.580**	**-63,0%**
Lucro bruto	**93.695**	**108.771**	**-15.076**	**-13,9%**
Despesas gerais e administrativas	-38.367	-30.321	-8.046	26,5%
Despesa comerciais	-33.027	-22.932	-10.095	44,0%
Perda por desvalorização de ativos	0	0	0	0,0%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-7.482	4.964	-12.446	-250,7%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	0,0%
Total	**-78.877**	**-48.289**	**-30.588**	**63,3%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**14.818**	**60.482**	**-45.664**	**-75,5%**
Receitas financeiras	83.666	43.549	40.117	92,1%
Despesas financeiras	-220.964	-122.124	-98.840	80,9%
Resultado financeiro	**-137.298**	**-78.575**	**-58.723**	**74,7%**
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	**-122.480**	**-18.093**	**-104.387**	**576,9%**
Correntes	-7.971	-14.819	6.848	-46,2%
Diferidos	57	32	25	77,5%
Imposto de renda e contribuição social	**-7.914**	**-14.787**	**6.873**	**-46,5%**
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	**-130.395**	**-32.880**	**-97.515**	**296,6%**
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	-125.874	-34.832	-91.042	261,4%
Acionistas não controladores	-4.519	1.952	-6.471	-331,5%
Total	**-130.393**	**-32.880**	**-97.513**	**296,6%**

A receita líquida com locações e serviços apresentou crescimento de 10,3% no 9M26, quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

Em relação às despesas, o grupo de gerais e administrativas apresentou acréscimo de 26,5% em relação ao 9M25, o grupo de despesas comerciais teve crescimento de 44,0%, e o grupo de outras receitas e despesas operacionais apresentou queda de 250,7%.

O resultado financeiro apresentou piora de 74,7%, impactado por despesas financeiras 80,9% maiores devido principalmente à consolidação dos Fundos Imobiliários, sendo compensado parcialmente por receitas financeiras 92,1% maiores.

Por fim, o prejuízo consolidado cresceu 296,6% em relação ao 9M25, atingindo -R$130,4 milhões.

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.

Em 30 de agosto de 2026, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. transferiu à São Carlos a totalidade das cotas subordinadas do FII TGRU Master de sua titularidade. Dessa forma, a São Carlos passou a deter diretamente os investimentos, anteriormente detidas pela Best Center. (Nota 7)

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.

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 30 de setembro 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 novembro 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 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	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Caixa	**1**	1	**1**	2
Bancos	**251**	126	**1.033**	134
Fundos de investimento e CDB (i)	**17.080**	50	**17.332**	903
	17.332	177	**18.366**	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 100,24% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") em 30 de setembro de 2026 (100,19% do CDI em 31 de dezembro de 2025).

4 Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Letras financeiras e fundos de investimentos	**467.588**	463.681	**617.176**	599.644
Caixa restrito (CDB) (i)	**233.000**	160.476	**267.815**	193.747
	700.588	624.157	**884.991**	793.391
Circulante	**467.588**	463.681	**617.176**	599.644
Não circulante (i)	**233.000**	160.476	**267.815**	193.747

(i) O saldo na controladora de R$233.000 (R$160.476 em 31 de dezembro de 2025) e no consolidado de R$ 267.815 (R$193.747 em 31 de dezembro de 2025) em 30 de setembro 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 100,15% do CDI (98,72% do CDI em dezembro de 2025).

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Contas a receber de aluguéis	**3.027**	16.316	**66.586**	71.380
Provisão para crédito com perda esperada	**(569)**	(598)	**(4.868)**	(4.598)
Contas a receber por venda de imóveis (i)	**-**	-	**13.757**	41.851
Ajuste a valor presente ("AVP") (i)	**-**	-	**(409)**	(1.209)
Taxas condominiais e outras	**-**	-	**885**	1.508
Total	**2.458**	15.718	**75.951**	108.932
Circulante	**129**	5.860	**38.206**	57.781
Não circulante (ii)	**2.329**	9.858	**37.745**	51.151

(i) A Companhia considera uma taxa de desconto de 8,8% a.a. em 30 de setembro 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 setembro de 2026, do saldo classificado como não circulante, R$2.329 (R$9.858 em 31 de dezembro de 2025) na controladora e R$37.745 (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 setembro de 2026. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Vencidas:				
1 a 30 dias	**-**	89	**888**	825
31 a 90 dias	**-**	4	**173**	142
91 a 150 dias	**43**	108	**146**	142
151 a 210 dias	**-**	-	**242**	34
211 a 270 dias	**-**	51	**120**	82
271 a 330 dias	**-**	-	**146**	13
Há mais de 330 dias	**62**	-	**3.757**	3.880
	105	252	**5.472**	5.118
A vencer	**2.922**	16.064	**75.756**	109.623
Total de contas a receber	**3.027**	16.316	**81.228**	114.741

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Saldo inicial	**(598)**	(533)	**(4.598)**	(4.916)
Constituição da provisão	**(168)**	(410)	**(1.725)**	(1.435)
Reversão da provisão	**197**	345	**1.455**	1.753
Saldo final	**(569)**	(598)	**(4.868)**	(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	
	30.09.2026	**31.12.2025**
A vencer	**0,60%**	0,60%
Vencidas de 1 a 30 dias	**14,49%**	14,49%
Vencidas de 31 a 90 dias	**24,30%**	24,30%
Vencidas de 91 a 150 dias	**40,42%**	40,42%
Vencidas de 151 a 210 dias	**64,18%**	64,18%
Vencidas de 211 a 270 dias	**89,46%**	89,46%
Vencidas de 271 a 330 dias	**98,74%**	98,74%
Vencidas há mais de 330 dias	**100,00%**	100,00%

Arrendamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Até um ano	-	27.461	180.760	205.055
Entre dois e cinco anos	-	80.796	456.660	587.484
Mais de cinco anos	-	11.691	262.691	119.798
Total	-	119.948	900.111	912.337

a) Adiantamento de clientes

Em 30 de setembro 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$1.097 (R$1.968 em 31 de dezembro de 2025), enquanto no consolidado é de R$13.845 (R$4.003 em 31 de dezembro de 2025). O aumento observado no consolidado é explicado, principalmente, por um evento ocorrido no período de junho de 2026, R$8.450, referentes ao RMG (Renda Mínima Garantida).

6 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Imposto de renda a recuperar (“IRPJ”)	13.140	7.869	28.882	20.873
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.227	496	5.233	2.167
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	3.664	709	12.026	6.907
PIS e COFINS a recuperar	32	61	26.186	18.386
Outros	73	71	125	125
Total	19.136	9.206	72.452	48.458
Circulante	19.136	9.206	32.258	20.501
Não circulante	-	-	40.194	27.957

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

7 Participações em controladas

								Movimentação							
Controladas	**Ativo**	**Passivo**	**Capital Social**	**Patrimônio Líquido**	**Participação %**	**Lucro (prejuízo) no período**	**Saldo em 31.12.2025**	**Aumento de capital/AFAC**	**Redução de capital (i)**	**Recebimento de cotas**	**Baixa por encerramento**	**Outros**	**Equivalência Patrimonial**	**Dividendos Distribuídos - JSCP (ii)**	**Saldo em 30.09.2026**
253 Participações Ltda.	10.686	2.648	5.145	8.038	99,99	1.032	21.156	-	(13.709)	-	-	-	1.032	(441)	8.038
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	886	78	565	808	99,99	153	635	20	-	-	-	-	153	-	808
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	61.307	12.135	39.542	49.172	99,99	39.630	161.572	-	(121.000)	-	-	-	39.630	(31.030)	49.172
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	17.658	(6.447)	14.250	24.105	99,99	9.663	53.876	8.566	(48.000)	-	-	-	9.663	-	24.105
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1.503	881	377	622	99,98	(2)	8.724	-	(8.000)	-	-	-	(2)	(100)	622
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	73.533	1.880	88.118	71.653	99,99	(1.784)	72.830	607	-	-	-	-	(1.784)	-	71.653
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	195.653	940	186.190	194.713	99,99	4.385	189.578	750	-	-	-	-	4.385	-	194.713
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	822	123	16.139	699	99,99	(14.520)	52.219	-	(37.000)	-	-	-	(14.520)	-	699
Best Center Empreendimentos e Participações SA. (vi)	229.371	20.187	278.685	209.184	99,8	4.769	404.164	542	(119.896)	-	-	61	7.056	-	291.927
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	56.802	652	71.974	56.150	99,99	(2.098)	57.147	1.101	-	-	-	-	(2.098)	-	56.150
SC Administradora e Comercializadora Ltda.	4.235	315	57	3.920	99,99	3.864	875	-	-	-	-	-	3.864	(819)	3.920
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. (v)	-	-	-	-	99,99	-	(95)	-	-	-	95	-	-	-	-
São Carlos Consultoria Imobiliária Ltda.	138	(8.439)	8.560	8.577	99,99	984	10.592	1	(3.000)	-	-	-	984	-	8.577
Fundo De Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master (iv) (vi)	357.469	8.368	301.107	349.101	25	-	-	-	-	79.896	-	-	-	-	79.896
SC Jivemauá Corporate Fundo De Investimento Imobiliário (iv)	916.741	60.862	907.143	855.799	30	(67.293)	272.038	-	-	-	-	-	(67.293)	-	204.745
SC Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (iv)	804.544	32.728	791.418	771.816	30	(20.554)	-	16.920	-	220.505	-	-	(20.554)	-	216.871
Lucros não realizados (iii)	-	-	-	-	-	-	(306.299)	-	-	-	-	-	(112.542)	-	(418.841)
Total							999.012	**28.507**	**(350.605)**	**300.401**	**95**	**61**	**(152.026)**	**(32.390)**	**793.055**

(i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 30 de setembro de 2026, tendo como pagamento de R$346.840 (nota 8).

(ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R$35.361 (R$317.253 em 2025) foram efetivamente pagos pelas controladas (nota 8).

(iii) 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 SC 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.

(iv) 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. A equivalência patrimonial foi calculada conforme critério contábil apresentado na Nota 1.a.

(v) Foi realizado o encerramento da companhia em 30 de setembro de 2026.

(vi) Em 30 de agosto de 2026, as cotas do FII TGRU foram transferidas da Best Center para a São Carlos por meio de redução de capital, com a correspondente reconhecimento do investimento na controladora (Nota 1.a).

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

(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	Saldo em 30.09.2025
						Equivalência patrimonial	
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. A equivalência patrimonial foi calculada conforme critério contábil apresentado na Nota 1.a.

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:

	Controladora	
	Ativo não circulante	
Controlada/empresa relacionada	30.09.2026	31.12.2025
253 Participações Ltda.	**2.473**	1
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	2.179
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	**2.400**	-
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	312
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	**1.654**	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	5
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	859
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	**98**	98
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	**638**	561
SC Administradora e Comercio	**1**	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	200
Total	**7.264**	6.395

O saldo do ativo não circulante da controladora de R$ 7.264 (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$ 724 (R$ 777 em 31 de dezembro de 2025). Esses contratos foram celebrados em condições especificas 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 setembro 2026:

	Dividendos e Juros sobre capital próprio	Redução de capital em controladas a receber (i)	Outros	Total
Saldo em 31.12.2025	3.600	2.793	2	6.395
Atos societários	32.390	350.605	73	383.068
Pagamentos (i)	(35.361)	(346.840)	2	(382.199)
Saldo em 30.09.2026	629	6.558	77	7.264

(i) Do montante de R$ 346.840 referente à redução de capital, R$ 79.896 foram liquidados mediante a transferência de cotas, sem efeito caixa, e R$ 266.944 foram liquidados em caixa.

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

	Dividendos e Juros sobre capital próprio (i)	Redução de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2024	49.547	13.181	69	62.797
Atos societários	46.016	213.949	-	259.965
Pagamentos	(56.417)	(222.724)	(67)	(279.208)
Saldo em 30.09.2025	39.146	4.406	2	43.554

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

Remuneração da Administração

Em 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 setembro de 2026 e 2025:

	Controladora					
	30.09.2026			30.09.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	**1.315**	**-**	**1.315**	1.270	-	1.270
Diretores estatutários	**1.977**	**886**	**2.863**	1.457	856	2.313
Total	**3.292**	**886**	**4.178**	2.727	856	3.583

	Consolidado					
	30.09.2026			30.09.2025		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	**1.315**	**-**	**1.315**	1.270	-	1.270
Diretores estatutários	**2.265**	**889**	**3.154**	1.987	1.285	3.272
Total	**3.580**	**889**	**4.469**	3.257	1.285	4.542

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

9 Propriedades para investimento

	Controladora				
	30.09.2026				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**	**(9.086)**	**13.925**	212.782
Instalações	10,00	**8.571**	**(4.255)**	**4.316**	78.898
Total		**40.969**	**(13.341)**	**27.628**	379.387

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

	Consolidado				
	30.09.2026				31.12.2025
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	**611.064**	**-**	**611.064**	621.336
Edificações	De 1,9 a 5,6	**1.247.052**	**(334.485)**	**912.567**	941.432
Instalações e benfeitorias	10,00	**616.846**	**(146.190)**	**470.656**	473.426
Móveis e utensílios	10,00	**19.062**	**(4.927)**	**14.135**	-
Direito de uso	3,85	**15.625**	**(691)**	**14.934**	15.555
Perda por desvalorização de ativos		**(27.242)**	**-**	**(27.242)**	(33.558)
Imobilizado em andamento		**6.597**	**-**	**6.597**	-
Total		**2.489.004**	**(486.293)**	**2.002.711**	2.018.191

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

	Controladora				
	31.12.2025	Adições	Baixas (i)	Transferências	30.09.2026
Terrenos	87.707	**-**	**(78.320)**	**-**	**9.387**
Edificações	274.969	**-**	**(251.957)**	**-**	**23.012**
Instalações	100.422	**303**	**(92.154)**	**-**	**8.571**
Obras em andamento	-	**-**	**-**	**-**	**-**
	463.098	**303**	**(422.431)**	**-**	**40.970**
Depreciação acumulada	(83.711)	**(2.930)**	**73.300**	**-**	**(13.341)**
Saldo	379.387	**(2.627)**	**(349.131)**	**-**	**27.629**

(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.

	Consolidado				
	31.12.2025	Adições	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.09.2026
Terrenos	621.336	**-**	**(10.272)**	**-**	**611.064**
Edificações	1.235.662	**29.632**	**(18.243)**		**1.247.051**
Instalações	607.333	**11.433**	**(1.919)**	**-**	**616.847**
Móveis e utensílios	-	**-**	**-**	**19.062**	**19.062**
Direito de uso	15.625	**-**	**-**	**-**	**15.625**
Perda por desvalorização	(33.558)	**-**	**6.316**	**-**	**(27.242)**
Obras em andamento	-	**7.534**	**(937)**	**-**	**6.597**
	2.446.398	**48.599**	**(25.055)**	**19.062**	**2.489.004**
Depreciação acumulada	(428.207)	**(54.090)**	**931**	**(4.927)**	**(486.293)**
Saldo	2.018.191	**(5.491)**	**(24.124)**	**14.135**	**2.002.711**

(ii) 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.

Em 03 de agosto 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 Mogi das Cruzes/SP, pelo valor de venda de R$ 8.700.

(iii) Refere-se à reclassificação de móveis e utensílios do imobilizado para propriedades para investimento, vinculados à operação de Flex Office, no montante de R$19.062 de custo e R$ 4.927 de depreciação acumulada.

	Controladora				
	31.12.2024	Adições	Baixas	Transferências	30.09.2025
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	193.794	7.332	-	2.155	203.281
Imobilizado em andamento	6.278	-	-	(2.155)	4.123
	932.386	7.332	-	-	939.718
Depreciação acumulada	(141.073)	(12.097)	-	-	(153.170)
Saldo	791.313	(4.765)	-	-	786.548

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

	Consolidado				
	31.12.2024	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	30.09.2025
Terrenos	619.633	-	(19.252)	20.823	621.204
Edificações	1.161.433	9.200	(18.337)	43.450	1.195.746
Instalações	551.221	36.274	(262)	8.748	595.981
Direito de Uso	21.000	-	-	-	21.000
Perda por desvalorização	(17.874)	-	-	(9.453)	(27.327)
Obras em andamento	17.413	-	(7.849)	(5.246)	4.318
	2.352.826	45.474	(45.700)	58.322	2.410.922
Depreciação acumulada	(391.539)	(35.191)	1.608	(285)	(425.407)
Saldo	1.961.287	10.283	(44.092)	58.037	1.985.515

(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.

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

(ii) Da movimentação classificada como transferência no período, R$4.594 referem-se à reclassificação de terreno classificado como propriedades para investimento transferida para propriedades mantidas para venda (Nota 25), 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 25), Edifício Souza Cruz.

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

	Controladora		Consolidado	
Total das adições do período:	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Propriedades para investimento	**303**	7.332	**48.599**	45.474
Imobilizado	**1**	3.004	**2.527**	6.906
Intangível	**994**	903	**994**	905
Total das adições	**1.298**	11.239	**52.120**	53.285

	Controladora		Consolidado	
Total das depreciações do período:	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Propriedades para investimento	**(2.930)**	(12.097)	**(54.090)**	(35.191)
Imobilizado	**(585)**	(1.465)	**(3.836)**	(2.608)
Intangível	**(726)**	(603)	**(734)**	(615)
Total	**(4.241)**	(14.165)	**(58.660)**	(38.414)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 30 de setembro de 2026 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R$3,2 bilhões (R$3,2 bilhões em dezembro de 2025). Na avaliação da Administração, as premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 permanecem válidas e refletem a realidade dos ativos em 30 de setembro 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 10° ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções. Os principais dados utilizados na avaliação do valor de mercado do portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados por avaliadores externos independentes com base em transações comparáveis e dados do setor.

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

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

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

	Consolidado	
	30.09.2026	**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 setembro de 2026, não foi identificada necessidade de provisões adicionais.

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R$1.317 em 30 de setembro de 2026 (R$ 90 em 31 de dezembro de 2025).

10 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Imóveis	**Moeda**	**Encargos - % a.a.**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Financiamento imobiliário	R$	Poupança + 2,6 até 3,2	**262.771**	296.490	**262.771**	296.490
Financiamento imobiliário	R$	TR + 9,0 até 9,80	-	-	**58.489**	62.869
CRI	R$	CDI + 1,0 até 1,5	-	150.904	-	150.904
CRI	R$	IPCA + 7,4	**358.442**	343.300	**358.442**	343.300
CRI	R$	102% CDI	-	50.516	-	50.516
Debêntures	R$	CDI + 1,0 até 1,5	-	121.830	-	121.830
Total			**621.213**	963.040	**679.702**	1.025.909
Circulante			**182.968**	123.937	**192.953**	133.277
Não circulante			**438.245**	839.103	**486.749**	892.632

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 setembro de 2026, essa relação estava entre 5,8% e 47,0% 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 setembro de 2026.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 30 de setembro 2026, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
2026	13.977	126.015	18.956	133.277
2027	174.384	187.734	180.305	194.432
2028	179.028	192.641	185.214	199.407
2029	184.076	197.883	190.473	204.698
2030	41.240	60.244	47.803	67.093
A partir de 2030	28.508	198.522	56.951	227.002
	621.213	**963.039**	**679.702**	**1.025.909**

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 30.09.2026**
Empréstimos	963.040	-	78.801	(358.002)	(62.627)	621.212
	Saldo em 31.12.2024	**Captação**	**Juros e atualização monetária**	**Pagamento de principal (i)**	**Pagamento de juros e correção**	**Saldo em 30.09.2025**
Empréstimos	1.047.448	-	97.912	(83.970)	(70.150)	991.240

	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2025	**Captação**	**Juros e atualização monetária**	**Pagamento de principal (i)**	**Pagamento de juros e correção**	**Saldo em 30.09.2026**
Empréstimos	1.025.909	-	84.056	(363.166)	(67.097)	679.702
	Saldo em 31.12.2024	**Captação**	**Juros e atualização monetária**	**Pagamento de principal (i)**	**Pagamento de juros e correção**	**Saldo em 30.09.2025**
Empréstimos	1.162.915	-	106.370	(123.869)	(85.583)	1.059.833

(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 valore 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 liquidou de forma antecipada o CRI 307, no valor de R$ 50,8 milhões.

Em agosto de 2026, a Companhia liquidou de forma antecipada o CRI 216, no valor de R$ 104,3 milhões.

Em 8 de outubro de 2026, a Controladora notificou a securitizadora sobre o resgate total antecipado facultativo do CRI 50, cujo vencimento original estava previsto para 2029. Em 11 de novembro de 2026, a Controladora efetuou o pagamento de R$ 363,9 milhões à securitizadora. O resgate dos CRI junto aos investidores será liquidado em 16 de novembro de 2026.

11 Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo anterior	-	24	**659**	3.750
Provisão (i)	-	-	**12.564**	780
Estorno de provisão	-	(24)	**(12.564)**	(3.871)
Total de provisão para contingências	-	-	**659**	659
Depósitos judiciais	**3.552**	3.673	**5.268**	4.636
Total	**3.552**	3.673	**5.268**	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 17).

Em 30 de setembro de 2026, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R$4.328 (R$4.183 em 31 de dezembro de 2025), ações cíveis no montante de R$1.211 (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 setembro 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.

12 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.

		Controladora		Consolidado	
COTAS	Encargos - % a.a.	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Cotas Sêniores FII TGRU Master	IPCA + 9,58%	-	-	**211.465**	237.532
Cotas Sêniores FII Jive Mauá	IPCA + 10,0%	-	-	**633.768**	635.000
Cotas Sêniores FII SC Renda	IPCA + 9,75%	-	-	**553.993**	-
Correção de juros		-	-	**72.790**	9.128
Custo de transações		-	-	**(44.635)**	(35.013)
Total		-	-	**1.427.381**	846.647

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

	Controladora		Consolidado	
Movimentação	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Valor principal	-	-	**846.647**	874.687
Adição de cotas			**553.993**	-
Correção de juros	-	-	**131.135**	22.512
Pagamento de juros	-	-	**(67.496)**	(5.909)
Pagamento de principal	-	-	**(27.299)**	(9.630)
Adição do custo de transação	-	-	**(16.521)**	(36.310)
Amortização do custo de transação	-	-	**6.922**	1.297
Total	-	-	**1.427.381**	846.647
Circulante	-	-	**285.320**	186.891
Não circulante	-	-	**1.142.061**	659.756

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.

A remuneração das cotas seniores prevê a distribuição mínima de 95% dos lucros, apurados pelo regime de caixa, podendo ocorrer mensalmente até o 10° 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 15° dia útil do mês subsequente, observada a disponibilidade de caixa e a ordem de prioridade estabelecida no regulamento, com pagamento prioritário dos rendimentos das Cotas sêniores e destinação do saldo às Cotas subordinadas.

13 Participação nos lucros

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

No período findo em 30 de setembro de 2026, o montante de R$ 2.262 (R$2.435 em 30 de setembro de 2025) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

14 Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro 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 n° 23.

Em 30 de setembro de 2026, a Companhia possuía em tesouraria 306.074 ações ordinárias nominativas (535.414 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2025), ao custo de R$72.401 (R$74.088 em 31 de dezembro de 2025).

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

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

c) Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, após a constituição da reserva legal nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em função do prejuízo apurado, não houve a destinação de dividendo mínimo obrigatório para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 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 setembro 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 n° 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 30 de setembro de 2026, o saldo da reserva legal era de R$ 37.052 (R$ 37.052 em 31 de dezembro de 2025).

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

15 Receitas de locação e venda de imóveis

Os contratos de arrendamento operacional relacionados às propriedades para investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração que variam de 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			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Receita bruta de locação	**(16)**	**10.022**	13.906	31.982	**54.063**	**140.876**	48.184	134.232
Receita bruta de serviços	**3**	**28**	-	623	**(4.135)**	**3.490**	-	3.575
Receita Linear	**1**	**(8.675)**	-	6.489	**2.025**	**6.944**	-	3.202
Impostos incidentes sobre locação e serviço	**14**	**(296)**	(757)	(2.599)	**(887)**	**(3.524)**	(2.111)	(7.017)
Total	**2**	**1.079**	13.149	36.495	**51.066**	**147.786**	46.161	133.992
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	**449.615**	2.260	2.260	**8.700**	**27.200**	14.960	93.367
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	(372)	(1.547)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	-	-	-	-	**(318)**	**(318)**	(73)	(1.270)
Total	-	**449.615**	2.260	2.260	**8.382**	**26.882**	14.515	90.550

16 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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026
Receita de locação	37.125	105.519	13.941	42.267	-	-	51.066	147.786
Receita de venda de Imóveis	-	11.309	8.382	15.573	-	-	8.382	26.882
Custo das locações	(17.213)	(51.405)	(2.518)	(7.732)	-	-	(19.731)	(59.137)
Custo dos imóveis vendidos	254	(5.407)	(9.068)	(16.429)	-	-	(8.814)	(21.836)
Lucro Bruto	**20.166**	**60.016**	**10.737**	**33.679**	**-**	**-**	**30.903**	**93.695**
Despesa/receitas operacionais	(19.108)	(63.292)	(5.220)	(15.584)	-	-	(24.328)	(78.876)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**1.058**	**(3.276)**	**5.517**	**18.095**	**-**	**-**	**6.575**	**14.819**
Receitas Financeiras	27.047	72.046	4.027	11.620	-	-	31.074	83.666
Despesas Financeiras	(60.109)	(189.482)	(9.488)	(31.482)	-	-	(69.597)	(220.964)
Imposto de renda e contribuição social	(366)	(2.598)	(1.582)	(5.316)	-	-	(1.948)	(7.914)
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(32.370)**	**(123.310)**	**(1.526)**	**(7.083)**	**-**	**-**	**(33.896)**	**(130.393)**

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

17 Custo e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Despesas com pessoal	**(4.957)**	**(14.419)**	(6.798)	(20.358)	**(5.920)**	**(17.061)**	(8.210)	(24.195)
Serviços de terceiros	**(1.335)**	**(6.749)**	(912)	(1.870)	**(2.403)**	**(11.062)**	(424)	(2.846)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	-	**(352.229)**	(12.596)	(12.596)	**(8.814)**	**(21.836)**	(23.026)	(76.924)
Despesas com depreciação e amortização	**(572)**	**(4.241)**	(4.794)	(14.165)	**(19.575)**	**(58.660)**	(11.981)	(38.438)
Despesas comerciais	**(879)**	**(5.372)**	(370)	(1.211)	**(3.124)**	**(8.855)**	(1.422)	(4.553)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	**(407)**	**(1.555)**	(1.444)	(3.199)	**(9.300)**	**(24.171)**	(5.595)	(18.246)
Despesas com ocupação	**(320)**	**(937)**	(288)	(844)	**(337)**	**(478)**	(296)	(870)
Despesas tributárias	**(11)**	**(15)**	(3)	(7)	**(4.130)**	**(8.053)**	(820)	(958)
Outras (ii)	**(2368)**	**(8.955)**	683	2.705	**728**	**(9.673)**	(1.341)	2.970
	(8.719)	**(394.472)**	**(26.522)**	**(51.545)**	**(52.873)**	**(159.849)**	**(53.115)**	**(164.060)**

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Classificados como:								
Custo das locações	**(572)**	**(4.241)**	(4.823)	(14.165)	**(19.731)**	**(59.137)**	(12.173)	(38.847)
Custo dos imóveis e investimentos vendidos (i)	-	**(352.229)**	(12.596)	(12.596)	**(8.814)**	**(21.836)**	(23.026)	(76.924)
Despesas gerais e administrativas	**(6.854)**	**(23.158)**	(8.454)	(24.086)	**(12.063)**	**(38.367)**	(11.558)	(30.321)
Despesas com vendas	**6.694**	**(6.927)**	(1.819)	(4.410)	**(4.445)**	**(33.027)**	(7.098)	(22.932)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas (ii)	**(7.987)**	**(7.917)**	1.170	3.712	**(7.819)**	**(7.482)**	740	4.964
	(8.719)	**(394.472)**	**(26.522)**	**(51.545)**	**(52.873)**	**(159.849)**	**(53.115)**	**(164.060)**

(i) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrados nas contas de Propriedades para investimento (nota explicativa n° 9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa n°25).

(ii) Pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) referente ao processo CEA. no montante de R$ 7.979 (Nota 11).

18 Receitas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Receita de juros sobre aplicações financeiras	**23.749**	**63.343**	3.758	8.688	**30.270**	**80.845**	12.236	22.624
Multas e juros recebidos de clientes	**7**	**156**	84	212	**241**	**724**	215	1.220
Atualização dos impostos a recuperar	**4**	**6**	97	1.113	**4**	**6**	275	1.448
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis	-	-	634	3.565	**311**	**1.291**	2.081	10.854
Ajuste a valor presente	-	-	802	2.406	**248**	**800**	2.496	7.403
Total	**23.760**	**63.505**	5.375	15.984	**31.074**	**83.666**	17.303	43.549

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

19 Despesas financeiras

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	**(17.553)**	**(72.323)**	(30.495)	(95.474)	**(19.192)**	**(77.336)**	(32.504)	(103.202)
Atualização de outras obrigações (Nota 12)	-	-	-	-	**(47.248)**	**(131.135)**	(8.781)	(8.781)
Outras despesas financeiras	**(2.700)**	**(10.324)**	(1.657)	(3.950)	**(3.157)**	**(12.493)**	(2.045)	(10.141)
	(20.253)	**(82.647)**	(32.152)	(99.424)	**(69.597)**	**(220.964)**	(43.330)	(122.124)

20 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Despesas correntes								
CSLL	**(53)**	**(2.898)**	-	-	**(525)**	**(2.242)**	(1.168)	(4.192)
IRPJ	**(138)**	**(8.031)**	-	-	**(1.444)**	**(5.729)**	(3.085)	(10.627)
	(191)	**(10.929)**	-	-	**(1.969)**	**(7.971)**	(4.253)	(14.819)
Despesas diferidas:								
CSLL (i)	**-**	**-**	-	-	**7**	**21**	(20)	11
IRPJ (i)	**-**	**-**	-	-	**14**	**36**	(37)	21
	-	**-**	-	-	**21**	**57**	(57)	32
Total	**(191)**	**(10.929)**	-	-	**(1.948)**	**(7.914)**	(4.310)	(14.787)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 a 30.09.2026	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025	**01.07.2026 a 30.09.2026**	**01.01.2026 a 30.09.2026**	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	**(33.160)**	**(114.945)**	(23.250)	(34.832)	**(31.948)**	**(122.479)**	(18.466)	(18.093)
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	**11.274**	**39.081**	7.905	11.843	**10.862**	**41.643**	6.278	6.152
Equivalência patrimonial	**(9.503)**	**(51.689)**	4.978	20.876	**-**	**-**	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio			-	-	**-**	**85**	493	1.788
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido			-	-	**108**	**10.068**	5.913	10.572
Prejuízos compensados/revertidos	**126**	**(4.491)**	-	-	**(104)**	**(5.075)**	(19)	(82)
Outros (ii)	**(2.088)**	**6.170**	(1.202)	(2.442)	**(11.836)**	**(53.052)**	(5.363)	(3.005)
Prejuízos não utilizados (i)			(11.681)	(30.277)	**(978)**	**(1.583)**	(11.612)	(30.212)
	(191)	**(10.929)**	-	-	**(1.948)**	**(7.914)**	(4.310)	(14.787)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2026 representam o montante de R$ 180.698 (R$210.266 em 30 de setembro de 2025), composto por R$ 132.879 (R$154.620 em 30 de setembro de 2025) de IRPJ e R$ 47.819 (R$55.646 em 30 de setembro 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.

(ii) Valor referente ao prejuízo apurado nos fundos de investimento, cujo resultado é tratado como efeito permanente na apuração do IRPJ e da CSLL de decorrência o regime fiscal específico.

21 Lucro (prejuízo) por ação

a) Lucro (Prejuízo) básico por ação:

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

	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(33.352)	(125.875)	(23.250)	(34.832)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.431	57.431	57.202	57.202
Prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R$)	(0,5800)	(2,1917)	(0,4065)	(0,6089)

b) Lucro (Prejuízo) diluído por ação:

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

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

	01.07.2026 a 30.09.2026	01.01.2026 a 30.09.2026	01.07.2025 a 30.09.2025	01.01.2025 a 30.09.2025
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da controladora	(33.352)	(125.875)	(23.250)	(34.832)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.31	57.431	57.202	57.202
Efeito das opções para empregados	-	-	-	-
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.431	57.431	57.202	57.202
Lucro (Prejuízo) diluído por ação (centavos por ação – em R$)	(0,5800)	(2,1917)	(0,4065)	(0,6089)

Em função do prejuízo apurado no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025, os instrumentos potencialmente conversíveis não foram considerados na quantidade de ações em circulação para determinação do prejuízo diluído por ação.

22 Instrumentos financeiros

a) Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

b) Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 30 de setembro de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30.09.2026	**31.12.2025**
Dívida (Nota 10)	**679.702**	1.025.909
Outras obrigações (Nota 12)	**1.427.381**	846.647
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	**(18.366)**	(1.039)
Aplicação financeira (Nota 4)	**(884.991)**	(793.391)
Dívida líquida	**1.203.726**	1.078.126
Patrimônio líquido	**939.356**	1.070.595
Relação dívida líquida/capital	**128%**	101%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	**2.458**	15.718	**2.458**	15.718
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	**7.264**	6.395	**7.264**	6.395
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	**17.332**	177	**17.332**	177
Aplicações financeiras (Nota 4)	**700.588**	624.157	**700.588**	624.157
Total	**727.642**	646.447	**727.642**	646.447
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**(621.213)**	(963.040)	**(591.037)**	(974.764)
Contas a pagar por compra de imóveis	**-**	-	**-**	-
Outras contas a pagar	**(17.020)**	(27.773)	**(17.020)**	(27.773)
Total	**(638.233)**	(990.813)	**(608.057)**	(1.002.537)

	Consolidado		Valor Justo	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	**75.951**	108.932	**75.951**	108.932
Valores a receber de partes relacionadas	**218**	215	**218**	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)	**18.366**	1.039	**18.366**	1.039
Aplicações financeiras (Nota 4)	**884.991**	793.391	**884.991**	793.391
Total	**984.526**	908.577	**984.526**	908.577
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**(679.702)**	(1.025.909)	**(649.526)**	(1.040.300)
Outras obrigações (Nota 12)	**(1.427.381)**	(846.647)	**(1.427.381)**	(846.647)
Contas a pagar por compra de imóveis	**-**	-	**-**	-
Outras Contas a pagar	**(26.571)**	(49.215)	**(26.571)**	(49.215)
Total	**(2.133.654)**	(1.921.771)	**(2.103.478)**	(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 setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

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

g) Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

h) Gestão do risco de liquidez

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

i) Risco de crédito

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

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

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

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.

j) 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.

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

a) Equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

e) Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2026, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge”, dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco (i)	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	60.944	7.147	8.934	10.721
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	362.511	44.576	55.720	66.865
Indexados Poupança	Aumento Poupança	266.562	24.415	30.519	36.623
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(903.357)	(123.308)	(154.135)	(184.962)
FII TGRU	Aumento do IPCA	234.562	34.037	42.546	51.055
FII JiveMauá	Aumento do IPCA	666.637	100.220	125.275	150.331
FII SC Renda Imobiliária	Aumento do IPCA	570.795	85.812	107.265	128.718
Saldo Líquido		**1.258.654**	**172.899**	**216.124**	**259.351**

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 30/09/2026, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,58% a.a. IBGE; (b) CDI – 13,65% a.a., B3 e vinculada à SELIC de 13,75% do BACEN; (d) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (e) TR – 0,10% a.m., BACEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	30.09.2026		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:

	30.09.2026		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	**(316.149)**	**28,80**	(156.727)	28,80
Quantidade final	**321.796**		738.463	

A despesa com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o trimestre findo em 30 de setembro de 2026 foi de R$ 278 (R$782 em 30 de setembro de 2025) na controladora e de R$ 374 (R$ 1.089 em 30 de setembro de 2025) no consolidado, registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

24 Seguros

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

Em 29 de julho de 2026, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R$10.000 para responsabilidade cível e R$ 43.250 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2027.

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.

25 Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 30 de setembro de 2026, o saldo consolidado de R$0 (R$0 em 31 de dezembro de 2025) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	30.09.2026	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 setembro de 2026, não foi identifica perda por desvalorização.

26 Informações adicionais ao fluxo de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	2.700
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	-	-	22.960	-

27 Eventos Subsequentes

Em 30 de outubro de 2026, o Fundo SC Jive Mauá, superou as Condições Resolutivas do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra assinado em 12 de maio de 2026, por meio do qual alienou o imóvel "Edifício São Paulo Office Park II", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R$49 milhões.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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 novembro 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 setembro 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 setembro de 2026.