

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T24 e 2024

Videoconferência

14 de março de 2025

Português

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

Relações com Investidores

Tel: + 55 11 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br

ITAG IGC IGC-NM

Sumário

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	3
DESTAQUES DO PORTFÓLIO	5
VACÂNCIA DO PORTFÓLIO.....	6
RECEITA BRUTA.....	7
NOI – <i>NET OPERATING INCOME</i>	8
DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS (SG&A)	9
EBITDA.....	10
RESULTADO FINANCEIRO.....	11
<i>FUNDS FROM OPERATIONS</i> (FFO)	11
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	12
GESTÃO DO PORTFÓLIO	13
ESTRUTURA DE CAPITAL.....	14
MERCADO DE CAPITAIS	15
NOSSAS PLATAFORMAS DE NEGÓCIO	16
SUSTENTABILIDADE - ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)	19
ANEXOS	21
GLOSSÁRIO	29

Relatório da Administração

O ano de 2024 foi marcado pela recuperação do mercado de escritórios tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. De acordo com dados de mercado¹, São Paulo registrou a segunda maior absorção líquida da série histórica e a taxa de vacância na cidade caiu para 18,9%. No Rio de Janeiro, a taxa de vacância foi a menor em 5 anos e ficou em 28,1%.

Na São Carlos, a ocupação dos escritórios foi o destaque de 2024 e contribuiu para o bom resultado registrado pela Companhia na comparação com 2023. A vacância física do portfólio de escritórios saiu de 31,5% em 2023 para 22,1% no final de 2024, uma queda de 9,4 p.p. A Companhia assinou 38,6 mil m² em novos contratos de locação no ano, sendo 11,9 mil m² apenas no 4T24, o melhor trimestre do ano, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A (São Paulo), que atingiu ocupação de 95% e City Tower (Rio de Janeiro), cuja ocupação é a maior dos últimos 3 anos.

Na Best Center, a taxa de vacância consolidada (incluindo centros de conveniência e lojas de rua) encerrou o ano em 10,8%, impactada positivamente pelo bom volume de locações realizadas, que compensou parcialmente o aumento na vacância decorrente da venda de lojas de rua (100% ocupadas) realizadas ao longo do ano. Outro destaque na Best Center foram as vendas dos nossos lojistas, que atingiram R\$896,2 milhões no ano, representado um crescimento de 7,5% em relação a 2023. Considerando a mesma base de lojas (*Same Store Sales* ou SSS), as vendas cresceram 9,1% em relação a 2023, acima da inflação no período.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente², que cresceu 29,3% em relação a 2023, fruto da combinação da ocupação dos imóveis e maior eficiência na linha de despesas, que apresentou uma redução de 27,6% em relação a 2023.

Na frente de desmobilização do portfólio de lojas de rua, a Best Center concluiu a venda de nove lojas locadas para Pernambucanas no 4T24, totalizando treze lojas vendidas em 2024, por um montante de R\$145,2 milhões e *cap rate* de 8,0%. Como evento subsequente ao ano, em Jan/25 a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua, pelo valor total de R\$12,5 milhões, restando, portanto, sete lojas a serem desmobilizadas em 2025.

Em Office, foi realizada a desmobilização de três ativos: dois edifícios localizados no Centro do Rio de Janeiro - Vista Olímpica e Passeio 56, ambos vagos, pelo valor total de R\$67,7 milhões, e o Edifício SPOP X, em São Paulo, cujo compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável foi assinado em Dez/24 com valor da venda de R\$30,0 milhões.

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

Para 2025, as prioridades da Companhia continuam sendo a ocupação dos nossos ativos, na reciclagem de ativos e a busca por novas estruturas e modelos de atuação que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado dos nossos ativos.

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

²considerando a mesma base de ativos

EBITDA Recorrente atinge R\$113,4 milhões em 2024, crescimento anual de 29,3%¹

Redução de 9,4 p.p. na taxa de vacância do segmento Office

São Paulo, 13 de março de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do quarto trimestre (4T24) e do ano de 2024. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

- Receita Bruta Recorrente alcança R\$47,5 milhões no 4T24, 1,4% acima do 4T23¹
- EBITDA Recorrente atinge R\$29,3 milhões no 4T24, margem de 65,9% e crescimento de 65,4% vs. 4T23¹
- FFO Recorrente de -R\$0,6 milhão no 4T24 vs. -R\$8,1 milhões no 4T23
- Novas locações totalizam 14,4 mil m² de ABL no 4T24, sendo 11,9 mil m² no segmento Office
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 17,4 mil m² (+31,8% vs 4T23)
- Redução da dívida líquida² para R\$492,8 milhões em Dez/24 (vs. R\$552,5 milhões em Dez/23 e R\$600,8 milhões em Set/24)
- NAV (*Net Asset Value*) alcança R\$3,0 bilhões e NAV por ação atinge R\$52,9
- Aprovação da distribuição de dividendos extraordinários no montante de R\$100,0 milhões, pago em 10/01/2025
- Venda do Edifício Passeio 56 por R\$21,7 milhões, venda de 9 lojas de rua pelo valor total de R\$107,3 milhões e *cap rate* de 7,8% e assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável do Edifício SPOP X por R\$30,0 milhões.

Indicadores consolidados	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	46,4	65,7	-29,5%	186,1	266,1	-30,1%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,1	1,2	-6,4%	4,9	5,1	-4,9%
Margem NOI	86,5%	81,3%	5,2 p.p.	83,0%	84,4%	-1,4 p.p.
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	128,8	760,3	-83,1%	330,9	1.196,3	-72,3%
EBITDA (R\$ milhões)	30,8	335,6	-90,8%	145,9	603,3	-75,8%
Margem EBITDA	17,8%	42,6%	-24,8 p.p.	28,7%	43,1%	-14,4 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	29,3	32,8	-10,6%	113,4	163,9	-30,8%
Margem EBITDA Recorrente	65,9%	54,2%	11,8 p.p.	63,5%	64,8%	-1,3 p.p.
FFO (R\$ milhões)	(6,8)	268,5	-102,5%	22,6	356,5	-93,6%
Margem FFO	-3,9%	34,1%	-38,0 p.p.	4,5%	25,6%	-21,1 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(0,6)	(8,1)	-92,4%	(7,8)	(48,3)	-83,8%
Margem FFO Recorrente	-1,4%	-13,3%	11,9 p.p.	-4,4%	-18,4%	14,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(26,4)	254,8	-89,7%	(32,7)	305,2	-110,7%
Margem Líquida	-15,3%	32,4%	-47,7 p.p.	-6,4%	21,8%	-28,2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(20,2)	(21,7)	-7,1%	(63,2)	(99,6)	-36,6%
Margem Líquida Recorrente	-45,5%	-35,9%	-9,6 p.p.	-35,4%	-39,4%	4,0 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,4	-11,2%			
NAV por ação (R\$)	52,9	59,8	-11,5%			
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	3,5	4,0	-11,1%			
ABL própria (mil m ²)	365	397	-8,2%			

¹considerando a mesma base de ativos no período analisado

²considerado o contas a receber de venda de imóveis

Destaques do Portfólio

A reciclagem de ativos é parte importante do modelo de negócios da Companhia. A liquidez e atratividade de nossos ativos estão refletidas no volume de transações concluídas e no *cap rate* obtido nas vendas.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Segmento	ABL (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (milhões)	NAV	Upside
Vista Olímpica - RJ	Office	6.401	Jan/24	-	46,0	45,9	0,2%
Trindade - SP	Loja de rua	2.336	Fev/24	7,1%	17,3	16,6	4,0%
São Mateus do Sul - PR	Loja de rua	852	Fev/24	5,4%	3,6	4,0	-10,4%
1T24		9.589		6,8%	66,9	66,5	0,5%
GO850 - SP ¹	SC Living	4.077	Jun/24	7,7%	72,6	80,3	-9,6%
2T24		4.077		7,7%	72,6	80,3	-9,6%
Cambuci - SP	Loja de rua	670	Jul/24	6,5%	8,0	6,1	30,9%
Andradina - SP	Loja de rua	1.491	Ago/24	7,7%	9,0	10,0	-9,5%
Itapeva - Jardim Maringá	Terreno	0	Ago/24	-	5,1	4,5	13,0%
3T24		2.160		7,1%	22,2	20,6	7,5%
Assis - SP	Loja de rua	2.046	Out/24	8,1%	12,8	12,8	-0,2%
Curitiba - PR	Loja de rua	1.981	Out/24	8,1%	11,3	10,7	5,4%
Franca - SP	Loja de rua	4.497	Out/24	8,1%	27,2	28,2	-3,4%
Santa Fé do Sul - SP	Loja de rua	987	Out/24	8,1%	5,4	5,8	-5,3%
Ipiranga - SP	Loja de rua	962	Out/24	8,1%	11,8	11,1	6,4%
Fernandópolis - SP	Loja de rua	1.566	Out/24	7,5%	9,8	10,3	-5,0%
Matão - SP	Loja de rua	1.041	Out/24	7,5%	7,2	7,5	-3,0%
São Caetano do Sul - SP	Loja de rua	1.902	Dez/24	7,5%	14,3	14,7	-3,3%
São Carlos - SP	Loja de rua	1.150	Dez/24	8,0%	7,5	8,5	-11,6%
Passeio 56	Office	6.602	Dez/24	-	21,7	37,0	-41,4%
SPOP X ²	Office	3.479	Dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
4T24		26.213		8,7%	159,0	177,7	-10,5%
Office		16.482			97,7	114,1	
Loja de rua		21.480			145,2	146,2	
Terreno		0			5,1	4,5	
SC Living		4.077			72,6	80,3	
TOTAL - 2024		42.039		8,1%	320,6	345,1	-7,1%

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

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

Transações concluídas no 4º trimestre – total de R\$159,0 milhões

Em Out/24, a Best Center concluiu a venda de sete lojas de rua locadas para a Pernambucanas, localizadas no Estado de São Paulo e no Paraná, totalizando R\$85,5 milhões e *cap rate* de 8,0%.

Em Dez/24, Best Center concluiu a venda de duas lojas de rua locadas para a Pernambucanas, localizadas no Estado de São Paulo, por um valor total de R\$21,8 milhões e *cap rate* de 7,7%.

Em Dez/24, a São Carlos assinou compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável para a venda do Edifício SPOP X, localizado na Chácara Santo Antônio em São Paulo, por R\$30,0 milhões. O imóvel é um edifício de escritório com área bruta locável de 3.479 m² e encontra-se 100% alugado para um cliente monousuário. A rescisão do contrato de locação está prevista para ocorrer no segundo trimestre de 2025, quando será assinada a escritura pública de compra e venda. Até a data da rescisão, a receita de locação será de propriedade da São Carlos. A liquidação financeira da transação se dará em 24 parcelas mensais de igual valor, a partir da assinatura da escritura, corrigida pelo IPCA.

Em Dez/24, a São Carlos também assinou compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável para a venda do edifício Passeio 56, localizado no Centro no Rio de Janeiro, por R\$21,7 milhões. O imóvel é um edifício de escritório com área bruta locável de 6.602 m² e encontrava-se vago. O comprador realizará a conversão de uso do imóvel para residencial, no âmbito do Programa Reviver Centro.

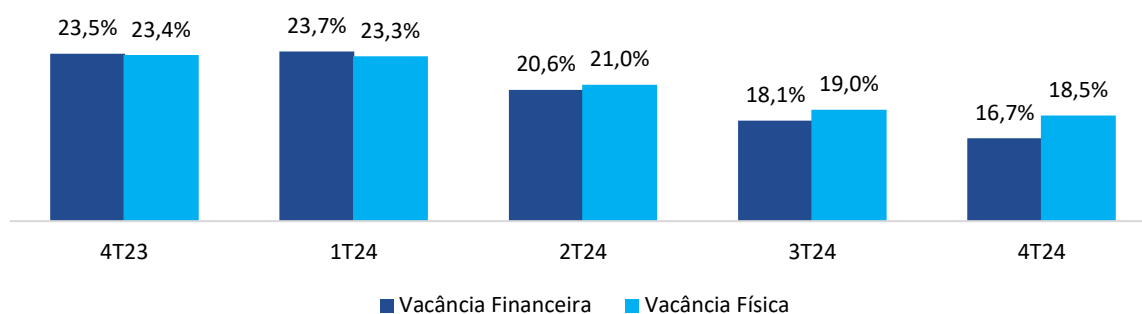
Eventos Subsequentes

Em Jan/25, a São Carlos concluiu a venda do edifício Passeio 56, através da assinatura da escritura de compra e venda por R\$21,7 milhões, com recebimento do valor à vista, além de 2,6 mil m² de potencial construtivo gerado pela conversão do imóvel, a ser comercializado pela Companhia

Em Jan/25, a Best Center realizou a venda da loja de rua locada para Pernambucanas, localizada na cidade de Guarujá (SP), pelo valor total de R\$12,5 milhões e liquidação financeira em 12 parcelas mensais a partir da assinatura da escritura. O *cap rate* de venda foi de 7,8%.

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado encerraram o 4T24 em 18,5% e 16,7%, respectivamente, uma redução de 4,9 p.p. e 6,8 p.p. respectivamente em relação ao 4T23. Em relação ao 3T24, a vacância física diminuiu 0,5 p.p. e a vacância financeira 1,4 p.p.

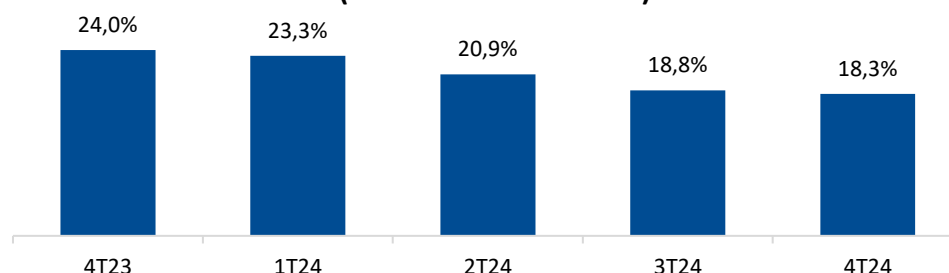


Nota: taxa de vacância não considera imóveis em *retrofit* e em processos de conversão

Considerando a mesma base de ativos no período analisado, a taxa de vacância física do portfólio registrou uma redução de 5,7 p.p. em comparação ao 4T23 (24,0%) e de 0,5 p.p. em relação ao 3T24 (18,8%). Essa melhora reflete o sólido desempenho de locações realizadas nos últimos 12 meses. No 4T24, a Companhia assinou 14,4 mil m² em novos contratos de locação, resultando em uma absorção líquida de 4,3 mil m².

A vacância nos imóveis da Companhia permanece inferior às médias dos mercados em que atuamos (SP e RJ).

Vacância Física Consolidada (mesma base de ativos)



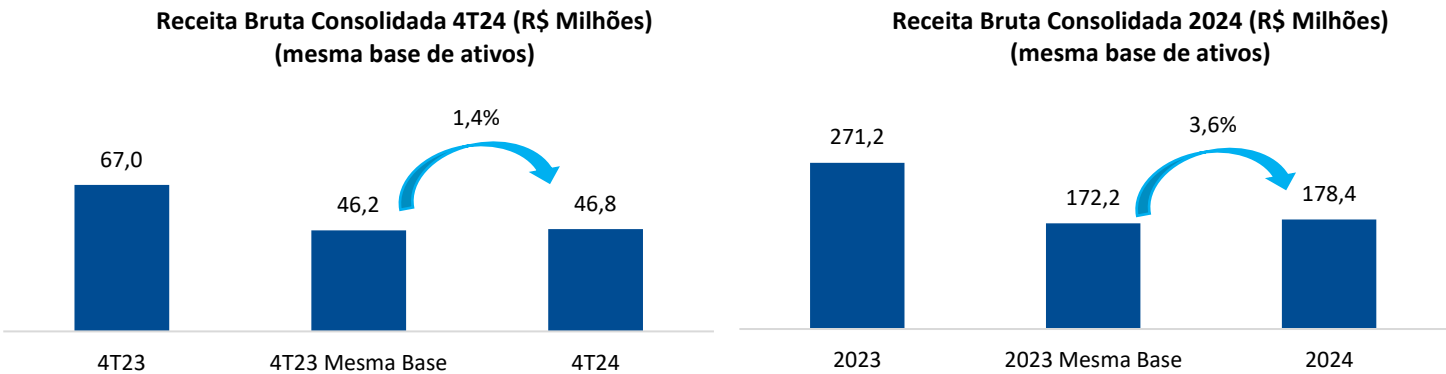
Receita Bruta

A receita bruta consolidada com locações e serviços totalizou R\$47,5 milhões no 4T24, uma redução de 29,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A queda é explicada pela venda de ativos realizada em 2023, que se encontravam praticamente 100% ocupados.

Receita com Locações – R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	32,0	47,4	-32,4%	119,5	192,2	-37,8%
Best Center	14,3	16,3	-12,1%	62,1	66,7	-7,0%
SC Living ¹	-	2,0	-100,0%	4,6	7,2	-36,6%
Receita Bruta com Locações	46,4	65,7	-29,5%	186,1	266,1	-30,1%
Serviços	1,1	1,2	-6,4%	4,9	5,1	-4,9%
Receita Bruta Consolidada	47,5	67,0	-29,0%	191,0	271,2	-29,6%

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

Quando analisamos na mesma base de ativo, no trimestre, a receita teve um aumento de 1,4%, impactada positivamente pela boa performance do Paulista Office Tower (SP), City Tower (RJ), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ) e Pasteur 110 (RJ), sendo compensada parcialmente por multas que ocorreram no 4T23 no segmento de Office.



Na mesma base de ativos, a receita anual teve um aumento de 3,6%, impactado positivamente pela performance do EZ Towers (SP), Paulista Office Park (SP), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ) e Pasteur 110 (RJ) no segmento de Office. Os centros de conveniência da Best Center contribuíram com R\$2,0 milhões para o crescimento da receita bruta, enquanto os empreendimentos de Office acrescentaram R\$4,1 milhões à receita bruta.

Net Operating Income (NOI)

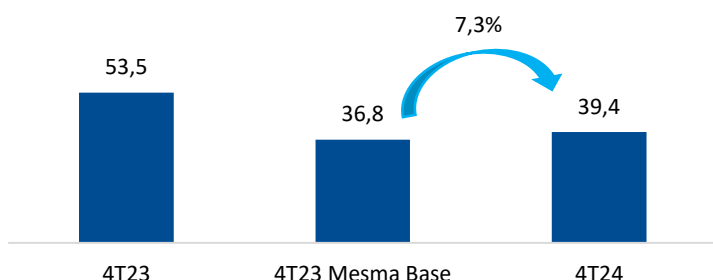
O NOI consolidado atingiu R\$40,1 milhões no 4T24, com margem de 86,5%. A venda de ativos realizada em 2023 e nos últimos 12 meses levaram a uma redução de 25,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

NOI - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	32,0	47,4	-32,4%	119,5	192,2	-37,8%
(-) Despesas com Propriedades	(4,7)	(7,2)	-35,4%	(22,5)	(29,1)	-22,7%
(-) Despesas Comerciais	(0,4)	(2,8)	-86,6%	(1,6)	(4,4)	-64,5%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-14,4%	(0,8)	(1,8)	-54,5%
NOI	26,8	37,2	-27,8%	94,6	156,8	-39,7%
<i>Margem NOI</i>	<i>83,7%</i>	<i>78,4%</i>	<i>5,3 p.p.</i>	<i>79,2%</i>	<i>81,6%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>
Best Center						
(+) Receita de Locação	14,3	16,3	-12,1%	62,1	66,7	-7,0%
(-) Despesas com Propriedades	(1,2)	(0,9)	33,1%	(5,6)	(4,9)	14,2%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,5)	-96,2%	(0,1)	(1,3)	-88,9%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	13,1	14,8	-11,8%	56,3	60,5	-6,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,2%</i>	<i>90,9%</i>	<i>0,2 p.p.</i>	<i>90,7%</i>	<i>90,6%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
SC Living¹						
(+) Receita de Locação	-	2,0	-100,0%	4,6	7,2	-36,6%
(-) Despesas com Propriedades	0,2	(0,5)	-142,1%	(1,0)	(1,8)	-45,2%
(-) Despesas Comerciais	-	(0,0)	-100,0%	0,0	(0,1)	-116,3%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	0,2	1,5	-85,3%	3,6	5,3	-32,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,0%</i>	<i>-73,0 p.p.</i>	<i>78,7%</i>	<i>74,5%</i>	<i>4,3 p.p.</i>
NOI Consolidado	40,1	53,5	-25,0%	154,5	222,7	-30,6%
<i>Margem NOI</i>	<i>86,5%</i>	<i>81,3%</i>	<i>5,2 p.p.</i>	<i>83,0%</i>	<i>83,7%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>

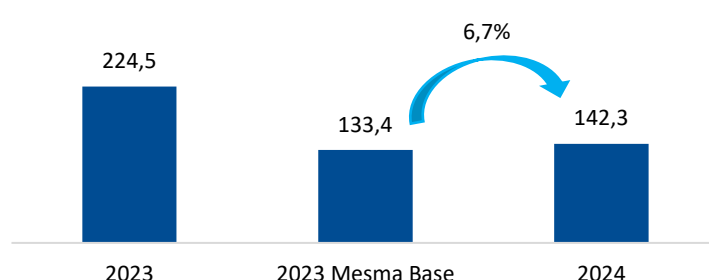
¹resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

O NOI do 4T24, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 7,3%, impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis. O NOI de 2024, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 6,7%, também impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis e eficiência no controle de despesas.

NOI 4T24 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



NOI 2024 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

As Despesas SG&A recorrentes alcançaram R\$15,6 milhões no 4T24, uma queda de 42,6% quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior. Houve redução significativa em todas as linhas de despesa, com destaque para pessoal e comerciais. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 34,4% nas despesas com propriedades. No ano, as despesas totais apresentaram redução de 27,0%, resultado da ocupação dos imóveis, mas também pela maior eficiência nas despesas com pessoal (-29,5%) e administrativas (-15,7%).

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Despesas com Pessoal	(6,6)	(10,9)	-39,6%	(26,4)	(37,5)	-29,5%
Despesas Administrativas	(2,8)	(4,1)	-31,4%	(7,8)	(9,3)	-15,7%
Despesas com Propriedades	(5,7)	(8,7)	-34,4%	(29,1)	(35,8)	-18,7%
Despesas Comerciais	(0,4)	(3,4)	-88,3%	(1,7)	(5,8)	-70,6%
Custos com locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-14,4%	(0,8)	(1,8)	-54,5%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(15,6)	(27,2)	-42,6%	(65,9)	(90,2)	-27,0%
% Receita Líquida Consolidada	35,2%	45,0%	-9,8 p.p.	36,9%	35,7%	1,2 p.p.
Office	(10,6)	(19,8)	-46,6%	(44,9)	(64,2)	-30,0%
% Receita Líquida	34,4%	45,7%	-11,3 p.p.	38,9%	35,0%	4,0 p.p.
Best Center	(5,0)	(6,2)	-19,0%	(19,4)	(21,7)	-10,5%
% Receita Líquida	36,5%	40,0%	-3,6 p.p.	32,8%	34,4%	-1,6 p.p.
SC Living¹	(0,1)	(1,3)	-94,3%	(1,6)	(4,4)	-63,7%
% Receita Líquida	0,0%	70,0%	-70,0 p.p.	38,4%	67,2%	-28,8 p.p.

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

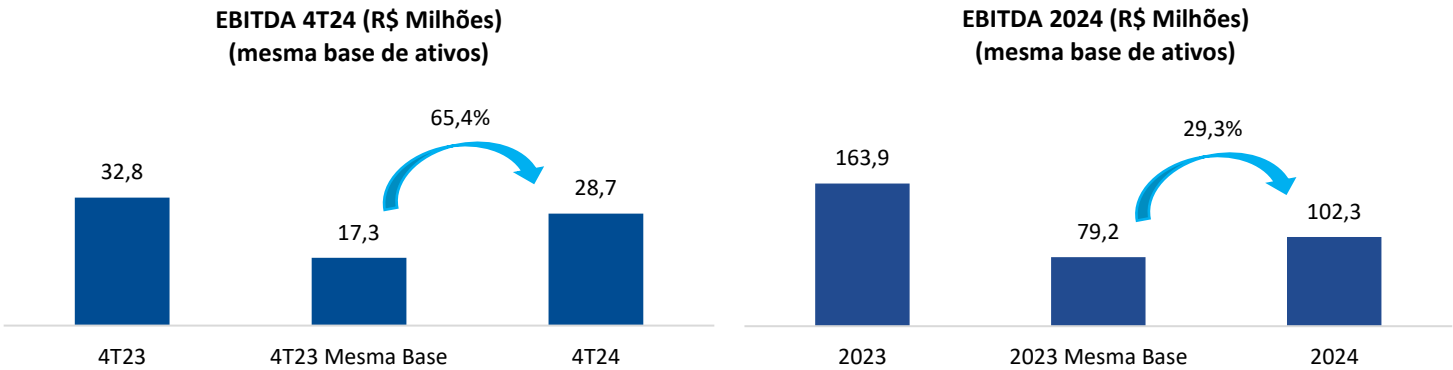
EBITDA

O EBITDA Recorrente alcançou R\$29,3 milhões no 4T24 e o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis) totalizou R\$30,8 milhões.

EBITDA - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	20,7	22,9	-9,8%	71,0	120,2	-40,9%
Margem EBITDA	67,4%	53,0%	14,3 p.p.	61,6%	66,1%	-4,5 p.p.
Best Center	8,6	9,2	-6,0%	39,8	41,4	-4,0%
Margem EBITDA	63,0%	59,7%	3,4 p.p.	67,2%	65,7%	1,5 p.p.
SC Living¹	(0,0)	0,6	-106,7%	2,6	2,2	16,7%
Margem EBITDA	0,0%	34,6%	-34,6 p.p.	62,7%	34,1%	28,6 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	29,3	32,8	-10,6%	113,4	163,9	-30,8%
Margem EBITDA Recorrente	65,9%	54,2%	11,8 p.p.	63,5%	64,8%	-1,3 p.p.
EBITDA Consolidado	30,8	335,6	-90,8%	145,9	603,3	-75,8%
Margem EBITDA	17,8%	42,6%	-24,8 p.p.	28,7%	43,1%	-14,4 p.p.

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

Na mesma base de ativos, o EBITDA Recorrente do 4T24 foi 65,4% superior ao 4T23, resultado das locações que vem sendo realizadas e do controle das despesas gerais e administrativas. O EBITDA de 2024, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 29,3%, também impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis e eficiência no controle de despesas gerais e administrativas.



Resultado Financeiro

No 4T24, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$27,3 milhões, 25,5% inferior ao resultado do 4T23, decorrente do pagamento de dívidas realizado ao longo dos últimos 12 meses.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	(23,3)	(29,1)	-19,9%	(89,4)	(157,0)	-43,0%
Best Center	(4,1)	(5,1)	-19,8%	(17,5)	(27,7)	-36,9%
SC Living ¹	0,2	(2,4)	-106,3%	(4,4)	(10,5)	-57,9%
Resultado Financeiro Consolidado	(27,3)	(36,7)	-25,5%	(111,3)	(195,1)	-43,0%

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

Resultado financeiro - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receitas financeiras	9,0	15,6	-41,9%	47,7	36,1	32,3%
Rendimento aplicações	3,0	7,3	-59,6%	26,3	27,4	-4,0%
Variação do contas a receber de venda	6,9	6,8	1,4%	23,8	6,8	247,6%
Outros	(0,9)	1,4	-162,1%	(2,4)	1,8	-231,2%
Despesas financeiras	(36,3)	(52,2)	-30,4%	(159,0)	(231,2)	-31,2%
Despesas com juros	(33,3)	(51,8)	-35,7%	(148,0)	(219,1)	-32,5%
Outros	(3,0)	(0,4)	589,6%	(11,0)	(12,1)	-9,2%
Total	(27,3)	(36,7)	-25,5%	(111,3)	(195,1)	-43,0%

Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente (excluindo a venda de imóveis) foi de -R\$0,6 milhão no trimestre, contra -R\$8,1 milhões no 4T23. No ano de 2024, o FFO totalizou -R\$7,8 milhões, superior ao resultado de 2023 (-R\$48,3 milhões), impactado positivamente pelo menor endividamento da Companhia e pela boa performance operacional no ano.

FFO - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office						
(+) EBITDA	20,7	22,9	-9,8%	71,0	120,2	-40,9%
(-) Resultado Financeiro	(23,3)	(29,1)	-19,9%	(89,4)	(157,0)	-43,0%
(-) IR/CSLL	(1,9)	(3,6)	-45,3%	(6,1)	(14,6)	-58,7%
(-) Acionistas Não Controladores	0,5	(0,5)	-189,1%	(1,1)	(2,2)	-50,8%
FFO	(4,1)	(10,3)	-59,8%	(25,5)	(53,6)	-52,4%
<i>Margem FFO</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-23,8%</i>	<i>10,3 p.p.</i>	<i>-22,1%</i>	<i>-29,2%</i>	<i>7,1 p.p.</i>
Best Center						
(+) EBITDA	8,6	9,2	-6,0%	39,8	41,4	-4,0%
(-) Resultado Financeiro	(4,1)	(5,1)	-19,8%	(17,5)	(27,7)	-36,9%
(-) IR/CSLL	(1,1)	(1,0)	12,2%	(4,0)	(3,9)	1,8%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,0	-100,0%	-	(0,0)	-100,0%
FFO	3,5	3,1	10,9%	18,3	9,8	86,4%
<i>Margem FFO</i>	<i>25,3%</i>	<i>20,3%</i>	<i>5,0 p.p.</i>	<i>30,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>15,4 p.p.</i>
SC Living¹						
(+) EBITDA	(0,0)	0,6	-106,7%	2,6	2,2	16,7%
(-) Resultado Financeiro	0,2	(2,4)	-106,3%	(4,4)	(10,5)	-57,9%
(-) IR/CSLL	(0,1)	-	0,0%	(0,0)	-	0,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,8	-100,0%	1,2	3,7	-66,1%
FFO	0,1	(1,0)	-105,4%	(0,6)	(4,6)	-86,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>0,0%</i>	<i>-51,6%</i>	<i>51,6 p.p.</i>	<i>-14,5%</i>	<i>-70,0%</i>	<i>55,4 p.p.</i>
FFO Consolidado Recorrente	(0,6)	(8,1)	-92,4%	(7,8)	(48,3)	-83,8%
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-13,4%</i>	<i>12,0 p.p.</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-19,1%</i>	<i>14,7 p.p.</i>

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

Lucro Líquido (Prejuízo)

O prejuízo recorrente foi de R\$20,2 milhões no trimestre, contra um prejuízo de R\$21,7 milhões no 4T23. Incluindo o resultado da venda de imóveis e o reconhecimento de perda pontual no valor do imobilizado (*impairment*), o prejuízo foi de R\$26,4 milhões no 4T24, contra lucro de R\$254,8 milhões no 4T23, quando foi realizado um volume de vendas de ativos de aproximadamente R\$900 milhões.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	(21,5)	(18,8)	14,9%	(66,4)	(87,4)	-24,0%
Margem	-70,2%	-43,3%	-26,8 p.p.	-57,6%	-47,6%	-10,0 p.p.
Best Center	1,3	(1,3)	-200,1%	5,3	(4,8)	-210,5%
Margem	9,3%	-8,3%	17,6 p.p.	9,0%	-7,7%	16,7 p.p.
SC Living ¹	0,1	(1,7)	-103,1%	(2,1)	(7,4)	-71,6%
Margem	0,0%	-90,6%	90,6 p.p.	-51,0%	-113,9%	62,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(20,2)	(21,7)	-6,8%	(63,2)	(99,6)	-36,6%
Margem Líquida Recorrente	-45,5%	-35,8%	-9,7 p.p.	-35,4%	-39,4%	4,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(26,4)	254,8	-110,3%	(32,7)	305,2	-110,7%
Margem Líquida	-15,3%	32,4%	-47,7 p.p.	-6,4%	21,8%	-28,2 p.p.

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

Gestão do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final de 2024, o portfólio de imóveis da Companhia foi avaliado em R\$3,5 bilhões¹.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Próprio (m²)	%	Valor de mercado (R\$ mil)	%
Triple A	1	47.002	12,9%	944.800	26,8%
Classe A	17	201.131	55,2%	1.751.100	49,7%
Office	18	248.132	68,1%	2.695.900	76,5%
Centros de conveniência	46	101.108	27,7%	717.700	20,4%
Lojas de rua	8	15.312	4,2%	96.190	2,7%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,2%
Em desenvolvimento	1	-	0,0%	10.000	0,3%
Best Center	57	116.420	31,9%	829.798	23,5%
Total	75	364.552	100,0%	3.525.698	100,0%

¹Os Edifícios Passeio 56 e SPOP X serão considerados no portfólio até a data de assinatura das respectivas escrituras de compra e venda.

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de 2024 era de R\$2,1 bilhões, sendo R\$120,1 milhões em propriedades para investimento mantidas para venda e R\$2,0 bilhões em propriedades de investimento.

Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$12,2 milhões, sendo R\$9,3 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice e início da troca de elevadores nos Edifícios CA Santo Amaro e Pasteur 110. Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$2,9 milhões, concentrados principalmente na construção do novo centro de conveniência São Paulo – Parque Global.

R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	9,3	3,4	173,3%	30,5	29,5	3,4%
Best Center	2,9	4,9	-40,9%	7,8	14,7	-46,9%
SC Living	0,0	0,1	-100,0%	0,0	2,1	-100,1%
Investimentos consolidados	12,2	8,4	45,1%	38,3	46,3	-17,2%

Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$3,0 bilhões, equivalente a R\$52,9 por ação.

NAV - R\$ milhões	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %
Valor do portfólio ¹	3.525,7	3.655,1	-3,5%	3.966,9	-11,1%
Dívida líquida ²	492,8	600,8	-18,0%	552,5	-10,8%
NAV	3.032,8	3.054,3	-0,7%	3.414,4	-11,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,3	57,3	0,0%	57,1	0,3%
NAV (R\$/ação)	52,9	53,3	-0,7%	59,8	-11,5%

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

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

Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	4T24	3T24	Δ %	4T23 ¹	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.162,9	1.274,5	-8,8%	1.556,2	-25,3%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	305,4	170,7	78,9%	387,0	-21,1%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	0,0	0,0	0,0%	4,7	-99,6%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	359,7	497,9	-27,8%	616,4	-41,6%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida Consolidada	492,8	600,8	-18,0%	552,5	-10,8%
Valor do Portfólio	3.525,7	3.655,1	-3,5%	3.966,9	-11,1%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	14,0%	16,4%	-2,5 p.p.	13,9%	0,1 p.p.
Prazo médio	6,3 anos	6,8 anos	-7,1%	8,9 anos	-28,6%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,7%	11,0%	0,1 p.p.	11,7%	0,0 p.p.

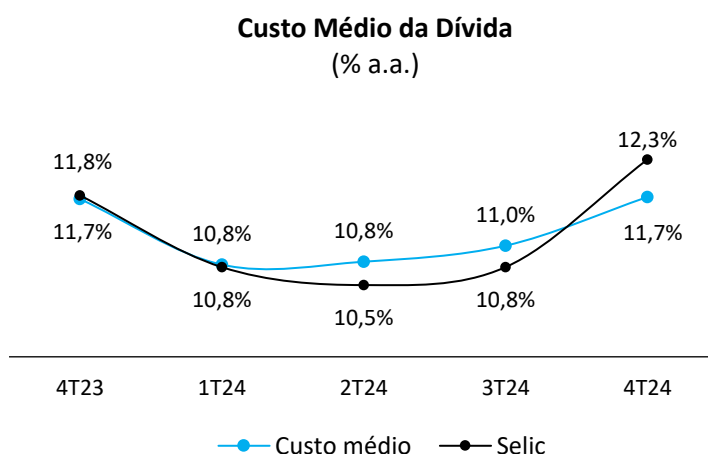
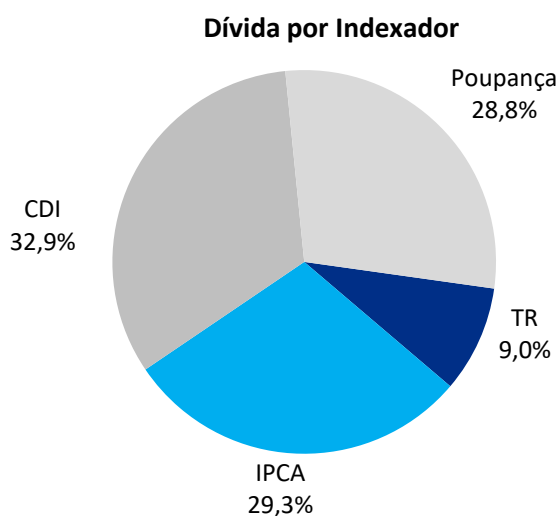
¹ considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850

A São Carlos encerrou o ano com uma dívida líquida de R\$492,8 milhões, representando uma redução de 10,8% em relação a 2023.

No 4T24, a Companhia efetuou o pré-pagamento de dívidas atreladas aos imóveis vendidos, sendo R\$38,7 milhões da dívida CCB Lojas Pernambucanas (TR +9,1%) e R\$42,5 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA +6,7% a.a.).

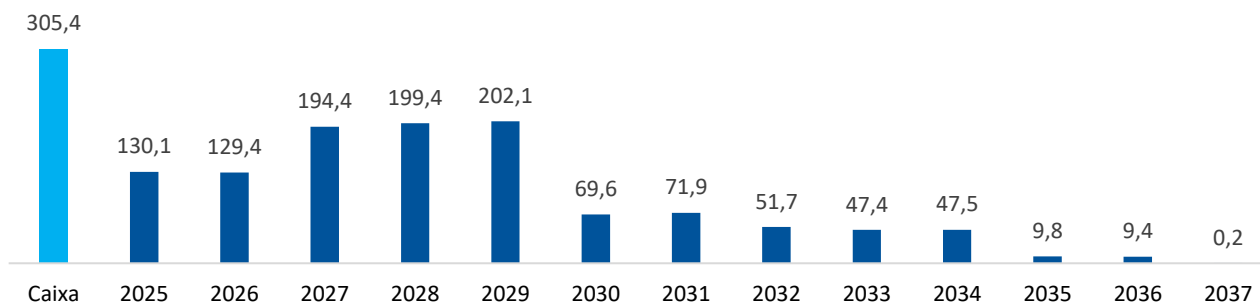
A Companhia encerrou o ano com saldo em caixa de R\$305,4 milhões. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, apresentou uma redução de 1,9 p.p. em relação a Set/24 e ficou estável em relação a Dez/23.

Em Jan/25, como evento subsequente ao trimestre, a Companhia pré-pagou R\$5,2 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.), em razão da venda de uma loja de rua, conforme informado anteriormente.



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	0,7%	9,1%	10,0%	102,4
CDI	10,8%	0,8%	13,2%	385,3
IPCA	12,3%	7,4%	12,5%	339,1
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	336,1
Total	9,2%	4,0%	11,7%	1.162,9

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

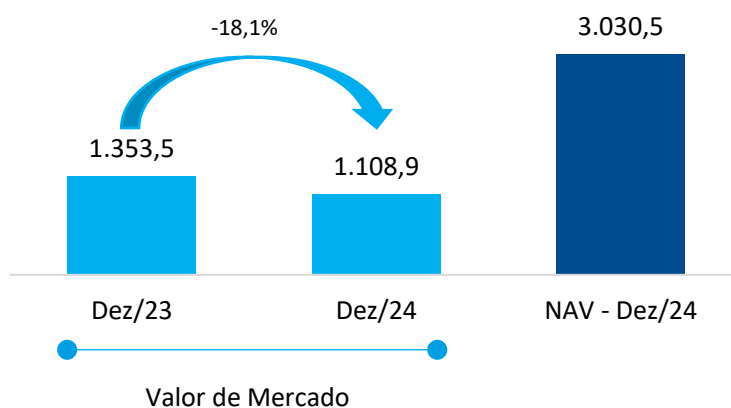


Mercado de Capitais

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 429.642 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$19,35, valor 18,4% abaixo do da cotação em 31 de dezembro de 2023. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,1 bilhão ao final de 2024.

Valor da São Carlos (R\$ Milhões)



Em 2024, a São Carlos realizou pagamento de R\$100 milhões de dividendos referente ao resultado do exercício de 2023 (pagamento em Mai/24) e anunciou dividendos extraordinários no montante de R\$100 milhões em Nov/24, com pagamento em Jan/25, totalizando R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um *dividend yield* de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.

Plataformas de Negócio

Office: retornos elevados através de valor adicionado

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

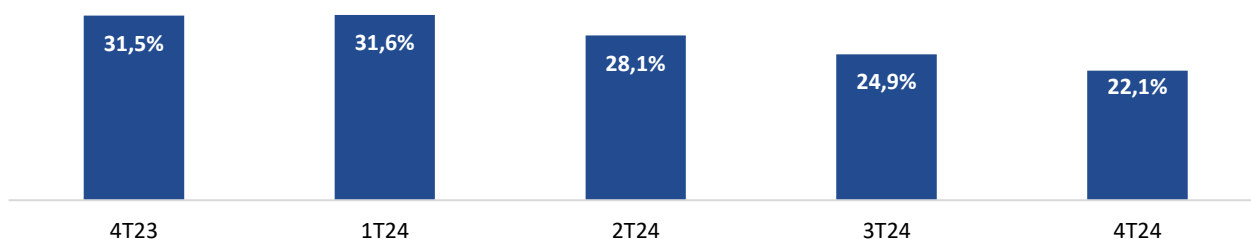
O portfólio de Office encerrou o trimestre avaliado em R\$2,7 bilhões, composto por 18 edifícios corporativos e 248,1 mil m² de ABL. O NAV do segmento atingiu R\$2,2 bilhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ milhões)	%
Triple A - SP	1	47.002	18,9%	944.800	35,0%
Classe A - SP	6	73.492	29,6%	719.100	26,7%
Total SP	7	120.493	48,6%	1.663.900	61,7%
Classe A - RJ	11	127.639	51,4%	1.032.000	38,3%
Total RJ	11	127.639	51,4%	1.032.000	38,3%
Total Office	18	248.132	100,0%	2.695.900	100,0%

No 4T24, a Companhia assinou 11 novos contratos de locação, totalizando 11,9 mil m² de ABL, dos quais cinco contratos foram no modelo FlexOffice. A absorção líquida no período foi de 6,4 mil m², resultando em uma vacância de 22,1% no portfólio de Office, uma redução de 2,8 p.p. em relação ao 3T24 e uma queda de 9,4 p.p. em comparação ao 4T23. Os destaques foram os Edifícios CA Santo Amaro, EZ Towers – Torre A e City Tower, que responderam por quase 90% das novas locações do trimestre.

No segmento FlexOffice, os contratos vigentes somaram 17,4 mil m² de ABL, um crescimento de 31,8% em relação ao 4T23.

Vacância Física - Office



Best Center: líder nacional de centros de conveniência

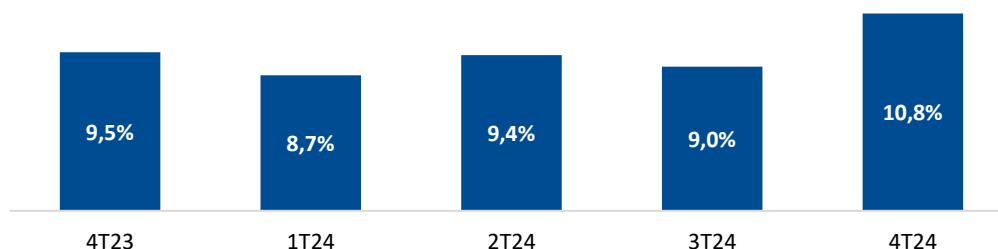
O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 116,4 mil m² de ABL e valor de R\$829,8 milhões, composto por 57 imóveis, sendo dois terrenos e um centro de conveniência em desenvolvimento (São Paulo – Parque Global). O NAV da Best Center atingiu R\$834,4 milhões no trimestre.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ milhões)	%
Centros de conveniência - SP	44	95.193	81,8%	675.100	81,4%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	5,1%	42.600	5,1%
Total centros de conveniência	46	101.108	86,8%	717.700	86,5%
Lojas de rua - SP	5	9.065	7,8%	58.080	7,0%
Lojas de rua - Outras Regiões	3	6.247	5,4%	38.110	4,6%
Total de lojas de rua	8	15.312	13,2%	96.190	11,6%
Centro de conveniência em obras	1	-	0,0%	10.000	1,2%
<i>Landbank</i>	2	-	0,0%	5.908	0,7%
Total Best Center	57	116.420	100,0%	829.798	100,0%

No 4T24, a Best Center manteve um ritmo sólido de comercialização, com a assinatura de 13 novos contratos de locação e a expansão de operações de lojistas já estabelecidos. Entre as principais locações do período, destacam-se as substituições de duas lojas que estavam locadas para um cliente que entrou em recuperação judicial, totalizando 1,7 mil m². Além disso, tivemos lojistas que ampliaram suas operações, refletindo a confiança no potencial dos empreendimentos da Best Center.

Apesar do volume expressivo de novas locações, a taxa de vacância da Best Center apresentou um aumento no período, impactada por rescisões pontuais, incluindo a saída de um importante lojista do segmento de supermercado, que entrou em recuperação judicial e desocupou seis lojas (5,0 mil m²). No entanto, três dessas lojas já foram novamente locadas em condições comerciais superiores, demonstrando a atratividade dos ativos e a capacidade da Best Center de repor rapidamente sua ocupação.

Vacância Física Best Center (mesma base de ativos)

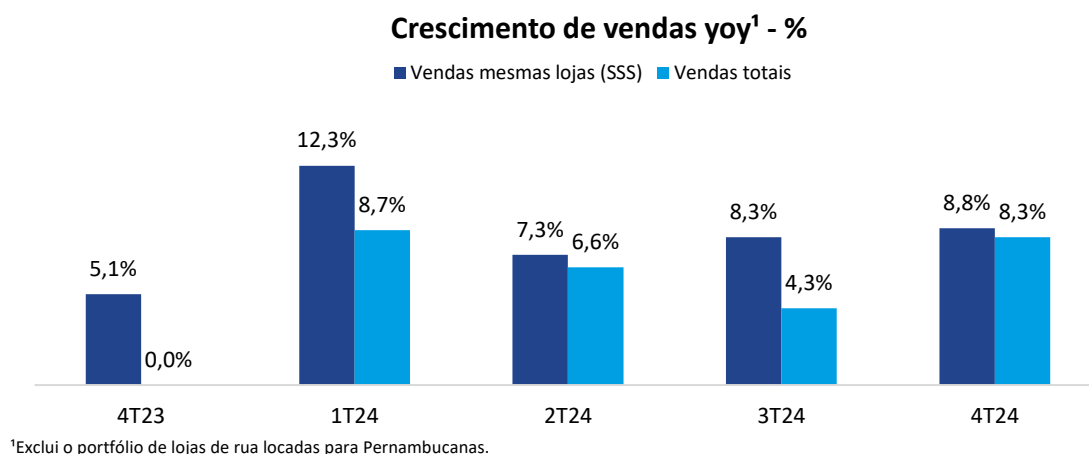


Vendas

As vendas totais dos nossos lojistas, excluindo as lojas de rua, alcançaram R\$241,3 milhões no 4T24, representando um crescimento de 8,6% em relação ao 4T23. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 896,2 milhões, um avanço de 7,5% em comparação a 2023. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pela gestão ativa do mix de lojas e pela melhora na taxa de ocupação, fatores que contribuíram para uma performance positiva na maioria dos nossos centros de conveniência.

SSS (Same Store Sales)

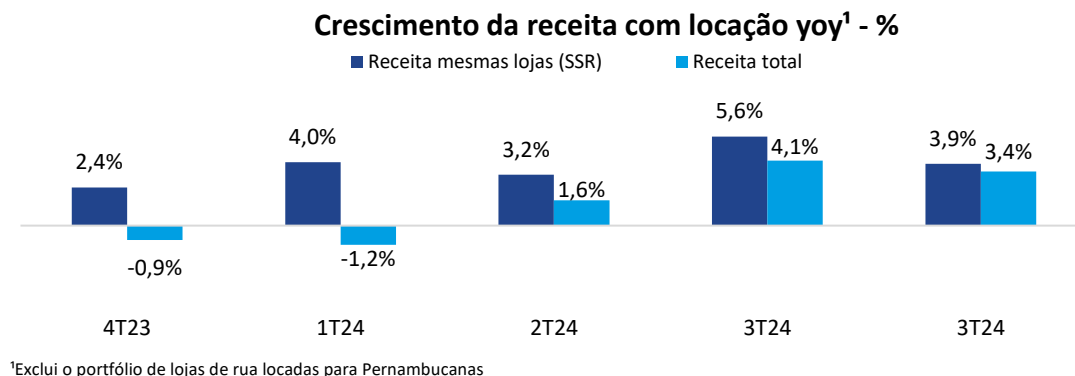
As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,8% no 4T24 em relação ao mesmo período do ano anterior e 9,1% no acumulado de 2024. Os segmentos que mais se destacaram no trimestre foram: Loja de Conveniência (+17,3%), Alimentação (+13,1%) e Perfumaria (+12,5%). No consolidado de 2024, o segmento Fitness apresentou um crescimento expressivo de +40%, reforçando a relevância dessa categoria para o desempenho dos empreendimentos.



SSR (Same Store Rent)

A receita bruta de locação em mesmas lojas (SSR), desconsiderando as lojas de rua, apresentou crescimento de 3,9% no 4T24 em comparação ao 4T23. No acumulado de 2024, o indicador registrou alta de 4,2%.

A receita bruta total de locação, também excluindo as lojas de rua, avançou 3,4% no 4T24 frente ao mesmo trimestre de 2023, e acumulou crescimento de 2,4% no ano.



Sustentabilidade - ESG (Environmental, Social and Governance)

A sustentabilidade é um pilar estratégico da São Carlos, refletindo seu compromisso com a preservação ambiental, o impacto social positivo e a governança responsável. A Companhia investe continuamente na modernização de sua infraestrutura, na adoção de tecnologias sustentáveis e na implementação das melhores práticas operacionais em seus empreendimentos.

Ao longo de 2024, reforçamos nosso compromisso ESG por meio de iniciativas que promovem eficiência energética, gestão responsável de recursos e ações voltadas ao bem-estar das comunidades em que atuamos. Essas iniciativas refletem nossa visão de longo prazo, aliando responsabilidade ambiental e social à criação de valor para nossos *stakeholders*.

Sustentabilidade: Eficiência Energética e Certificações

A Companhia adota medidas que reduzem impactos ambientais e otimizam custos operacionais. Um exemplo disso é a aquisição de energia pelo mercado livre, proporcionando maior previsibilidade e economia de consumo. Além disso, utilizamos energia excedente disponível no mercado, que pode ser proveniente de fontes renováveis, reforçando nossa atuação sustentável.

Em 2024, o empreendimento EZ Towers (Torre A) reafirmou sua excelência ambiental ao receber a recertificação LEED O+M v4.1, além do Certificado *Fitwel* duas estrelas e do Selo Verde. O Selo Verde atesta a gestão sustentável de resíduos, garantindo a correta destinação por meio de processos como compostagem, coprocessamento e reciclagem, reforçando nosso compromisso com a economia circular.

Além das certificações, seguimos como líderes na execução de *retrofits* no Brasil, apostando no reaproveitamento de imóveis existentes para modernizar nossa infraestrutura de forma ambientalmente responsável.

Governança Corporativa: Transparência e Fortalecimento das Políticas

Na frente de governança, revisamos todas as políticas e regulamentos internos para garantir alinhamento às melhores práticas. No primeiro semestre de 2024, atualizamos o Regimento Interno do Conselho de Administração, que conta atualmente com 44,0% de conselheiros independentes, incluindo suplentes.

Desde 2022, a Companhia também conta com um Comitê de Auditoria e ajustes no Estatuto Social, fortalecendo a transparência e a governança corporativa. Além disso, seguimos com auditoria externa para avaliar e aprimorar nossos processos internos.

Impacto Social: Diversidade e Bem-Estar

A São Carlos mantém seu compromisso com a diversidade e inclusão, promovendo um ambiente de trabalho plural e respeitoso. Atualmente, 38,0% dos cargos de liderança e 51,0% do quadro de colaboradores são ocupados por mulheres, reforçando nosso compromisso com a equidade de gênero.

No ano, realizamos diversas iniciativas voltadas à saúde e qualidade de vida, incluindo palestras sobre saúde mental e Setembro Amarelo, um Desafio Esportivo para estimular o bem-estar dos colaboradores e a ampliação da assistência odontológica. O espaço Best Break, lançado no trimestre anterior, segue sendo utilizado para momentos de integração e atividades voltadas ao bem-estar.

Compliance: Transparência e Gestão de Riscos

No segundo semestre de 2024, atualizamos o Código de Ética e Conduta e a Política de Gestão de Riscos, reforçando a governança e a conformidade com padrões regulatórios e boas práticas empresariais.

Certificações

No último trimestre do ano, o EZ Towers (Torre A) conquistou o nível ouro da Certificação Guiaderodas – tornando-se o primeiro empreendimento da América Latina a atingir esse patamar. Esse reconhecimento internacional atesta a acessibilidade e inclusão nos empreendimentos da Companhia. A certificação avalia aspectos como infraestrutura acessível, circulação facilitada, sinalização adequada e boas práticas na recepção de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

O EZ Towers (Torre A), empreendimento que recebeu essa certificação, atende a esses critérios com diferenciais como rampas acessíveis, elevadores adaptados, banheiros equipados e espaços planejados para circulação confortável, garantindo uma experiência inclusiva para todos os usuários.

Empreendimento	Certificação	Categoria	Ano da certificação
EZ Towers (torre A)	LEED, Core and Shell (CS)	Gold	2015
EZ Towers (torre A)	LEED 4.1, Operation and Maintenance (O+M)	Platinum	2024
EZ Towers (torre A)	Guiaderodas	Ouro	2024
EZ Towers (torre A)	Fitwel	2 estrelas	2024
EZ Towers (torre A)	Selo Verde	Aterro Zero	2024
City Tower	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Gold	2022



Best Center São Paulo - Jardim das Perdizes

Anexos

Balanco Patrimonial Consolidado

R\$ mil	dez-24	dez-23	Δ %
Ativo Circulante	801.414	1.045.216	-23,3%
Caixa e equivalentes de caixa	7.292	126.672	-94,2%
Aplicações financeiras	268.953	250.335	7,4%
Contas a receber	373.275	270.434	38,0%
Valores a receber de partes relacionadas	296	497	-40,4%
Impostos a recuperar	14.521	12.454	16,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	16.913	18.352	-7,8%
Imóveis destinados à venda	120.164	366.472	-67,2%
Ativo Não Circulante	2.072.270	2.519.317	-17,7%
Aplicações financeiras	0	10.000	0,0%
Caixa restrito	29.166	0	0,0%
Contas a receber	43.731	323.233	-86,5%
Impostos diferidos	0	35.417	-100,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.528	4.875	-7,1%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.098	3.673	38,8%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.961.287	2.095.467	-6,4%
Imobilizado	21.153	30.934	-31,6%
Intangível	2.307	10.718	-78,5%
Total do Ativo	2.873.684	3.564.533	-19,4%
Passivo Circulante	265.149	376.760	-29,6%
Empréstimos e financiamentos	130.081	155.187	-16,2%
Adiantamento de clientes	3.957	46.171	-91,4%
Salários e encargos sociais	7.750	24.401	-68,2%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.557	25.336	-86,0%
Impostos, taxas e contribuições	3.098	24.431	-87,3%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	100.819	72.486	39,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	20	4.700	-99,6%
Outras contas a pagar	15.867	24.048	-34,0%
Passivo Não Circulante	1.054.761	1.455.801	-27,5%
Outras contas a pagar	17.563	14.887	18,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	614	749	-18,0%
Empréstimos e financiamentos	1.032.834	1.401.061	-26,3%
Provisão para contingências	3.750	39.104	-90,4%
Patrimônio Líquido	1.553.774	1.731.972	-10,3%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	34.541	38.868	-11,1%
Ações em tesouraria	-72.186	-69.990	3,1%
Reservas de lucros	507.520	667.666	-24,0%
Acionistas não controladores	9.987	21.516	-53,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.873.684	3.564.533	-19,4%

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	2024	2023
Receita líquida com locações e serviços	178.788	232.602
Custo das locações	-55.382	-53.150
Resultado bruto com locações	123.406	179.452
Receita líquida de venda de imóveis	330.100	1.167.404
Custo dos imóveis vendidos	-270.134	-654.948
Resultado bruto na venda de imóveis	59.966	512.456
Lucro bruto	183.372	691.908
Despesas gerais e administrativas	-37.511	-64.078
Despesa comerciais	-32.713	-64.110
Perda por desvalorização de ativos	-23.512	-12.784
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	857	1.047
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Total	-92.879	-139.925
Lucro operacional antes do resultado financeiro	90.493	551.983
Receitas financeiras	60.791	44.518
Despesas financeiras	-162.842	-265.196
Resultado financeiro	-102.051	-220.678
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-11.558	331.305
Correntes	-21.430	-63.630
Diferidos	66	36.010
Imposto de renda e contribuição social	-21.364	-27.620
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-32.922	303.685
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-32.736	305.206
Acionistas não controladores	-186	-1.521
	-32.922	303.685

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 4T24 e 4T23, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	4T24	Itens não Recorrentes	4T24 Recorrente	R\$ mil	4T23	Itens não Recorrentes	4T23 Recorrente
Receitas							
Receita com Locações	46.383	-	46.383	Receita com Locações	49.804	(15.945)	65.749
Receita com Serviços	1.142	-	1.142	Receita com Serviços	1.220	-	1.220
Receita com Venda de Imóveis	128.772	128.780	(8)	Receita com Venda de Imóveis	760.261	760.261	-
Receita Bruta Total	176.297	128.780	47.517	Receita Bruta Total	811.286	744.317	66.969
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.100)	-	(3.100)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(5.642)	804	(6.445)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	(18.090)	(18.090)	(0)
Receita Líquida Total	172.397	127.980	44.417	Receita Líquida Total	787.554	727.030	60.524
Despesas							
Despesas com Pessoal	(7.757)	(1.165)	(6.592)	Despesas com Pessoal	(24.154)	(13.238)	(10.915)
Despesas Administrativas	(2.882)	(99)	(2.783)	Despesas Administrativas	(4.933)	(876)	(4.057)
Despesas com Propriedades	(4.044)	1.652	(5.697)	Despesas com Propriedades	(10.467)	(1.780)	(8.687)
Despesas Comerciais	(1.363)	(968)	(396)	Despesas Comerciais	(15.763)	(12.382)	(3.381)
Custos com locações (outros)	(175)	-	(175)	Custos com locações (outros)	(204)	-	(204)
Total SG&A	(16.222)	(580)	(15.642)	Total SG&A	(55.520)	(28.276)	(27.244)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	448	74	374	Outras Receitas e Despesas Operacionais	(13.402)	(12.784)	(618)
Equivalência patrimonial	224	-	224	Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(102.583)	(102.590)	7	Custo dos Imóveis Vendidos	(383.037)	(383.101)	64
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.502)	(23.412)	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	51	-	51
Total de Despesas	(141.634)	(126.507)	(15.127)	Total de Despesas	(451.909)	(424.161)	(27.748)
Margem Operacional							
EBITDA	30.762	1.472	29.290	EBITDA	335.645	302.869	32.776
Margem EBITDA	17,8%	1,2%	65,9%	Margem EBITDA	42,6%	41,7%	54,2%
NOI	40.801	685	40.116	NOI	23.371	(30.106)	53.477
Margem NOI	88,0%	0,0%	86,5%	Margem NOI	47,3%	-188,8%	81,6%
Margem SG&A s/ receita líquida	9,4%	0,5%	35,2%	Margem SG&A s/ receita líquida	7,0%	3,9%	44,7%
Depreciação e Custos							
Depreciação & Custos	(19.600)	-	(19.600)	Depreciação & Custos	(13.641)	-	(13.641)
Total Depreciação e Custos	(19.600)	-	(19.600)	Total Depreciação e Custos	(13.641)	-	(13.641)
Resultado Financeiro							
Receitas Financeiras	12.314	3.271	9.044	Receitas Financeiras	13.592	(1.961)	15.554
Despesas Financeiras	(38.492)	(2.146)	(36.346)	Despesas Financeiras	(61.384)	(9.172)	(52.211)
Resultado Financeiro	(26.178)	1.125	(27.302)	Resultado Financeiro	(47.791)	(11.134)	(36.658)
IR e Acionistas não Controladores							
IR / CSLL	(11.825)	(8.754)	(3.071)	IR / CSLL	(19.683)	(15.176)	(4.507)
Acionistas não controladores	468	-	468	Acionistas não controladores	281	-	281
Margem Financeira							
FFO	(6.772)	(6.157)	(615)	FFO	268.452	276.559	(8.108)
Margem FFO	-3,9%	-4,8%	-1,4%	Margem FFO	34,1%	38,0%	-13,1%
Lucro / Prejuízo Líquido							
Lucro/ Prejuízo Líquido	(26.372)	(6.157)	(20.215)	Lucro/ Prejuízo Líquido	254.810	276.559	(21.749)
Margem Líquida	-15,3%	-4,8%	-45,5%	Margem Líquida	32,4%	38,0%	-35,9%

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as demonstrações financeiras de 2024 e 2023, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	2024	Itens não Recorrentes	2024 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	185.993	(119)	186.112
Receita com Serviços	5.258	407	4.851
Receita com Venda de Imóveis	330.884	330.892	(8)
Receita Bruta Total	522.135	331.180	190.955
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(12.446)	(64)	(12.382)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-
Receita Líquida Total	508.888	330.316	178.572
Despesas			
Despesas com Pessoal	(29.012)	(2.571)	(26.441)
Despesas Administrativas	(8.499)	(691)	(7.808)
Despesas com Propriedades	(27.472)	1.630	(29.102)
Despesas Comerciais	(4.162)	(2.457)	(1.705)
Custos com locações (outros)	(1.079)	(247)	(832)
Total SG&A	(70.224)	(4.336)	(65.888)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	856	74	783
Equivalência patrimonial	0	-	0
Custo dos Imóveis Vendidos	(270.134)	(270.140)	6
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.512)	(23.412)	(100)
Total de Despesas	(363.013)	(297.814)	(65.199)
Margem Operacional			
EBITDA	145.875	32.502	113.373
Margem EBITDA	28,7%	9,8%	63,5%
NOI	153.280	(1.193)	154.472
Margem NOI	82,4%	1002,4%	83,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	13,8%	1,3%	36,9%
Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(55.381)	-	(55.381)
Total Depreciação e Custos	(55.381)	-	(55.381)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	60.791	13.067	47.724
Despesas Financeiras	(162.843)	(3.835)	(159.008)
Resultado Financeiro	(102.052)	9.232	(111.284)
IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(21.363)	(11.276)	(10.087)
Acionistas não controladores	186	-	186
Margem Financeira			
FFO	22.647	30.459	(7.812)
Margem FFO	4,5%	9,2%	-4,4%
Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(32.736)	30.459	(63.192)
Margem Líquida	-6,4%	9,2%	-35,4%

R\$ mil	2023	Itens não Recorrentes	2023 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	245.559	(20.535)	266.095
Receita com Serviços	5.100	-	5.100
Receita com Venda de Imóveis	1.196.251	1.196.251	-
Receita Bruta Total	1.446.910	1.175.716	271.194
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(17.450)	774	(18.224)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(29.407)	(29.407)	(0)
Receita Líquida Total	1.400.053	1.147.083	252.970
Despesas			
Despesas com Pessoal	(50.743)	(13.238)	(37.505)
Despesas Administrativas	(11.407)	(2.144)	(9.264)
Despesas com Propriedades	(38.584)	(2.770)	(35.814)
Despesas Comerciais	(27.566)	(21.769)	(5.797)
Custos com locações (outros)	(1.827)	-	(1.827)
Total SG&A	(130.128)	(39.921)	(90.207)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(12.508)	(12.802)	295
Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(654.948)	(654.949)	0
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	838	-	838
Total de Despesas	(796.746)	(707.672)	(89.074)
Margem Operacional			
EBITDA	603.307	439.411	163.896
Margem EBITDA	43,1%	38,3%	64,8%
NOI	201.178	(45.074)	224.484
Margem NOI	81,9%	219,5%	84,4%
Margem SG&A s/ receita líquida	-9,2%	-3,5%	-34,9%
Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(51.322)	6	(51.328)
Total Depreciação e Custos	(51.322)	6	(51.328)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	44.518	8.446	36.072
Despesas Financeiras	(265.196)	(33.982)	(231.214)
Resultado Financeiro	(220.679)	(25.536)	(195.142)
IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(27.619)	(9.052)	(18.567)
Acionistas não controladores	1.521	-	1.521
Margem Financeira			
FFO	356.531	404.823	(48.292)
Margem FFO	25,6%	35,3%	-18,4%
Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	305.206	404.829	(99.621)
Margem Líquida	21,8%	35,3%	-39,4%

Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	4T24				R\$ mil	4T23			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	32.044	14.339	-	46.383	Receita com Locações	47.412	16.307	2.030	65.749
Receita com Serviços	877	265	-	1.142	Receita com Serviços	1.033	187	-	1.220
Receita Bruta Total	32.921	14.604	-	47.525	Receita Bruta Total	48.445	16.494	2.030	66.969
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.207)	(893)	-	(3.100)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(5.183)	(1.075)	(188)	(6.445)
Receita Líquida Total	30.714	13.711	-	44.425	Receita Líquida Total	43.263	15.420	1.842	60.524
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.489)	(2.989)	(115)	(6.592)	Despesas com Pessoal	(6.360)	(4.040)	(516)	(10.915)
Despesas Administrativas	(1.858)	(749)	(176)	(2.783)	Despesas Administrativas	(3.174)	(658)	(225)	(4.057)
Despesas com Propriedades	(4.670)	(1.244)	218	(5.697)	Despesas com Propriedades	(7.235)	(934)	(517)	(8.687)
Despesas Comerciais	(375)	(20)	-	(396)	Despesas Comerciais	(2.807)	(542)	(32)	(3.381)
Custos com locações (outros)	(175)	-	-	(175)	Custos com locações (outros)	(204)	-	-	(204)
Total SG&A	(10.568)	(5.002)	(73)	(15.642)	Total SG&A	(19.780)	(6.174)	(1.290)	(27.244)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	380	(40)	34	374	Outras Receitas e Despesas Operacionais	(596)	(44)	85	(554)
Equivalência patrimonial	230	(1)	(4)	224	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(65)	(25)	-	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	53	(2)	(0)	51
Total de Despesas	(10.023)	(5.068)	(43)	(15.134)	Total de Despesas	(20.323)	(6.220)	(1.205)	(27.748)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	20.691	8.643	(43)	29.291	EBITDA	22.940	9.199	637	32.776
Margem EBITDA	67,4%	63,0%	0,0%	65,9%	Margem EBITDA	53,0%	59,7%	34,6%	54,2%
NOI	26.824	13.074	218	40.116	NOI	37.166	14.830	1.481	53.477
Margem NOI	83,7%	91,2%	0,0%	86,5%	Margem NOI	78,4%	90,9%	73,0%	81,3%
Margem SG&A s/ receita líquida	34,4%	36,5%	0,0%	35,2%	Margem SG&A s/ receita líquida	45,7%	40,0%	70,0%	45,0%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)	Depreciação & Custos	(8.523)	(4.402)	(717)	(13.641)
Total Depreciação e Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)	Total Depreciação e Custos	(8.523)	(4.402)	(717)	(13.641)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	7.870	1.022	152	9.044	Receitas Financeiras	13.621	1.933	0	15.554
Despesas Financeiras	(31.217)	(5.129)	(0)	(36.346)	Despesas Financeiras	(42.763)	(7.054)	(2.395)	(52.211)
Resultado Financeiro	(23.347)	(4.107)	152	(27.302)	Resultado Financeiro	(29.142)	(5.121)	(2.394)	(36.658)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(1.943)	(1.070)	(57)	(3.071)	IR / CSLL	(3.552)	(954)	-	(4.506)
Acionistas não controladores	468	-	-	468	Acionistas não controladores	(526)	0	807	281
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(4.131)	3.466	52	(614)	FFO	(10.228)	3.123	(951)	(8.056)
Margem FFO	-13,4%	25,3%	0,0%	-1,4%	Margem FFO	-23,6%	20,3%	-51,6%	-13,3%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(21.546)	1.281	52	(20.214)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(18.750)	(1.279)	(1.668)	(21.697)
Margem Líquida	-70,2%	9,3%	0,0%	-45,5%	Margem Líquida	-43,3%	-8,3%	-90,6%	-35,8%

Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	2024				R\$ mil	2023			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	119.471	62.082	4.559	186.112	Receita com Locações	192.180	66.729	7.185	266.095
Receita com Serviços	3.710	1.141	-	4.851	Receita com Serviços	4.310	790	-	5.100
Receita Bruta Total	123.181	63.223	4.559	190.963	Receita Bruta Total	196.490	67.519	7.185	271.194
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(7.911)	(4.049)	(422)	(12.382)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(13.061)	(4.498)	(665)	(18.224)
Receita Líquida Total	115.270	59.173	4.137	178.580	Receita Líquida Total	183.429	63.020	6.521	252.970
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(14.536)	(11.488)	(418)	(26.441)	Despesas com Pessoal	(21.965)	(13.641)	(1.899)	(37.505)
Despesas Administrativas	(5.459)	(2.149)	(200)	(7.808)	Despesas Administrativas	(6.840)	(1.779)	(645)	(9.264)
Despesas com Propriedades	(22.503)	(5.621)	(979)	(29.102)	Despesas com Propriedades	(29.108)	(4.921)	(1.785)	(35.814)
Despesas Comerciais	(1.567)	(147)	8	(1.705)	Despesas Comerciais	(4.418)	(1.329)	(50)	(5.797)
Custos com locações (outros)	(832)	-	-	(832)	Custos com locações (outros)	(1.827)	-	-	(1.827)
Total SG&A	(44.896)	(19.404)	(1.588)	(65.888)	Total SG&A	(64.159)	(21.670)	(4.379)	(90.207)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	712	31	40	783	Outras Rec. e Desp. Operacionais	169	45	81	295
Equivalência patrimonial	(5)	1	4	0	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(65)	(25)	-	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	791	47	-	838
Total de Despesas	(44.255)	(19.397)	(1.544)	(65.196)	Total de Despesas	(63.199)	(21.577)	(4.298)	(89.074)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	71.015	39.776	2.594	113.385	EBITDA	120.230	41.443	2.223	163.896
Margem EBITDA	61,6%	67,2%	62,7%	63,5%	Margem EBITDA	66,1%	65,7%	34,1%	65,2%
NOI	94.570	56.314	3.589	154.472	NOI	158.655	60.479	5.350	224.484
Margem NOI	79,2%	90,7%	78,7%	83,0%	Margem NOI	82,6%	90,6%	74,5%	84,4%
Margem SG&A s/ receita líquida	38,9%	32,8%	38,4%	36,9%	Margem SG&A s/ receita líquida	35,0%	34,4%	67,2%	35,7%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)	Depreciação & Custos	(33.807)	(14.653)	(2.868)	(51.328)
Total Depreciação e Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)	Total Depreciação e Custos	(33.807)	(14.653)	(2.868)	(51.328)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	39.317	8.232	176	47.724	Receitas Financeiras	29.738	6.278	55	36.072
Despesas Financeiras	(128.726)	(25.708)	(4.573)	(159.008)	Despesas Financeiras	(186.724)	(33.979)	(10.511)	(231.214)
Resultado Financeiro	(89.410)	(17.477)	(4.398)	(111.284)	Resultado Financeiro	(156.985)	(27.701)	(10.455)	(195.142)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(6.055)	(3.992)	(40)	(10.087)	IR / CSLL	(14.644)	(3.922)	-	(18.567)
Acionistas não controladores	(1.057)	-	1.243	186	Acionistas não controladores	(2.150)	(0)	3.671	1.521
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(25.507)	18.308	(601)	(7.800)	FFO	(53.550)	9.819	(4.562)	(48.292)
Margem FFO	-22,1%	30,9%	-14,5%	-4,4%	Margem FFO	-28,2%	15,6%	-70,0%	-18,4%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(66.412)	5.341	(2.111)	(63.181)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(87.358)	(4.834)	(7.429)	(99.621)
Margem Líquida	-57,6%	9,0%	-51,0%	-35,4%	Margem Líquida	-47,6%	-7,7%	-113,9%	-39,4%

Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)
Posição em dez/23		257.887	2.849	135.234	985	4.077	80	397.198	3.914
Vista Olímpica - Rio de Janeiro	jan/24	-6.401	-46					-6.401	-46
Leblon Green - Rio de Janeiro	abr/24	-3.416	-91					-3.416	-91
Office: total de desinvestimento		-9.817	-137					-9.817	-137
Piracicaba - Av. Brasília	abr/24			2.191				2.191	-
São Paulo - Parque Global					10				10
Best Center: total de aquisições e desenvolvimento				2.191	10			2.191	10
Loja Pernambucanas - Trindade	fev/24			-2.336	-17			-2.336	-17
Loja Pernambucanas - São Mateus do Sul	fev/24			-852	-4			-852	-4
Loja Pernambucanas - Andradina	jul/24			-1.491	-9			-1.491	-9
Loja Pernambucanas - São Paulo - Cambuci	jul/24			-670	-8			-670	-8
Itapeva - Jardim Maringá	ago/24			0	-5			0	-5
Loja Pernambucanas - Assis	out/24			-2.046	-13			-2.046	-13
Loja Pernambucanas - Curitiba	out/24			-1.981	-11			-1.981	-11
Loja Pernambucanas - Fernandópolis	out/24			-1.566	-10			-1.566	-10
Loja Pernambucanas - Franca	out/24			-4.497	-27			-4.497	-27
Loja Pernambucanas - Matão	out/24			-1.041	-7			-1.041	-7
Loja Pernambucanas - Santa Fé do Sul	out/24			-987	-5			-987	-5
Loja Pernambucanas - São Paulo - Ipiranga	out/24			-962	-12			-962	-12
Loja Pernambucanas - São Caetano do Sul	nov/24			-1.902	-14			-1.902	-14
Loja Pernambucanas - São Carlos	nov/24			-1.150	-8			-1.150	-8
Best Center: total de desinvestimento				-21.480	-150			-21.480	-150
GO850 - São Paulo	jun/24					-4.077	-73	-4.077	-73
SC Living: total de desinvestimento						-4.077	-73	-4.077	-73
Alterações de ABL		62		476				538	
Alteração na avaliação dos imóveis			-16		-14		-8		-38
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	-	-	364.552	3.526

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

Best Center Embu das Artes – Elias



Empréstimos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo	Indexador	Spread Juros
			(R\$ mil)		(% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de Ativo	15/07/2030	278.119	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	58.009	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	326.025	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	100.125	CDI	0,20%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	150.758	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	134.444	CDI	1,10%
Office			1.047.480		
CCB Pátio Cotia ¹	Aquisição de Ativo	26/03/2029	17.743	TR	9,70%
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	20.041	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	64.648	TR	9,00%
CRI Lojas Pernambucanas	Aquisição de Ativos	20/04/2032	13.035	IPCA	6,70%
Best Center			115.467		
Total consolidado			1.162.947		

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



Best Center São Paulo - Verbo Divino

Glossário

ABL: Área bruta locável

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



<https://ri.scsa.com.br/>



@SaoCarlos_SCAR3

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA
EXERCÍCIO SOCIAL 2024

Composição do Comitê de Auditoria

Em cumprimento aos requisitos previstos no Artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A., o Comitê de Auditoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou Companhia”) foi instituído em 29 de abril de 2022. O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros sendo 1 (um) Coordenador e membro independente do Conselho de Administração e 2 (dois) membros externos. Todos possuem reconhecida experiência em assuntos ligados a contabilidade societária, tributária e ao mercado imobiliário. Os membros atuais foram eleitos pelo Conselho de Administração em 2 de maio de 2024.

Nome	Função	Membro desde	Participação
Marcio Del Nero	Coordenador	10/05/2023	3/3
Regina Teixeira Henriques	Membro externo	05/05/2022	4/4
Márcio Aparecido Alves Corrêa	Membro externo	05/05/2022	4/4

Atribuições do Comitê de Auditoria

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

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

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

Tópicos de Trabalho do Comitê de Auditoria em 2024

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

Principais temas das reuniões de 2024

- Acompanhamento da execução dos planos de ação recomendados pela auditoria interna referente aos tópicos de Gestão de Riscos, Atendimento a Regulamentação da CVM e da B3
- Aprovação das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório dos Auditores Independentes

Conclusão

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

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

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

Aprovação das Demonstrações financeiras e Relatório dos Auditores Independentes, exercício findo em 31/12/2024, sem ressalvas.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras

A Diretoria da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, e à vista do relatório do auditor independente emitido em 13 de março de 2025 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela RCA.

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório do auditor independente (Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....1

Balancos patrimoniais.....6

Demonstrações dos resultados.....8

Demonstrações dos resultados abrangentes9

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido10

Demonstrações dos fluxos de caixa12

Demonstrações do valor adicionado14

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas15



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



**Shape the future
with confidence**

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

- *Valor recuperável das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento mensuradas pelo método de custo (notas explicativas 2.3 (b) e 9) totalizava R\$791.313 mil na Controladora e R\$1.961.287 mil no Consolidado, e representava 29% do total do ativo da Controladora e 68% do total do ativo Consolidado naquela data. A Companhia avaliou a recuperabilidade do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito de valor justo, aplicando, dentre outros, o método de renda através do fluxo de caixa descontado.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar no entendimento, análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria, bem como a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções para uma amostra de propriedades; avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela diretoria na determinação do valor justo de determinadas propriedades para investimento, incluindo a taxa de desconto, para uma amostra de propriedades; avaliação da competência técnica dos especialistas da Companhia responsáveis pelas avaliações; análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da provisão ao valor recuperável líquido do saldo de propriedades para investimento, sendo este ajuste registrado pela diretoria, mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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



**Shape the future
with confidence**

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 13 de março de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paulo Roberto de Souza Moreira', written over a light blue grid background.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.314	91.232	7.292	126.672
Aplicações financeiras	4	215.622	125.904	268.953	250.335
Contas a receber	5	99.149	67.756	373.275	270.434
Valores a receber de partes relacionadas		-	-	296	497
Impostos a recuperar	6	12.698	9.966	14.521	12.454
Despesas antecipadas e outros créditos		5.709	6.733	16.913	18.352
Propriedades para investimento mantidas para venda	25	-	68.593	120.164	366.472
Total do ativo circulante		339.492	370.184	801.414	1.045.216
Não circulante					
Aplicações financeiras	4	-	10.000	-	10.000
Caixa restrito	4	-	-	29.166	-
Contas a receber	5	19.138	102.434	43.731	323.233
Impostos diferidos	11	-	35.417	-	35.417
Transações e saldos com partes relacionadas	8	62.797	36.131	5.000	5.000
Depósitos judiciais	12	3.652	3.698	4.528	4.875
Despesas antecipadas e outros créditos		2.534	1.325	5.098	3.673
Investimentos em controladas	7	1.475.640	1.743.413	-	-
Propriedades para investimento	9	791.313	793.696	1.961.287	2.095.467
Imobilizado		13.430	13.451	21.153	30.934
Intangível		2.285	1.562	2.307	10.718
Total do ativo não circulante		2.370.789	2.741.127	2.072.270	2.519.317
Total do ativo		2.710.281	3.111.311	2.873.684	3.564.533

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	113.773	112.995	130.081	155.187
Adiantamento de clientes	5	563	40.079	3.957	46.171
Salários e encargos sociais		5.836	21.204	7.750	24.401
Provisão para imposto de renda e contribuição social		-	-	3.557	25.336
Impostos, taxas e contribuições		889	597	3.098	24.431
Dividendos a pagar	14.4	100.819	72.486	100.819	72.486
Contas a pagar por compra de imóveis		-	-	20	4.700
Outras contas a pagar		4.494	7.803	15.867	24.048
Total do passivo circulante		226.374	255.164	265.149	376.760
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	933.675	1.106.397	1.032.834	1.401.061
Outras contas a pagar		6.421	3.877	17.563	14.887
Impostos diferidos	11	-	-	614	749
Provisão para contingências	12	24	35.417	3.750	39.104
Total do passivo não circulante		940.120	1.145.691	1.054.761	1.455.801
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	1.073.912	1.073.912	1.073.912	1.073.912
Plano de ações		34.541	38.868	34.541	38.868
Ações em tesouraria	14.2	(72.186)	(69.990)	(72.186)	(69.990)
Reservas de lucros		507.520	667.666	507.520	667.666
Acionistas controladores		1.543.787	1.710.456	1.543.787	1.710.456
Acionistas não controladores		-	-	9.987	21.516
Total do patrimônio líquido		1.543.787	1.710.456	1.553.774	1.731.972
Total do passivo e patrimônio líquido		2.710.281	3.111.311	2.873.684	3.564.533

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida com locações e serviços	15	43.694	60.205	178.788	232.602
Custo das locações	17	(18.180)	(20.320)	(55.382)	(53.150)
Resultado bruto com locações		25.514	39.885	123.406	179.452
Receita líquida de venda de imóveis	15	94.370	340.263	330.100	1.167.404
Custo dos imóveis vendidos	17	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Resultado bruto na venda de imóveis		24.449	3.163	59.966	512.456
Lucro bruto		49.963	43.048	183.372	691.908
Despesas gerais e administrativas	17	(27.616)	(46.717)	(37.511)	(64.078)
Despesa comerciais	17	(6.726)	(14.998)	(32.713)	(64.110)
Perda por desvalorização de ativos	9 e 25	-	-	(23.512)	(12.784)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	17	232	132	857	1.047
Resultado de equivalência patrimonial	7	56.086	501.260	-	-
		21.976	439.677	(92.879)	(139.925)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		71.939	482.725	90.493	551.983
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	18	25.928	24.434	60.791	44.518
Despesas financeiras	19	(130.050)	(211.358)	(162.842)	(265.196)
		(104.122)	(186.924)	(102.051)	(220.678)
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(32.183)	295.801	(11.558)	331.305
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes		(553)	(26.012)	(21.430)	(63.630)
Diferidos		-	35.417	66	36.010
	20.b	(553)	9.405	(21.364)	(27.620)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(32.736)	305.206	(32.922)	303.685
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				(32.736)	305.206
Acionistas não controladores				(186)	(1.521)
				(32.922)	303.685
(Prejuízo) lucro por ação:					
Básico (centavos por ação)	21	(0,5712)	5,3443		
Diluído (centavos por ação)	21	(0,5712)	5,1989		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(32.736)	305.206	(32.922)	303.685
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(32.736)	305.206	(32.922)	303.685
Atribuído a:				
Acionistas controladores			(32.736)	305.206
Acionistas não controladores			(186)	(1.521)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Atribuível aos acionistas da controladora											
Nota Explicativa	Capital Social	Ações em tesouraria		Reservas de lucros					Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Resultado na venda de ações em tesouraria	Ações em tesouraria	Plano de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Total			
Saldos em 31 de dezembro de 2023	14	1.073.912	(53.439)	(16.551)	38.868	100.966	566.700	-	1.710.456	21.516	1.731.972
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	(32.736)	(32.736)	(186)	(32.922)
Absorção do prejuízo		-	-	-	-	-	(32.736)	32.736	-	-	-
Dividendos propostos	14.3	-	-	-	-	-	(127.514)	-	(127.514)	(2.350)	(129.864)
Reconhecimento do plano de opção de ações	23	-	-	-	1.435	-	-	-	1.435	-	1.435
Resultado na subscrição de ações		-	3.207	(3.207)	-	-	-	-	-	-	-
Entrega de ações		-	-	323	(5.762)	-	-	-	(5.439)	-	(5.439)
Aquisição de ações em tesouraria		-	-	(2.519)	-	-	-	-	(2.519)	-	(2.519)
Outros		-	-	-	-	-	104	-	104	74	178
Venda de participação societária	07 (v)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.070)	(11.070)
Integralização de capital de não controladores em controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	2.003	2.003
Saldos em 31 de dezembro de 2024	14	1.073.912	(50.232)	(21.954)	34.541	100.966	406.554	-	1.543.787	9.987	1.553.774

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora								Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
		Ações em tesouraria			Reservas de lucros						
		Capital Social	Resultado na venda de ações em tesouraria	Ações em tesouraria	Plano de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	14	1.073.912	(49.092)	(32.836)	50.162	85.705	349.224	-	1.477.075	10.220	1.487.295
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-	-	-	-	-	305.206	305.206	(1.521)	303.685
Destinação do lucro:											
Reserva legal	14.4	-	-	-	-	15.260	-	(15.260)	-	-	-
Dividendos propostos	14.3	-	-	-	-	-	-	(72.486)	(72.486)	-	(72.486)
Reconhecimento do plano de opção de ações	23	-	-	-	3.816	-	-	-	3.816	-	3.816
Resultado na subscrição de ações		-	(4.347)	4.347	-	-	-	-	-	-	-
Entrega de ações		-	-	11.938	(15.111)	-	-	-	(3.173)	-	(3.173)
Outros		-	-	-	-	-	17	-	17	-	17
Retenção do lucro		-	-	-	-	-	217.460	(217.460)	-	-	-
Integralização de capital de não controladores em controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	14.681	14.681
Outras participações de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.864)	(1.864)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	14	1.073.912	(53.439)	(16.551)	38.868	100.966	566.700	-	1.710.456	21.516	1.731.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota Explicativa	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(32.736)	305.206	(32.922)	303.685
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Provisão (reversão) de provisão para crédito com perda esperada	5	(33)	565	(723)	2.006
Depreciações e amortizações	17	18.237	20.660	54.771	50.730
Perda por desvalorização de ativos	17	-	-	23.512	12.784
Resultado de equivalência patrimonial	7	(56.086)	(501.260)	-	-
Outros		104	17	1.235	48
Provisão para contingência		24	-	63	-
Reconhecimento do plano de opção de ações		1.435	3.816	1.435	3.816
Rendimentos de aplicações financeiras		(9.123)	(9.180)	(18.336)	(14.247)
Resultado na alienação de ativos		(24.449)	(12.018)	(61.180)	(569.978)
Ajuste referente a receita linear		(2.633)	358	(1.692)	19.220
Ajuste a valor presente		-	6.417	429	22.225
Atualização de provisão de riscos tributários	12	-	43.854	-	47.402
Atualizações financeiras	18	(7.373)	76	(23.786)	(6.588)
Provisão para imposto de renda e contribuição social		-	-	16.395	37.590
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	(35.417)	(66)	(36.010)
Partes relacionadas		-	-	(2.560)	14.784
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	10	126.345	190.914	154.419	237.228
Impostos indiretos diferidos		-	-	(69)	(709)
Variação nos ativos e passivos operacionais:					
Contas a receber		(2.945)	8.499	7.486	16.509
Valores a receber de partes relacionadas		-	-	201	2.110
Depósitos judiciais		46	(971)	347	(1.149)
Impostos a recuperar		(2.732)	(2.637)	(2.067)	(739)
Propriedades para investimento mantidas para venda		(1.133)	(1.576)	(2.789)	(4.091)
Despesas antecipadas e outros créditos		(184)	3.681	14	9.442
Salários e encargos sociais		(15.368)	12.717	(16.651)	13.683
Restituição de impostos pago a maior	20 (ii)	-	-	-	20.627
Impostos, taxas e contribuições		292	(1.467)	(21.333)	19.901
Adiantamento de clientes		(267)	39.332	(2.915)	36.356
Outras contas a pagar		(761)	9.232	(5.017)	9.775
Pagamento parcelamento de dívida tributária		-	(8.437)	-	(8.437)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(38.174)	(46.006)
Pagamento de encargos financeiros	10	(106.745)	(163.201)	(138.876)	(199.810)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(116.085)	(90.820)	(108.849)	(7.843)

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota Explicativa	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Partes relacionadas		4.658	(343)	-	-
Dividendos recebidos de controladas	8	248.249	264.543	-	-
Redução de capital de controladas	8	56.001	99.958	-	-
(Resgate) aplicações financeiras		(70.595)	38.111	7.308	(67.294)
Adiantamento para futuro aumento de capital social		(11.717)	(40.023)	-	-
Aporte de capital de não controladores		-	-	2.003	-
Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda e venda de investimento		120.008	101.910	480.911	595.225
Pagamentos das obrigações por compra de imóveis		-	-	(4.680)	(6.253)
Aquisições de bens de propriedades de investimento, imobilizado e intangível		(16.555)	(34.830)	(39.953)	(66.113)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		330.049	429.326	445.589	455.565
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aplicações financeiras		-	-	(26.756)	-
Pagamento de empréstimos – principal	10	(191.544)	(260.111)	(319.966)	(344.754)
Captação de empréstimos		-	10.405	-	10.405
Subscrição de ações próprias		(32)	-	(32)	-
Encargos por antecipação de ações		(5.439)	(3.173)	(5.439)	(3.173)
Aquisição de ações próprias		(2.487)	-	(2.487)	-
Dividendos pagos a não controladores		-	-	(2.060)	(1.967)
Dividendos pagos		(99.380)	-	(99.380)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(298.882)	(252.879)	(456.120)	(339.489)
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(84.918)	85.627	(119.380)	108.233
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	91.232	5.605	126.672	18.439
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3	6.314	91.232	7.292	126.672
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(84.918)	85.627	(119.380)	108.233

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	2024	2023	2024	2023
Receitas					
Receita de locação e serviços	15	47.269	65.078	191.251	250.659
Receita de venda de imóveis	15	94.370	347.086	331.314	1.218.429
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	15	-	(6.417)	(429)	(22.225)
Reversão de provisão para crédito com perda esperada		33	-	723	-
Outras receitas		232	-	857	-
		141.904	405.747	523.716	1.446.863
Insumos adquiridos de terceiros					
Custos dos imóveis vendidos	17	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(11.734)	(20.662)	(42.467)	(79.803)
Perda por desvalorização de ativos	17	-	-	(23.512)	(12.784)
		(81.655)	(357.762)	(336.113)	(747.535)
Valor adicionado bruto		60.249	47.985	187.603	699.328
Retenções					
Depreciação e amortização	17	(18.237)	(20.660)	(54.771)	(50.730)
Valor adicionado líquido produzido		42.012	27.325	132.832	648.598
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	7	56.086	501.260	-	-
Receitas financeiras	18	25.928	24.434	60.791	44.518
Outras		-	132	-	1.047
		82.014	525.826	60.791	45.565
Valor adicionado total a distribuir		124.026	553.151	193.623	694.163
Pessoal					
Remuneração direta		13.687	27.576	18.417	34.804
Benefícios		8.144	10.760	9.552	13.091
Fundo de garantia de tempo de serviço (FGTS)		740	2.373	1.029	2.864
		22.571	40.709	28.998	50.759
Impostos, taxas e contribuições					
Federais		4.093	(4.169)	34.530	74.273
Municipais		48	46	175	249
		4.141	(4.123)	34.705	74.522
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras		3.705	20.444	8.423	27.969
Juros e variação monetária		126.345	190.915	154.419	237.228
		130.050	211.359	162.842	265.197
Remuneração de capital próprio					
Dividendos		127.514	72.486	127.514	72.486
(Prejuízo do exercício) / lucros retidos		(160.250)	232.720	(160.250)	232.720
Participação dos não controladores		-	-	(186)	(1.521)
		(32.736)	305.206	(32.922)	303.685
Distribuição do valor adicionado		124.026	553.151	193.623	694.163

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

- a) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers.
- b) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.
- c) locação de bens imóveis.
- d) exploração de estacionamento rotativo.
- e) execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
- f) participação no capital de outras companhias.

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono, multiusuários e *flex office* principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de gestão de espaços corporativos.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 13 de março de 2025.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1. Base de apresentação

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

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

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

(a) Base de mensuração

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

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

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

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

(d) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

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

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46 / IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, a Companhia considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco de cada ativo, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa 9.

- **Pagamento baseado em ações**

A Administração exerce julgamentos na determinação de premissas utilizadas na mensuração e reconhecimento do valor justo dos benefícios de pagamento baseado em ações na data de outorga e na determinação dos impactos que eventuais alterações nas premissas associadas aos julgamentos e estimativas adotados pela Companhia e suas controladas. Para mais detalhes, vide Nota 23.

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

- **Provisão para contingências**

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

- **Propriedades para investimento**

O tratamento contábil das propriedades para investimento inclui a realização de estimativas para determinar o período de vida útil. Para mais detalhes, vide Nota 09.

2.2. Base de consolidação

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis

(a) Reconhecimento de receita

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

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

Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

Receita de venda de imóveis

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(b) Propriedades para investimento

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

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

A depreciação desses ativos começa quando estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil média de 38 anos, utilizando o método linear. Terrenos e construções em andamento não são depreciados.

(c) Propriedades para investimento mantidas para venda

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(d) Imobilizado

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

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

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

Descrição:	Taxa de depreciação %	
	2024	2023
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0
Móveis e utensílios – residencial	2,0	2,0

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

(e) Intangível

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

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, a taxa de amortização utilizada é de 5% em 2024 e 2023.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(f) Custos com empréstimos

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia capitalizou o montante de R\$960 (R\$5.592 em 31 de dezembro de 2023) para os imóveis classificados como propriedade para investimento mantidas para venda. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros, conforme pode ser observado na nota explicativa 17.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

Mensuração subsequente

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado referem-se principalmente contas a receber de clientes e empréstimos a partes relacionadas.

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

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

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Desreconhecimento

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

A Companhia sempre reconhece provisão para crédito com perda esperada durante a vida útil para contas a receber. A provisão para crédito com perda esperada é estimada usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia aproxima-se de 1% (1% em dezembro de 2023) do contas a receber.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Desreconhecimento

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(h) Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente -- Continuação

Compensação de instrumentos financeiros

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

(i) Mensuração do valor justo

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(i) Mensuração do valor justo --Continuação

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

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

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

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

(j) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(k) Caixa e equivalentes de caixa

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

(l) Aplicações financeiras e caixa restrito

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

(m) Contas a receber

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

(n) Empréstimos e financiamentos

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

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

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

(p) Instrumentos de capital

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

(q) Investimentos em controladas

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

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(r) Provisões

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

(s) Receita de juros

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

(t) Pagamento baseado em ações

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(u) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

(v) Patrimônio líquido

Distribuição de dividendos

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

Reservas de capital

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(v) Patrimônio líquido --Continuação

Resultado por ação

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

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

Ações ordinárias

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

Ações em tesouraria

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Sumário das principais políticas contábeis--Continuação

(w) Apresentação de informação por segmento

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

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, operam basicamente com dois segmentos: 1) Office: compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa; 2) Best Center: incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência. Dessa forma, as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa 16.

(x) Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma).

- **Alterações ao IAS 7: *Statement of Cash Flows* e ao IFRS 7: *Financial Instruments*;**

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

- **Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento);**

As alterações fornecem diretrizes mais detalhadas sobre como determinar o passivo de locação em uma transação de venda e retroarrendamento e esclarecem como contabilizar a transferência do ativo, dependendo se a transferência é considerada uma venda ou não.

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

- **Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante;**

As alterações especificam que as cláusulas restritivas (*covenants*) a serem cumpridas após a data do balanço não afetam a classificação da dívida como circulante ou não circulante na data do balanço.

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

- **Aprovação ao CPC 09 (R1): Demonstração do valor adicionado.**

Essa atualização reflete o compromisso da CVM em alinhar as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais, promovendo maior transparência e comparabilidade nas demonstrações financeiras das companhias abertas.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

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

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

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

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

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

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

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

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

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

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

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

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

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	-	13	-	35
Bancos	54	77	94	1.003
Fundos de investimento e CDB (i)	6.260	91.142	7.198	125.634
	6.314	91.232	7.292	126.672

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

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para terem característica e rendimento de títulos de renda fixa. A remuneração média era de 99,77% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) em 31 de dezembro de 2024 (100,95% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

4. Aplicações financeiras e caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Letras financeiras e fundos de investimentos	215.622	135.904	268.953	260.335
Caixa Restrito (i)	-	-	29.166	-
	215.622	135.904	298.119	260.335
Circulante	215.622	125.904	268.953	250.335
Não circulante (i)	-	10.000	29.166	10.000

(i) O saldo consolidado de R\$29.166, classificado como ativo não circulante, se refere à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (“CDB”) de banco nacional de primeira linha, a qual está classificada no balanço patrimonial como caixa restrito. Esta aplicação se deve a substituição da garantia de imóveis vendidos (Ubatuba, Lapa e Andradina) que possuíam alienação fiduciária em favor de dívida de Cédula de Crédito Bancário (CCB) da Best Center SLB (nota explicativa nº 10). Esta aplicação só poderá ser resgatada após a liquidação desta obrigação.

O saldo de aplicações financeiras é substancialmente proveniente de recursos aplicados em fundos de investimentos abertos e administrados por instituições financeiras de primeira linha que realizam alocações em títulos, cujo resgate antes do vencimento também é praticado em mercado secundário, com remuneração média de 99,98% do CDI (99,31% do CDI em dezembro de 2023).

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de aluguéis	25.967	24.521	69.291	74.244
Provisão para crédito com perda esperada	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)
Contas a receber por venda de investimento (i)	-	-	11.949	-
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	96.062	152.608	347.758	544.750
Ajuste a valor presente ("AVP") (ii)	(3.209)	(6.417)	(9.587)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	-	44	2.511	2.537
Total	118.287	170.190	417.006	593.667
Circulante	99.149	67.756	373.275	270.434
Não circulante (iii)	19.138	102.434	43.731	323.233

- (i) O saldo refere-se à venda da participação na empresa GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., realizada em 27 de junho de 2024.
- (ii) A Companhia considera uma taxa de desconto de 7,5% a.a. em 31 de dezembro de 2024 (7,5% a.a. em 31 de dezembro de 2023) 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 2024, o saldo refere-se ao ajuste a valor presente sobre o saldo de contas a receber oriundo das vendas dos Edifícios Jardim Europa, Morumbi Office Tower, Alameda Santos 2477, Centro Empresarial Botafogo e Corporate Plaza, os quais possuem previsão de recebimento até 27 de dezembro de 2025.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2024, do saldo classificado como não circulante, R\$19.138 (R\$102.434 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$43.731 (R\$323.233 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, correspondem aos recebíveis da venda de imóveis e saldo de linearização de receita de aluguel.

Provisão para crédito com perdas esperadas:

A Companhia reconhece uma provisão para crédito com perdas esperadas para valores em aberto que não foram renegociados.

A Companhia e suas controladas aplicam as disposições do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos e clientes, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses, antes de 31 de dezembro de 2024. 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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidas:				
1 a 30 dias	78	91	695	617
31 a 90 dias	79	-	196	298
91 a 150 dias	-	-	106	241
151 a 210 dias	-	-	60	248
211 a 270 dias	-	29	35	254
271 a 330 dias	-	34	51	352
Há mais de 330 dias	-	-	4.175	4.314
	157	154	5.318	6.324
A vencer	121.872	177.018	426.191	615.207
Total de contas a receber	122.029	177.172	431.509	621.531

Movimentação na provisão para créditos com perda esperada:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(566)	-	(5.639)	(3.663)
Constituição de provisão	(59)	(702)	(1.506)	(3.512)
Reversão de provisão	92	136	2.229	1.536
Saldo final	(533)	(566)	(4.916)	(5.639)

Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo na controladora de R\$563 (R\$40.079 em 31 de dezembro de 2023) e consolidado de R\$3.957 (R\$46.171 em 31 de dezembro de 2023) são oriundos de valores referente a antecipação de clientes e transações de vendas de imóveis ocorridas que possuíam cláusulas suspensivas a serem superadas naquelas datas. Adicionalmente, em 22 de abril de 2024, o adiantamento de R\$39.249 foi incorporado ao reconhecimento da receita de venda de imóveis após a superação de cláusulas suspensivas e correspondente conclusão da venda do Edifício Leblon Green.

6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda pessoa jurídica ("IRPJ")	8.631	4.173	9.111	5.310
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.839	5.341	5.074	6.609
Contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL")	49	59	81	79
PIS e COFINS	106	282	127	239
Outros	73	111	128	217
Total	12.698	9.966	14.521	12.454

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Investimentos em controladas--Continuação

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 2022	Movimentação					
								Aumento de capital	Redução de capital (iv)	Venda e outros	Equivalência patrimonial	Dividendos declarados (v)	Saldo em 2023
253 Participações Ltda.(i)	70.286	1.239	50.662	69.047	99,99	31.874	58.570	2.716	-	-	31.874	(24.113)	69.047
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	314	348	440	(34)	99,99	(343)	311	-	-	-	(343)	-	(32)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	308.088	31.858	177.108	276.231	99,99	149.123	275.201	7.348	(90.000)	-	149.123	(65.442)	276.231
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.660	941	20.843	23.719	60,00	5.376	13.957	-	-	-	3.226	(2.951)	14.231
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	67.723	4.304	59.882	63.419	99,99	(513)	65.813	1.119	-	-	(513)	(3.000)	63.419
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	348.194	50.073	114.251	298.121	99,99	335.157	134.723	-	-	-	335.157	(171.759)	298.122
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	78.240	3.009	84.027	75.231	99,99	(3.390)	77.449	1.172	-	-	(3.390)	-	75.231
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	46.051	4.946	58.820	41.104	99,99	(6.250)	46.328	1.027	-	-	(6.250)	-	41.104
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	197.927	4.773	191.318	193.154	99,99	1.369	196.849	1.200	-	-	1.369	(6.264)	193.154
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.765	1.355	52.992	57.410	99,99	4.418	57.480	-	-	-	4.418	(4.489)	57.410
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	13.016	185	35.958	12.831	100,00	(3.343)	15.479	695	-	-	(3.343)	-	12.831
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	650.945	87.373	654.775	563.572	100,00	(186)	550.031	11.830	-	184	(186)	-	561.858
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	68.558	721	67.989	67.837	99,99	(2.845)	69.663	1.021	-	-	(2.845)	-	67.839
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	2	3	22	(2)	99,60	(23)	(1)	22	-	-	(23)	-	(3)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	15.538	2.566	31.139	12.972	99,99	(7.014)	11.329	8.544	-	112	(7.014)	-	12.971
Total							1.573.182	36.694	(90.000)	296	501.260	(278.018)	1.743.413

(i) O lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do reconhecimento de créditos fiscais no valor de R\$21.050.

(ii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente, decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Jd. Europa, Edifício Itaim Center e Edifício Corporate Plaza (vide notas explicativas nº 15 e 17) no valor de R\$313.609.

(iii) O lucro líquido do exercício é, substancialmente decorrente do ganho no resultado da alienação do Edifício Centro Empresarial Botafogo.

(iv) A redução de capital constituído em ata de R\$90.000 em 2023, tendo como pagamento de R\$99.958 em caixa, sendo R\$9.958 referente a 2022.

(v) Dos dividendos declarados durante o exercício, R\$264.543 foram efetivamente pagos pelas controladas, sendo que o saldo a receber de R\$13.475 está apresentado como Transações e saldos com partes relacionadas.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas

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

Controlada/empresa relacionada	Controladora Ativo não circulante	
	2024	2023
253 Participações Ltda.	173	317
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	104
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	8.046	16.595
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	567	121
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.697	2.496
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	35.757	1.292
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.751
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.486
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.030
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.812	946
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	170
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	1	6
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	708
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	-	2
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	11.003	2.107
Total	62.797	36.131

No ativo não circulante da controladora de R\$62.797 (R\$36.131 em 31 de dezembro de 2023), referem-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre essas 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 2023), refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A., com prazo de vencimento de 5 anos e sem incidência de juros ou correção monetária.

A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$473 (R\$3.162 em 2023). Esses contratos foram celebrados em condições negociadas entre as partes, em linha com as que prevalecem em transações que a Companhia teria com terceiros.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas--Continuação

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 em 2024:

	Dividendos e juros sobre capital próprio (i)	Redução de capital em controladas a receber	Adiantamento para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131
Atos societários	273.331	62.572	-	-	-	335.903
Pagamentos	(248.249)	(56.001)	-	-	17	(304.233)
Transferência (ii)	-	-	(5.004)	-	-	(5.004)
Saldo em 31/12/2024	49.547	13.181	36.696	(36.694)	67	62.797

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

(ii) O saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital foi transferido para a linha de Investimentos.

Transações com controladas em 2023:

	Dividendos	Redução de capital	Adiantament o para futuro aumento de capital	Aumento de capital social	Outros	Total
Saldo em 31/12/2022	10.992	16.568	1.677	-	-	29.237
Aportes	-	-	40.023	-	50	40.073
Atos societários	278.016	90.000	-	(36.694)	-	331.322
Pagamentos	(264.543)	(99.958)	-	-	-	(364.501)
Saldo em 31/12/2023	24.465	6.610	41.700	(36.694)	50	36.131

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Transações e saldos com partes relacionadas--Continuação

Remuneração da Administração

Em 26 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$20.900 (R\$14.593 em 31 de dezembro de 2023), incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora					
	2024			2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.620	-	1.620	1.090	-	1.090
Diretores estatutários	2.092	1.159	3.251	4.288	13.495	17.783
Total	3.712	1.159	4.871	5.378	13.495	18.873

	Consolidado					
	2024			2023		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.620	-	1.620	1.430	-	1.430
Diretores estatutários	2.533	1.159	3.692	4.687	13.495	18.182
Total	4.153	1.159	5.312	6.117	13.495	19.612

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				
	2024		2023		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação o acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	De 1,67 a 3,41 10,00	181.774	-	181.774	181.774
Edificações		550.540	(103.506)	447.034	457.911
Instalações		193.796	(37.568)	156.228	151.878
Imobilizado em andamento		6.277	-	6.277	2.133
Total		932.387	(141.074)	791.313	793.696

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Consolidado				
	2024		2023		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação o acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	616.263	-	616.263	640.249
Edificações	De 1,67 a 5,6	1.164.803	(268.296)	896.507	1.034.716
Instalações e benfeitorias	10,00	551.221	(117.903)	433.318	405.397
Direito de uso (i)	3,85	21.000	(5.340)	15.660	-
Imobilizado em andamento	-	17.413	-	17.413	16.892
Perda por desvalorização de ativos	-	(17.874)	-	(17.874)	(1.787)
Total		2.352.825	(391.539)	1.961.287	2.095.467

(i) Refere-se a reclassificação do direito de uso do empreendimento localizado na rua Verbo Divino que estava classificado como imobilizado. Amortização é registrada pelo prazo do contrato.

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

2024

	Controladora				2024
	2023	Adições (iii)	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	181.774	-	-	-	181.774
Edificações	550.540	-	-	-	550.540
Instalações	184.533	9.261	-	-	193.794
Obras em andamento	2.134	4.144	-	-	6.278
	918.981	13.405	-	-	932.386
Depreciação acumulada	(125.285)	(15.788)	-	-	(141.073)
Saldo	793.696	(2.383)	-	-	791.313

	Consolidado					2024
	2023	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	Provisão/reversão para perda (impairment)	
Terrenos	650.354	5.061	(70.952)	35.170	-	619.633
Edificações	1.248.990	9.423	(163.012)	66.032	-	1.161.433
Instalações	504.734	25.159	(7.590)	28.918	-	551.221
Direito de uso	-	-	-	21.000	-	21.000
Perda por desvalorização de ativos	(1.787)	-	186	-	(16.273)	(17.874)
Obras em andamento	16.893	982	(462)	-	-	17.413
	2.419.184	40.625	(241.830)	151.120	(16.273)	2.352.826
Depreciação acumulada	(323.717)	(42.436)	10.345	(35.731)	-	(391.539)
Saldo	2.095.467	(1.811)	(231.485)	115.389	(16.273)	1.961.287

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

- (i) Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Lapa), pelo valor de venda de R\$17.300.
- Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda de R\$3.550.
- Em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Portanto, do saldo de baixa, R\$112.783 refere-se ao valor contábil da propriedade para investimento registrada na GO850 na data da transação.
- Em 19 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações LTDA celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapeva/SP, pelo valor de venda de R\$5.100.
- Em 09 de outubro de 2024 a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou os imóveis localizados nas cidades de Assis/SP, Franca/SP, Santa Fé do Sul/SP, São Paulo/SP (Ipiranga) e Curitiba/PR, pelo valor de venda de R\$68.500.
- Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Matão/SP, pelo valor de venda de R\$7.225.
- Em 31 de outubro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de Fernandópolis/SP, pelo valor de venda de R\$9.775.
- Em 18 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Caetano do Sul/SP, pelo valor de venda de R\$14.250.
- Em 20 de dezembro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda de R\$7.500.
- (ii) Da movimentação classificada como Transferências, o montante é substancialmente referente à reclassificação do Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Visconde Ouro Preto, GlobalTech e Edifício São Paulo Office Park II de terrenos e edificações que estavam classificados como propriedades para investimento mantidas para venda, e as lojas de Cambuci, Andradina e Passeio 56, transferidas de propriedades para investimento para propriedades mantidas para venda (nota explicativa nº 25).

2023

	Controladora				2023
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	
Terrenos	284.598	-	(21.000)	(81.824)	181.774
Edificações	818.928	-	(52.329)	(216.059)	550.540
Instalações	180.975	622	(10)	2.946	184.533
Obras em andamento	25.220	29.113	(993)	(51.207)	2.134
	1.309.721	29.735	(74.332)	(346.144)	918.981
Depreciação acumulada	(127.595)	(18.597)	9.589	11.318	(125.285)
Saldo	1.182.126	11.138	(64.743)	(334.826)	793.696

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

2023

	Consolidado				Provisão/ reversão para perda (impairment)	
	2022	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)		2023
Terrenos	856.459	-	(65.297)	(140.808)	-	650.354
Edificações	1.733.132	907	(127.347)	(357.702)	-	1.248.990
Instalações	516.847	1.427	(1.097)	(12.443)	-	504.734
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	-	(1.787)	(1.787)
Obras em andamento	72.656	57.626	(2.222)	(111.167)	-	16.893
	3.179.094	59.960	(195.963)	(622.120)	(1.787)	2.419.184
Depreciação acumulada	(376.862)	(47.027)	14.687	85.485	-	(323.717)
Saldo	2.802.232	12.933	(181.276)	(536.635)	(1.787)	2.095.467

(i) Em 10 de janeiro de 2023, a subsidiária A.C.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, 1852/1854 na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$2.400.

Em 24 de janeiro de 2023, 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 Cornélio Procopio/PR, pelo valor de venda R\$5.100.

Em 06 de março de 2023, 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 Campo Grande/MS, pelo valor de venda R\$8.100.

Em 26 de abril de 2023, a companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel João Brícola localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 71.500.

Em 27 de abril de 2023, 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 Rondonópolis/MT, pelo valor de venda R\$ 5.900.

Em 23 de maio de 2023, 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 Cascavel/PR, pelo valor de venda R\$ 13.100.

Em 01 de junho de 2023, 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 Guarulhos/SP, pelo valor de venda R\$ 12.400.

Em 01 de junho de 2023, 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 Gonzaga/SP, pelo valor de venda R\$ 13.100.

Em 01 de junho de 2023, 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 Araraquara/SP, pelo valor de venda R\$ 15.648.

Em 01 de junho de 2023, 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 Bebedouro/SP, pelo valor de venda R\$ 9.852.

Em 02 de junho de 2023, 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 Ubatuba/SP, pelo valor de venda R\$ 13.400.

Em 05 de junho de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.600.

Em 25 de julho de 2023, 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 José dos Pinhais/PR, pelo valor de venda R\$ 17.000.

Em 15 de setembro de 2023, 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 Presidente Prudente/SP, pelo valor de venda R\$ 3.100.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Em 26 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Oeste Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$ 1.000.

Em 07 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Carlos/SP, pelo valor de venda R\$4.380.

Em 12 de dezembro de 2023, 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 Coxim/MS, pelo valor de venda R\$2.700.

Em 20 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center Sudoeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda, celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o terreno localizado na cidade de Itapetininga/SP, pelo valor de venda R\$2.350.

- (ii) Da movimentação classificada como transferência no exercício, R\$539.103 refere-se as reclassificações de terrenos e edificações para propriedades para investimento mantidas para venda (nota explicativa 25), Edifício BrasilPrev, SPOPX e SPOPII, Centro Empresarial Botafogo, Candelária, Guanabara Office Tower, Itaim Center, Corporate Plaza e Edifício Visconde de Ouro Preto, Edifício Morumbi Office Tower e Edifício Alameda Santos 2477.

Valor justo das propriedades para investimento

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28/IAS 40 – Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2024 o valor justo das propriedades para investimento da Companhia era de R\$ 3,3 bilhões (R\$3,3 bilhões em dezembro de 2023). O valor justo destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), pelas normas técnicas da RICIS ("*Royal Institution of Chartered Surveyors*") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("*International Valuation Standards Council*"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

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

Os terrenos estão registrados a valor de custo de aquisição.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

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	
	2024	2023
Taxa de Desconto %	7,25 a 10,75	6,5 a 10,0
Cap Rate %	6,75 a 9,25	6,5 a 8,75
Taxa de Vacância %	0 a 10,00	0 a 10,0

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$16.273 (R\$1.787 em 31 de dezembro de 2023).

Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$145 em 31 de dezembro de 2024 (R\$796 em 31 de dezembro de 2023).

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Financiamento imobiliário (i)	R\$	Poupança+2,6 até 3,2	336.096	365.710	336.096	457.971
Financiamento imobiliário (i)	R\$	TR+9,0 até 9,8	-	46.516	102.431	201.586
CRI (i)	R\$	CDI+1,1	150.758	200.116	150.758	220.685
CRI (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	326.025	308.990	339.060	371.915
CRI (i)	R\$	102% do CDI	100.125	150.082	100.125	150.082
Financiamento imobiliário (i)	R\$	IPCA+5,5 até 7,4	-	-	-	6.031
Debêntures (i)	R\$	CDI+1,1	134.444	147.978	134.445	147.978
Total			1.047.448	1.219.392	1.162.915	1.556.248
Circulante			113.773	112.995	130.081	155.187
Não circulante			933.675	1.106.397	1.032.834	1.401.061

(i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 83%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, essa relação estava abaixo de 83% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A Companhia também possui cláusulas de *covenants* não financeiros, sendo que não foi identificado nenhum descumprimento destas cláusulas em 31 de dezembro de 2024.

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o fluxo de pagamento dos empréstimos e financiamentos por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2025	-	110.801	-	137.517
2026	116.221	121.595	129.408	148.743
2027	181.070	180.087	194.409	207.635
2028	185.954	184.776	199.425	212.722
A partir de 2029	450.430	509.138	509.592	694.444
	933.675	1.106.397	1.032.834	1.401.061

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

Controladora							
Descrição	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (iii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024	
Empréstimos	1.219.392	-	126.345	(191.544)	(106.745)	1.047.448	
Descrição	Saldo em 2022	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal(ii)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023	
Empréstimos	1.533.268	10.405	190.914	(351.656)	(163.539)	1.219.392	
Consolidado							
Descrição	Saldo em 2023	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (iii)	Baixa por venda de controlada (iv)	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2024
Empréstimos	1.556.248	-	154.419	(319.966)	(88.910)	(138.876)	1.162.915
Descrição	Saldo em 2022	Captação (i)	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal (ii)	Baixa por venda de controlada	Pagamento de juros e correção	Saldo em 2023
Empréstimos	1.945.061	10.405	237.228	(436.299)	-	(200.148)	1.556.248

(i) Captação: refere-se à captação para obras em imóveis da Companhia.

(ii) Em julho de 2023 houve amortização antecipada das dívidas CRI 306 e CRI 287/288 nos valores de R\$20.000 mil e R\$3.154 mil, respectivamente.

(iii) Além da amortização das parcelas do cronograma originalmente contratado das dívidas, foi realizada a amortização antecipada da dívida CCB Leblon no valor de R\$46.151 mil na controladora. Em 29 de fevereiro de 2024, a Companhia fez uma amortização extraordinária de R\$50.000 mil do CRI 216.

(iv) Baixa por venda de controlada: em 27 de junho de 2024, a subsidiária SC Living Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, para a venda integral de sua participação de 60%, incluindo o controle, em sua investida GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do empreendimento GO850. Dessa forma, naquela data a dívida de empréstimos e financiamentos da investida que era R\$ 88.910, foi transferida ao novo comprador.

Entre os meses de outubro a dezembro, a Companhia efetuou pré-pagamento de R\$38,7 milhões da dívida CCB Lojas Pernambucanas (TR+ 9,1%) e R\$42,5 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.).

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Impostos e contribuições diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Diferenças temporárias dedutíveis:				
Impostos diferidos sobre a base negativa de IRPJ e CSLL (Vide notas explicativas nº 12 (i) e 20 (a)) (i)	-	35.417	-	35.417
Total	-	35.417	-	35.417
Diferenças temporárias tributáveis:				
PIS e COFINS - Receita linear	-	-	291	360
IRPJ e CSLL - Receita linear	-	-	323	389
Total	-	-	614	749

- 1.
- (i) Em 24 de setembro de 2024, foi deferido o pedido de adesão ao Programa de Redução de Litígio Fiscal ("PRLF") pela Receita Federal do Brasil. Desta forma, o passivo anteriormente constituído foi liquidado com o imposto diferido ativo no montante de R\$35.417. Maiores detalhes na nota explicativa nº 12 (i).

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

	Controladora	
	2024	2023
Saldo anterior	35.417	-
Provisão (i)	24	43.854
Pagamento (i)	-	(8.437)
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	24	35.417
Depósitos judiciais	3.652	3.698
Total	3.652	3.698

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo anterior	39.104	139
Provisão	1.001	47.402
Pagamento	(531)	(8.437)
Estorno de provisão	(407)	-
Compensação (i)	(35.417)	-
Total de provisão para contingências	3.750	39.104
Depósitos judiciais	4.528	4.875
Total	4.528	4.875

- (i) Em 31 de março de 2023, a Companhia aderiu ao programa de parcelamento promovido pela Receita Federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal. Em 2023 os valores objeto da adesão, no montante de R\$43.854, foram reconhecidos como provisão para contingência, em consonância com a opinião dos assessores jurídicos e exigência das normas contábeis e tributárias vigentes, uma vez que os valores estavam sujeitos à homologação da Receita Federal. Os pagamentos demonstrados correspondem integralmente à adesão do respectivo programa de parcelamento. Em 24 de setembro de 2024, foi deferido pela Receita Federal o pedido de adesão ao PRLF, desta forma, o passivo anteriormente constituído foi liquidado com o imposto diferido ativo informado na nota explicativa nº 11.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$5.214 (R\$7.812 em 31 de dezembro de 2023), ações trabalhistas no montante de R\$153 (R\$1.437 em 31 de dezembro de 2023) e, ações cíveis no montante de R\$199 (R\$4.033 em 31 de dezembro de 2023), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

As ações fiscais classificadas como possíveis são majoritariamente representadas por litígios sobre a incidência de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, IRPJ e CSLL.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Participação nos lucros e resultados

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$4.860 (R\$4.916 em 31 de dezembro de 2023) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. Patrimônio líquido

14.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2 Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui em tesouraria 429.642 ações ordinárias nominativas (628.691 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), ao custo de R\$72.186 (R\$69.990 em 31 de dezembro de 2023).

Em 10 de maio de 2023, em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa era de 365 dias, com início em 11 de maio de 2023 e encerramento em 10 de maio de 2024. Foram recompradas 2.300 ações no valor total de R\$ 62.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.3 Destinação do resultado do exercício

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

14.4 Distribuição de dividendos

Em 26 de abril de 2024 e 06 de novembro de 2024, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária distribuições de dividendos nos montantes de R\$100.000 e R\$100.000, respectivamente, totalizando assim o valor de R\$200.000. Do montante declarado, até 31 de dezembro de 2024, R\$99.380 haviam sido pagos aos acionistas, havendo R\$100.819 a pagar naquela data (R\$72.486 a pagar em 31 de dezembro de 2023).

A distribuição se refere aos dividendos mínimos obrigatórios (R\$72.486) mais os extraordinários (R\$127.514), calculados a partir do lucro líquido apurado pela Companhia no exercício de 2023.

14.5 Reserva legal

A reserva legal está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 100.966 (R\$100.966 em 31 de dezembro de 2023).

Em função do prejuízo apurado não houve constituição de reserva legal no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

15. Receitas de locação e venda de imóveis

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Receitas de locação e venda de imóveis--Continuação

	Controlada		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta de locação	43.676	64.516	184.302	283.998
Receita bruta de serviços	960	920	5.257	5.100
Receita linear	2.633	(358)	1.692	(38.439)
Impostos Incidentes sobre locação e serviço	(3.575)	(4.863)	(12.388)	(17.963)
Outras deduções da receita	-	(10)	(75)	(94)
Total	43.694	60.205	178.788	232.602
Receita de vendas de imóveis e investimento	94.370	347.086	331.314	1.218.429
Ajuste a valor presente na venda de imóveis	-	(6.417)	(429)	(22.225)
Impostos Incidentes sobre venda de Imóveis	-	(406)	(785)	(28.800)
Total	94.370	340.263	330.100	1.167.404

16. Informações por segmento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 09, em 27 de junho de 2024 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças alienando sua subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda., a qual é detentora da totalidade do Edifício GO850. O Edifício GO850 era o único ativo do portfólio alocado ao segmento operacional de SC Living, segmento que era voltado à aquisição e/ou incorporação de imóveis residenciais para renda. Devido à sua alienação, a partir da data da transação a Companhia passa a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Informações por segmento--Continuação

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela abaixo.

	Office		Best Center		SC Living (i)		Outros		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita com locações e serviços	123.588	176.000	63.104	67.474	4.559	7.185	-	-	191.251	250.659
Receita de venda de Imóveis	161.862	1.061.229	149.866	134.929	19.150	46	7	-	330.885	1.196.204
Impostos incidentes sobre a receita	(8.776)	(38.414)	(4.049)	(4.584)	(421)	(665)	(2)	(3.194)	(13.248)	(46.857)
Custo das locações	(40.905)	(35.629)	(12.966)	(14.653)	(1.510)	(2.868)	(1)	-	(55.382)	(53.150)
Custo dos imóveis vendidos	(123.323)	(540.006)	(130.198)	(114.896)	(16.606)	(46)	(7)	-	(270.134)	(654.948)
Lucro bruto	112.446	623.180	65.757	68.270	5.172	3.652	(3)	(3.194)	183.372	691.908
Despesas/ receitas operacionais	(46.055)	(94.834)	(21.740)	(26.986)	(1.422)	(4.492)	(151)	(828)	(69.368)	(127.141)
Perda por desvalorização	(7.239)	(10.997)	(16.273)	(1.787)	-	-	-	-	(23.512)	(12.784)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	59.152	517.349	27.744	39.497	3.750	(839)	(154)	(4.022)	90.492	551.983
Receitas financeiras	52.227	36.364	8.389	6.370	19	71	156	1.713	60.791	44.518
Despesas financeiras	(130.309)	(236.786)	(27.960)	(39.061)	(4.568)	(10.527)	(5)	21.178	(162.842)	(265.196)
Imposto de renda e contribuição social	(6.640)	(22.744)	(14.075)	(15.164)	(608)	-	(40)	10.288	(21.364)	(27.620)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(25.570)	294.183	(5.902)	(8.358)	(1.407)	(11.295)	(43)	29.158	(32.922)	303.685

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com pessoal	(22.574)	(40.755)	(29.012)	(50.758)
Serviços de terceiros	(2.230)	(2.153)	(4.324)	(5.709)
Despesas com depreciação e amortização	(18.237)	(20.660)	(54.771)	(50.730)
Custo dos imóveis vendidos	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Despesas comerciais de locação e vendas (ii)	(886)	(3.916)	(4.157)	(25.525)
IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(5.873)	(11.082)	(27.080)	(38.585)
Despesas com ocupação	(1.687)	(1.410)	(1.867)	(1.516)
Despesas tributárias	(8)	(8)	(82)	(47)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(23.512)	(12.784)
Outras	(795)	(1.919)	(3.456)	(7.421)
Total	(122.211)	(419.003)	(418.395)	(848.023)
	2024	2023	2024	2023
Classificados como:				
Custo das locações	(18.180)	(20.320)	(55.382)	(53.150)
Custo dos imóveis vendidos (i)	(69.921)	(337.100)	(270.134)	(654.948)
Despesas gerais e administrativas	(27.616)	(46.717)	(37.511)	(64.078)
Despesas comerciais	(6.726)	(14.998)	(32.713)	(64.110)
Perda por desvalorização de ativos	-	-	(23.512)	(12.784)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	232	132	857	1.047
Total	(122.211)	(419.003)	(418.395)	(848.023)

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

(ii) Em 2024, observou-se uma redução significativa nesta linha, em virtude da diminuição no volume de vendas de imóveis, quando comparado ao exercício de 2023.

18. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de juros sobre aplicações financeiras	14.768	20.549	23.012	27.396
Multa e juros	244	118	474	1.296
Atualização de impostos a recuperar	326	398	435	5.612
Ajuste a valor presente	3.208	-	13.067	-
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis (ii)	7.373	76	23.786	6.588
Outras (i)	9	3.293	17	3.626
Total	25.928	24.434	60.791	44.518

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

(ii) A variação é referente a correção do contas a receber em aberto pelas vendas de imóveis realizadas em 2023 e 2024.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(120.921)	(176.756)	(146.784)	(219.076)
Outras despesas financeiras (i)	(9.129)	(34.602)	(16.058)	(46.120)
Total	(130.050)	(211.358)	(162.842)	(265.196)

- (i) Em virtude da adesão à transação tributária, Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, foram reconhecidos R\$21.200 de multa e juros incidentes sobre o valor parcelado (Vide nota explicativa nº 12).

20. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas correntes:				
CSLL (ii)	-	(1)	(5.658)	(12.270)
IRPJ (ii)	(553)	-	(15.772)	(25.349)
IRPJ e CSLL (i)	-	(26.011)	-	(26.011)
	(553)	(26.012)	(21.430)	(63.630)
Despesas diferidas:				
CSLL (i)	-	9.388	23	9.595
IRPJ (i)	-	26.029	43	26.415
	-	35.417	66	36.010
	(553)	9.405	(21.364)	(27.620)

- (i) A Companhia aderiu ao parcelamento promovido pela receita federal através da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023 que instituiu o Programa de Redução de Litígio Fiscal (Vide nota explicativa nº 12). Com a adesão, a Companhia obteve o benefício de utilização de créditos fiscais da base acumulada de prejuízos fiscais de imposto de renda de R\$26.029 e da base de cálculo negativa da contribuição social de R\$9.388, além do desconto concedido pelo programa no montante de R\$3.366 (nota explicativa nº 18). Portanto, além do encerramento do litígio sujeito a interpretação de jurisprudência e decisão do CARF, houve a eficiência na utilização dos créditos fiscais.
- (ii) Em 31 de março de 2023, houve o registro de créditos fiscais referente a R\$15.984 de IRPJ e R\$5.439 de CSLL, valor recebido em 20 de julho de 2023.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	(32.183)	295.801	(11.558)	331.305
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	10.942	(100.572)	3.930	(112.644)
Equivalência patrimonial	19.069	170.428	-	-
Efeito sobre juros sobre o capital próprio (ii)	(10.805)	-	11.366	636
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	621	161.785
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	288	-
Impostos Diferidos (vide nota 20.1(i))	-	35.417	-	35.417
Programa Litígio Zero (vide nota 20.1)	-	(26.011)	-	(26.011)
Outros	3.319	(12.528)	(9.323)	(15.315)
Prejuízos fiscais não registrados (i)	(23.078)	(57.329)	(28.246)	(71.487)
Total	(553)	9.405	(21.364)	(27.620)

(i) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2024 representa o montante de R\$179.989 (R\$156.911 em 31 de dezembro de 2023), composto por R\$132.358 (R\$116.714 em 31 de dezembro de 2023) de IRPJ e R\$47.631 (R\$41.999 em 31 de dezembro de 2023) de CSLL, e no consolidado representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas de recuperabilidade para o registro do referido crédito tributário.

(ii) Efeito das receitas na controladora e despesas nas investidas com Juros sobre Capital Próprio.

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:

	2024	2023
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da controladora	(32.736)	305.206
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro (prejuízo) básico por ação (todas as mensurações)	57.308	57.109
(Prejuízo) lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(0,5712)	5,3443

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Lucro (prejuízo) por ação--Continuação

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:

	2024	2023
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da controladora	(32.736)	305.206
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	57.308	57.109
Efeito das opções para empregados	-	1.597
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.308	58.706
(Prejuízo) lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	(0,5712)	5,1989

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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Gestão de risco de capital--Continuação

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

O coeficiente de alavancagem para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
Dívida (Nota 10)	1.162.915	1.556.248
Saldo de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(7.292)	(126.672)
Aplicação financeira (Nota 4)	(298.119)	(260.335)
Dívida líquida	857.504	1.169.241
Patrimônio líquido	1.553.774	1.731.972
Relação dívida líquida/capital	55%	68%

c) Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora		Valor Justo	
	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	118.287	170.190	118.287	170.190
Transações e saldos com partes relacionadas (Nota 8)	62.797	36.131	62.797	36.131
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3)	6.314	91.232	6.314	91.232
Aplicações financeiras (Nota 4)	215.622	135.904	215.622	135.904
Total	403.020	433.457	403.020	433.457
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.047.448)	(1.219.392)	(1.062.719)	(857.553)
Outras contas a pagar	(10.915)	(11.680)	(10.915)	(11.680)
Total	(1.058.363)	(1.231.072)	(1.073.634)	(869.233)

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Categorias de instrumentos financeiros--Continuação

	Consolidado		Valor Justo	
	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Contas a receber (Nota 5)	417.006	593.667	417.006	593.667
Valores a receber de partes relacionadas (Nota 8)	296	497	296	497
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)	7.292	126.672	7.292	126.672
Aplicações financeiras (Nota 4)	298.119	260.335	298.119	260.335
Total	727.713	986.171	727.713	986.171
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(1.162.915)	(1.556.248)	(1.181.686)	(1.583.041)
Contas a pagar por compra de imóveis	(20)	(4.700)	(20)	(4.700)
Outras contas a pagar	(33.428)	(38.935)	(33.428)	(38.935)
Total	(1.196.363)	(1.599.883)	(1.215.134)	(1.626.676)

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de moeda estrangeira

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Companhia.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Exposição a riscos de taxas de juros--Continuação

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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Gestão de risco de mercado--Continuação

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 com perda esperada. A provisão para desvalorização de contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

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

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

j) Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

k) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) *Equivalentes de caixa*

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

b) *Aplicações financeiras*

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

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

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

d) *Empréstimos e financiamentos*

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

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

e) *Análise de sensibilidade*

Em 31 de dezembro de 2024, 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	105.762	14.373	17.966	21.559
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	388.530	50.980	63.724	76.469
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	346.487	43.460	54.325	65.190
Indexados Poupança	Aumento Poupança	340.476	31.044	38.805	46.567
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(292.170)	(35.499)	(44.373)	(53.248)
		889.085	104.358	130.448	156.537

(a) Taxas conforme mercado (i).

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

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

(i) São utilizadas as taxas vigentes ao fim de 31/12/2024, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA – 4,83% a.a. IBGE; (2) CDI – 12,15% a.a. -, B3 e vinculada à SELIC de 12,25% do BACEN; (3) Poupança – 6,17 % a.a., regra vigente e; (4) TR – 0,07% 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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)-- Continuação

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 exercício 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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações (Plano de Patrimônio Líquido)-- Continuação

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do exercício de 2024 e do exercício de 2023 é como segue:

	2024		2023	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	370.000	32,25	410.000	-
Opções canceladas	(75.000)	-	(10.000)	3,58
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,61
Opções canceladas	-	-	(10.000)	4,39
Opções canceladas	-	-	(10.000)	3,56
Quantidade final	295.000	-	370.000	-

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:

	2024		2023	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	1.194.331	-	1.509.786	-
Novas ações restritas concedidas	53.140	25,60	35.000	3,27
Ações restritas canceladas	(4.134)	9,09	(1.972)	14,30
Ações restritas canceladas	(12.439)	8,73	(6.591)	8,73
Ações restritas entregues	(423.378)	33,63	(341.892)	9,47
Quantidade final	807.520	-	1.194.331	-

A despesa com os planos de opções e ações e pagamento em ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$1.166 (R\$3.521 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e de R\$1.504 (R\$3.922 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

24. Seguros

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

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

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

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

25. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de R\$120.164 (R\$366.472 em 31 de dezembro de 2023) de propriedades para investimento mantidas para venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Controladora	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	68.593	-
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda	525	337.317
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	768	698
Baixa do custo por venda (i)	(69.886)	(269.422)
Saldo no final do exercício	-	68.593

(i) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262 e o "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523.

Em 22 de abril de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Edifício Leblon Green" localizado na cidade do Rio de Janeiro, concluindo a transação pelo valor atualizado de R\$94.370.

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	366.472	300.809
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	19.655	539.103
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	2.789	4.091
Perda por desvalorização de ativos	(7.239)	(10.997)
Baixa do custo por venda (i)	(135.442)	(466.534)
Transferências para propriedades para investimento (iii)	(126.071)	-
Saldo no final do exercício	120.164	366.472

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Propriedades para investimento mantidas para venda--Continuação

- (i) Em 01 de março de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Jardim Europa" por R\$150.000.

Em 20 de junho de 2023, a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Itaim Center" por R\$90.000.

Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Morumbi Office Tower" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$218.262 e o "Edifício Alameda Santos", localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$90.523.

Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária Top Center celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Corporate Plaza" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$82.477.

Em 27 de dezembro de 2023 a subsidiária SC Rio Sul celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do "Edifício Centro Empresarial Botafogo" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$473.738.

Em 03 de janeiro de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou a totalidade do "Edifício Vista Olímpica" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$46.000.

Em 22 de abril de 2024, a Companhia, celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou a totalidade do "Edifício Leblon Green" localizado na cidade do Rio de Janeiro, concluindo a transação pelo valor atualizado de R\$94.370.

Em 10 de julho de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP (Cambuci), pelo valor de venda de R\$8.040.

Em 02 de agosto de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Andradina/SP, pelo valor de venda de R\$9.025.

Em 26 de dezembro de 2024, a subsidiária H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda celebrou Compra e Venda da qual alienou parte do "Edifício Passeio 56" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$21.500.

- (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda da loja de rua localizada em Andradina, loja localizada em Cambuci e parte do "Edifício Passeio 56".
- (iii) Refere-se à transferência dos imóveis Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Visconde Ouro Preto, GlobalTech e Edifício São Paulo Office Park II para propriedades para investimento.

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

Anualmente a Companhia realiza a avaliação do valor recuperável das propriedades para investimento e propriedades para investimento mantidas para venda através de avaliadores externos, conforme descrito na nota explicativa 09, onde é feito a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Propriedades para investimento mantidas para venda--Continuação

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

Se identificado a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "*Impairment*". Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecida uma perda de R\$7.239 (R\$10.997 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado, acumulando o montante de R\$41.079 (R\$33.840 em 31 de dezembro de 2023).

	Consolidado	
	Imóveis destinados à venda	Propriedade para investimento
Saldo final em 2022	(22.843)	-
Transferência de saldo	-	(1.787)
Perda por desvalorização de ativos 2023	(10.997)	-
Saldo final em 2023	(33.840)	(1.787)
Transferência de saldo	-	-
Perda por desvalorização de ativos 2024	(7.239)	(16.273)
Baixa por venda de Imóveis	-	186
Saldo no final do exercício	(41.079)	(17.874)

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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

26. Informações adicionais ao fluxo de caixa--Continuação

b) Principais transações que não envolveram caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Crédito fiscal sobre a base de prejuízo fiscal de IRPJ e base de cálculo negativa de CSLL devido à adesão ao programa de redução de litígio fiscal (vide Nota 20)	-	35.401	-	35.401
Transferência de propriedade para investimento para estoque	-	336.085	-	537.386
Resultado na alienação de investimentos	-	9.986	-	563.481
Liquidação de dívida	-	91.883	-	91.883
Perda por desvalorização de ativos	-	-	-	12.784
Provisão de custos na alienação de imóveis	-	(2.032)	-	(6.497)
Dação em pagamento de unidades autônomas por contas a receber da investida Top Center	-	-	5.000	-
Baixa do acervo líquido da investida GO850, decorrente da venda da participação e controle na investida (vide nota explicativa nº 9)	-	-	26.432	-
Transferência dívida GO850 (vide nota explicativa nº 10)	-	-	(88.910)	-
Recebimento de cotas pela venda de propriedades para investimento	-	-	16.000	-

27. Compromissos

Em 12 de junho de 2024, a controlada Best Center Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças para alienação de um portfólio de 30 ativos do segmento de Best Center para um Fundo de Investimento Imobiliário, em processo de constituição junto à CVM. O preço definido para a venda destes ativos é de R\$486.000. A conclusão da transação depende do cumprimento de certas condições precedentes, as quais ainda não estavam cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

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

28. Eventos subsequentes

Em 10 de janeiro de 2025, foi efetuado o pagamento de R\$99.188 aos acionistas, referente a distribuição de dividendos extraordinários aprovada em 06 de novembro de 2024.

Em 31 de janeiro de 2025, a controlada Best Center SLB Empreendimentos celebrou Escritura de Compra e Venda da loja Vicente de Carvalho, no Guarujá, pelo valor de R\$ 12.500.