



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

IGCB3 ITAG B3 SCAR B3 LISTED NM

Demonstrações Financeiras 2024

continuação

utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são processados no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros. Os ativos são classificados como passivos não circulantes, 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 (i). **(o) Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados:** Os investimentos em 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, adicionando-se as mudanças pelo valor de 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 controladora, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das alterações 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 do valor recuperável. Se assim for, a Companhia calculará a perda e reconhecerá a redução ao valor recuperável com 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. **(p) Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem um compromisso presente (legal ou formalizado) em conexão com 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. Os investimentos em entidades sobre as quais a Companhia exerce influência significativa ou controle são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio líquido da controladora, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das alterações 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 do valor recuperável. Se assim for, a Companhia calculará a perda e reconhecerá a redução ao valor recuperável com 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. **(q) Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem um compromisso presente (legal ou formalizado) em conexão com 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. Os investimentos em entidades sobre as quais a Companhia exerce influência significativa ou controle são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio líquido da controladora, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das alterações 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 do valor recuperável. Se assim for, a Companhia calculará a perda e reconhecerá a redução ao valor recuperável com 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. **(r) Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem um compromisso presente (legal ou formalizado) em conexão com 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. Os investimentos em entidades sobre as quais a Companhia exerce influência significativa ou controle são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio líquido da controladora, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das alterações 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 do valor recuperável. Se assim for, a Companhia calculará a perda e reconhecerá a redução ao valor recuperável com 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. **(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 não oferece a seus empregados e administradores planos de remuneração com base em ações, liquidadas 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 desempenho 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 reconhecida 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 no balanço em operação no patrimônio líquido. **(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 e despesas tributáveis e 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 presumido é o lucro presumido e 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 obrigadas a pagar o imposto de renda e a pagar a contribuição social. **(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 os acionistas em Assembleia Geral. **Reservas de capital:** O Estatuto Social da Companhia prevê que o lucro líquido anual serão deduzidos 5% para constituição de reserva legal, a qual não poderá exceder 20% do capital social. **Resultado por ação:** O resultado básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuído aos acionistas pela quantidade ponderada 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 atribuído 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 o impacto de tais instrumentos e contratos. **(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 operacional, são o Conselho de Administração 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 ineficiência para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa, 2) Best Offices: 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 ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2)) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, e a 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. **2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes:** As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data da 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 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 administrativas e operacionais, incluindo 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 o método indireto, a remoção da opção de não reconhecer o "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 não entrarão em vigor para períodos de relatório 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. **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 controlada por uma entidade que não seja 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 aplicação do IFRS 19. **Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICP 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 a Interpretação Técnica ICP 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 ICP 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-la a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC. 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 reflete as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor representa a liquidação dos fluxos de caixa e prolançamento 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.

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				
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	126.637

(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)	215.622	135.904	268.953	260.335
	431.244	271.808	537.906	520.670

Circulante
Não circulante (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 restrita. Esta aplicação se deve à restrição de garantia de caixa de vendas (Ubatuba, Lapa e Andradina) que possuem 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 resgatativo são ajustados para refletir o impacto de tais instrumentos e contratos. A remuneração média de R\$9,98% do CDI (99,31% do CDI em dezembro de 2023).

5. Contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de aluguel	25.967	24.521	69.291	74.244
Provisão para crédito com perdas esperadas	(533)	(566)	(1.039)	(1.639)
Contas a receber por venda de investimento (i)	11.949	11.949	11.949	11.949
Contas a receber por venda de imóveis (ii)	96.062	152.608	347.758	544.750
Ajuste a valor presente ("AVP") (iii)	(3.209)	(6.417)	(9.587)	(22.225)
Taxas condominiais e outras	-	-	44	2.517
Total	118.287	170.190	417.006	593.667

(i) Provisão para crédito com perdas esperadas.
(ii) Contas a receber por venda de investimento (i).
(iii) Contas a receber por venda de imóveis (ii).
Ajuste a valor presente ("AVP") (iii).
Taxas condominiais e outras.
Circulante
Não circulante (iii)
(i) O saldo referente à venda da participação na empresa G085 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 com base no preço de venda líquido de custos esperados. 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 perdas esperadas também são observadas negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos, condições das negociações e garantias. As negociações firmadas, cujo pagamento esteja em dia, constam no montante global do *aging list* e não é constituída uma provisão para perdas. A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos 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	34
271 a 330 dias	-	-	34	51
Há mais de 330 dias	-	-	4.175	4.314
	157	154	5.318	6.324
A vencer	122.872	177.018	426.191	615.207
Total	123.029	177.172	431.509	621.551

Movimentação na provisão para créditos com perdas esperadas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(566)	-	(6.539)	(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\$53 (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 referentes à antecipação de clientes e transações de vendas de imóveis ocorridas que possuem 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	11	128	217
Total	12.698	9.966	14.521	12.454

7. Investimentos em controladas:

Controladas	Movimentação		Equivalência patrimonial - JSCP	Dividendos distribuídos em 2024	Saldo em 2024
	Ativo	Passivo			
253 Participações Ltda.	66.558	2.074	63.984	99,99	11.311
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	300	105	545	99,99	123
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	198.884	9.517	177.357	99,99	17.887
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.274	1.688	20.843	60,00	2.743
H.T.V.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	84.746	5.084	59.882	99,99	15.183
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	219.321	45.593	115.675	99,99	20.212
SC Rio CE General Empreendimentos e Participações Ltda.	76.440	2.426	86.115	99,99	(3.305)
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. (iv)	-	-	-	99,99	41.104
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	194.009	653	188.318	99,99	3.202
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.375	3.082	53.064	99,99	(1.771)
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.660	135	36.206	100,00	(1.194)
Best Center Empreendimentos e Participações Ltda.	614.715	51.624	854.782	99,80	(691)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	63.000	563	69.999	99,99	(6.823)
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	5	42	99,60	(20)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.066	11.674	19.251	1.392	216

Controladas	Movimentação		Equivalência patrimonial - JSCP	Dividendos distribuídos em 2024	Saldo em 2024
	Ativo	Passivo			
253 Participações Ltda.	66.558	2.074	63.984	99,99	11.311
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	300	105	545	99,99	123
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	198.884	9.517	177.357	99,99	17.887
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.274	1.688	20.843	60,00	2.743
H.T.V.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	84.746	5.084	59.882	99,99	15.183
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	219.321	45.593	115.675	99,99	20.212
SC Rio CE General Empreendimentos e Participações Ltda.	76.440	2.426	86.115	99,99	(3.305)
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. (iv)	-	-	-	99,99	41.104
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	194.009	653	188.318	99,99	3.202
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.375	3.082	53.064	99,99	(1.771)
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	12.660	135	36.206	100,00	(1.194)
Best Center Empreendimentos e Participações Ltda.	614.715	51.624	854.782	99,80	(691)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	63.000	563	69.999	99,99	(6.823)
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	5	5	42	99,60	(20)
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	13.066	11.674	19.251	1.392	216

(i) Redução de capital: integralmente constituída em ata deliberada em 2024, tendo como pagamento de R\$56.001 (nota explicativa nº 8), sendo R\$ 5.610 referente

a redução de capital realizadas em 2023. (ii) Dos Dividendos e JSCP declarados: R\$28.249 (R\$264.543 em 2023) foram efetivamente pagos pelas controladas (líquido dos impostos retidos na fonte no valor de R\$ 4.768). (iii) Aumento de capital e aporte para futuro aumento de capital ("AFAC"): do saldo de R\$ 15.214, 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 de dezembro de 2024, houve a venda integral de participação na investida G085 Empreendimentos e Participações Ltda., que gerou um ganho de R\$ 2.544, registrado no resultado do exercício. Tendo integral de participação investida o saldo de minoritários no patrimônio líquido em R\$ 11.070.

Controladas	Movimentação		Equivalência patrimonial - JSCP	Dividendos declarados em 2023	Saldo em 2023
	Ativo	Passivo			
253 Participações Ltda. (i)	70.286	1.239			



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



ICG B3

ITAG B3



Demonstrações Financeiras 2024

★ continuação

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

A DIRETORIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

de 2024. Em 13 de dezembro de 2024, a controlada 253 Participações Ltda., celebrou o Compromisso de Venda e Compra, irrevogável e irretirável, 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.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

CONTADORA: Renata Rodrigues Duarte Campos - CRC RJ 113626/O-1

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 cada 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. 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 os assuntos 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 representa 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. **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. 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. • 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
Audidores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O
Paulo Roberto de Souza Moreira
Contador - CRC SP-295339/O

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 14/03/2025

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/14/SAOCARLOS1581312314032025.pdf>
Hash: 174190272039bd71af6fb04aebbc5ed467c5cbd855