

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



Demonstrações Financeiras 2025



Relatório da Administração: O ano de 2025 foi marcado pela execução das prioridades definidas pela Companhia ao final de 2024: (i) o aumento da ocupação (tanto de escritórios quanto de varejo) em elevação da rentabilidade, (ii) a venda de ativos gerando maximização de retorno aos nossos acionistas (distribuição de R\$ 506 milhões em dividendos) e a (iii) a entrada da São Carlos no segmento de fundos de investimentos imobiliários, através da consultoria de 2 fundos imobiliários e a gestão de ativos de varejo (FIL TGRU) e escritório (SC JiveMau). Conseqüentemente, a Companhia registrou um crescimento anual em que as taxas de vacância retornaram a patamares pré pandemia, confirmando o bom momento do mercado de escritórios. São Paulo registrou uma taxa de vacância de 16,7% ao final de 2025, uma queda de 0,9 p.p.p em relação a 2024. Como conseqüência, os preços de locação entraram em uma dinâmica

de aumento acima da inflação nas regiões com maior demanda, como Faria Lima e Paulista. O Rio de Janeiro também registrou uma redução na vacância, com quedas anuais de 2,5 p.p. encerrando o ano em 25,6%. Na São Carlos, a atividade comercial corroborou a dinâmica do mercado de escritórios e se manteve forte ao longo do ano, contribuindo para o crescimento da receita e do resultado operacional na mesma base de valores. No ano, a Companhia assinou 33 contratos que totalizaram 25,4 mil m² de ABV. FielOffice continuou sendo um grande diferencial da Companhia e atingiu 23,3 mil m² de área locada a 406 clientes ativos em 2025. Na Best Center, o ano também foi marcado por boa performance operacional. No ano, foram assinados 70 contratos (sendo 19 apenas no 4T25), totalizando 7,7 mil m² de ABV. Como resultado, a vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ABV, encerrou o trimestre em 9,0%, uma redução de 1,8 p.p.

em relação ao 4T24. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 103,7 milhões no trimestre, enquanto o indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentou crescimento de 5,3% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) variou 11,7% em comparação anual. Como conseqüência do desempenho operacional da Companhia, os indicadores na mesma base de ativos apresentaram evolução em 2025. A receita bruta cresceu 9,5% no ano, enquanto o NOI e o EBITDA recorrente registraram crescimento de 14,6% e 36,4%, respectivamente, refletindo a maior ocupação dos ativos remanescentes, a valorização dos contratos e a disciplina na gestão das despesas com imóveis e administrativas. Em linha com a estratégia da Companhia de melhorar a alocação de capital e buscar modelos de atuação que resultem em um menor desconto para o Aji, SC JiveMau, concluiu a venda de um portfólio de oito ativos de escritório para o FIL SC JiveMau, pelo valor total de R\$

BALANÇOS PATRIMONIAIS					
	Nota explicativa	Controladora	Consolidado		
		2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	177	6.314	1.039	7.292
Aplicações financeiras	4	463.681	215.622	599.644	268.953
Contas a receber	5	5.860	99.149	57.781	373.275
Valores a receber de partes relacionadas				215	296
Impostos a recuperar	6	9.206	12.698	20.501	14.521
Despesas antecipadas e outros créditos		8.296	5.709	16.082	16.913
Propriedades para investimento mantidas para venda	25				120.164
Total do ativo circulante		487.220	339.492	695.262	801.414
Não circulante					
Caixa restrito	4	160.476		193.747	29.166
Contas a receber	5	9.858	19.138	51.151	43.731
Transações e saldos com partes relacionadas	6	6.395	62.797	5.000	5.000
Impostos a recuperar	8			27.957	
Depósitos judiciais	12	3.673	3.652	4.636	4.528
Despesas antecipadas e outros créditos		21.522	2.534	7.015	5.098
Investimento	7	999.012	1.475.640		
Propriedades para investimento	9	379.387	791.313	2.018.191	1.961.287
Imobilizado		7.805	13.430	29.011	21.153
Intangível		2.603	2.295	2.636	2.307
Total do ativo não circulante		1.590.731	2.370.789	2.339.344	2.072.270
Total do ativo		2.077.951	2.710.281	3.034.606	2.873.684

BALANÇOS PATRIMONIAIS					
	Nota explicativa	Controladora	Consolidado		
		2025	2024	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Emprestimos e financiamentos	10	123.937	113.773	133.277	130.081
Adiantamento de clientes	5.1	1.968	563	4.003	3.957
Salários e encargos sociais		12.123	5.836	14.837	7.750
Provisão para imposto de renda e contribuição social				14.890	3.557
Impostos, taxas e contribuições		536	889	2.809	3.098
Dividendos a pagar	15.4	4.285	100.819	4.285	100.819
Outras obrigações financeiras	13			186.891	
Contas a pagar por compra de imóveis					20
Outras contas a pagar		14.763	4.494	30.478	15.867
Total do passivo circulante		157.612	226.374	391.470	265.149
Não circulante					
Emprestimos e financiamentos	10	839.103	933.675	892.632	1.032.834
Outras contas a pagar		13.008	6.421	18.736	17.563
Impostos diferidos	11			659.756	614
Provisão para contingências	12		24	659	3.750
Total do passivo não circulante		852.111	940.120	1.572.541	1.054.761
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	1.073.912	1.073.912	1.073.912	1.073.912
Planos de ações		31.352	34.541	31.352	34.541
Ações em tesouraria	15.2	(74.088)	(72.186)	(74.088)	(72.186)
Reservas de lucros		37.052	507.520	37.052	507.520
Acionistas controladores		1.068.228	1.543.787	1.068.228	1.543.787
Acionistas não controladores				2.367	9.987
Total do patrimônio líquido		1.068.228	1.543.787	1.070.595	1.553.774
Total do passivo e patrimônio líquido		2.077.951	2.710.281	3.034.606	2.873.684

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS					
	Nota explicativa	Controladora	Consolidado		
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida com locações e serviços	16	30.686	43.694	179.279	178.788
Custo das locações	18	(18.043)	(18.180)	(53.485)	(55.382)
Resultado bruto com locações		12.643	25.514	125.794	123.406
Receita líquida de venda de imóveis	16	548.362	94.370	120.550	330.100
Custo dos imóveis vendidos	18	(436.443)	(69.921)	(99.554)	(102.134)
Resultado bruto na venda de imóveis		111.919	24.449	20.596	59.966
Lucro bruto		124.562	49.963	146.390	183.372
Despesas gerais e administrativas	18	(37.124)	(27.616)	(49.372)	(37.511)
Despesa comerciais	18	(7.704)	(6.726)	(31.965)	(32.713)
Perda por desvalorização de ativos	9 e 25			(6.230)	(23.512)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	18	15.001	232	19.700	857
Resultado de equivalência patrimonial	7	(53.056)	56.086		
Lucro operacional antes do resultado financeiro		41.679	71.939	78.523	90.493
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	18	27.619	25.928	65.433	60.791
Despesas financeiras	19	(136.664)	(130.050)	(172.705)	(162.842)
Resultado operacional antes do imposto de renda		(64.366)	(32.183)	(28.749)	(11.558)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes			(553)	(19.663)	(21.430)
Diferidos	21			(90)	66
Resultado operacional líquido		(64.366)	(32.736)	(48.442)	(32.922)
Acionistas controladores				(64.366)	(32.736)
Acionistas não controladores				15.924	(186)
Prejuízo por ação:					
Diluído (centavos por ação)	22			(1.1252)	(0,5712)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas					

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES				
	Controladora	Consolidado		
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo do exercício	(64.366)	(32.736)	(48.442)	(32.922)
Outros resultados abrangentes				
Resultado abrangente do exercício	(64.366)	(32.736)	(48.442)	(32.922)
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			(64.366)	(32.736)
Acionistas não controladores			15.924	(186)

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

	Nota explicativa	Controladora	Consolidado
		2025	2024
Receitas			
Receita de locação e serviços	16	33.483	47.269
Receita de venda de imóveis	16	548.362	94.370
Ajuste a valor presente	16		(1.547)
Reversão de provisão para crédito com perda esperada		(65)	33
Outras receitas		15.002	232
Despesas		596.782	141.904
Insumos adquiridos de terceiros	18	(436.443)	(69.921)
Custos dos imóveis vendidos			(99.554)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(13.809)	(11.734)
Perda por desvalorização de ativos	18		(6.230)
Valor adicionado bruto		450.252	(81.655)
Depreciação e amortização	18	(18.043)	(18.237)
Valor adicionado líquido produzido		128.487	42.012
Valor adicionado			
Recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	7	(53.056)	56.086
Receitas financeiras	19	27.619	25.928
Despesas financeiras		(136.664)	(130.050)
Valor adicionado total a distribuir		103.050	124.026
Pessoal			
Remuneração direta		17.532	13.687
Benefícios		12.269	8.144
Fundo de garantia de tempo de serviço (FGTS)		1.144	740
Impostos, taxas e contribuições Federais		2.765	4.093
Municipais		42	48
Remuneração de capitais de terceiros		5.852	3.705
Juros e variação monetária		127.812	126.345
Remuneração de capital próprio			
Dividendos			127.514
Prejuízo do exercício		(64.366)	(160.250)
Prejuízo dos não controladores			(15.924)
Distribuição do valor adicionado		103.050	124.026

Fluxo de caixa das atividades operacionais (64.366) (32.736) (48.442) (32.922)

Prejuízo operacional Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:

Depreciações e amortizações 18 18.043 18.237 52.929 54.771

Provisão (reversão) de provisão para crédito com perda esperada 5 65 (33) (318) (723)

Provisão para contingência 12 (24) 24 (3.091) 63

Perda de investimento 77 77 - - -

Perda por desvalorização de ativos 18 - - 6.230 23.512

Reconhecimento do plano de opção de ações 468 1.435 468 1.435

Rendimento de títulos e valores imobiliários (13.014) (9.123) (29.282) (18.336)

Resultado na alienação de ativos (11.919) (24.449) (23.413) (61.180)

Resultado de equivalência patrimonial 7 53.056 (56.086) - -

Ajuste referente a receita linear (11.038) (2.633) (2.742) (1.692)

Ajuste a valor presente (4.075) - - - 429

Provisão para imposto de renda e contribuição social 19 (4.370) (7.373) (15.016) (23.786)

Imposto de renda e contribuição social diferidos (5) - - (30) (66)

Ajustes de Participação de Acionistas não controladores - - - - (21.906)

Partes relacionadas (1.411) - - - (1.641)

Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos 10 128.074 126.345 138.478 154.419

Correção de juros sobre obrigações financeiras 13 - - - 22.511

Amortização do custo de transação 13 - - - 1.297

Variação nos ativos e passivos operacionais: Contas a receber (416) (2.945) (4.725) 7.486

Valores a receber de partes relacionadas (21) 46 (108) 347

Depósitos judiciais (21) 46 (108) 347

Partes relacionadas para investimento mantidas para venda (1.133) - - (2.789)

Impostos a recuperar 3.492 (2.732) (33.936) (2.067)

Despesas antecipadas e outros créditos (21.575) (184) (1.087) 16

Salários e encargos sociais 6.287 (15.368) 7.087 (6.918)

Salários e encargos sociais diferidos 1.405 (207) - -

Impostos, taxas e contribuições (353) (289) (2.333) -

Impostos diferidos 8.750 (761) 107 (69)

Outras contas a pagar empréstimos e financiamentos 10 (103.280) (106.745) (120.375) (138.876)

Pagamento de juros sobre outras obrigações financeiras - - - (5.909)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Contexto operacional
A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "São Carlos") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP (empresas imobiliárias, compra e venda de imóveis e serviços de escritórios e centros de conveniência, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de Governança Corporativa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em que é listada sob a sigla "SCAR3". O objeto 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 em construção, residenciais e comerciais, terrenos e lotações; c) locação de bens imóveis; d) exploração de estacionamento (raffage); 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 moais, 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 escritórios e centros corporativos. 1. Operação com Fundos de Investimento Imobiliário ("FI"): Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master. Em 25 junho de 2025, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. ("Best Center"), subsidiária integral da São Carlos, realizou a venda de 18 ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master ("FIL TGRU Master") pelo valor total de R\$29,9 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$21,6 milhões em dinheiro e R\$8,3 milhões em cotas subordinadas emitidas pelo FIL TGRU Master, equivalente a R\$79,9 milhões. Na data da transação, o FIL TGRU Master detinha 98,957 cotas subordinadas e 2,936,872 cotas seniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu a integralização das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 25% de participação no FIL TGRU Master. SC JiveMau Corporate Fundo de Investimento Imobiliário: Em 27 de novembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (controladora), realizou a venda de 8 ativos para o SC JiveMau Corporate Fundo de Investimento Imobiliário ("FIL SC JiveMau") pelo valor de R\$83,7 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de R\$58,6 milhões à vista e 2.721.428 de cotas subordinadas, emitidas pelo FIL SC JiveMau, equivalente a R\$25,1 milhões. Na data da transação, o FIL SC JiveMau detinha 2.721.428 cotas subordinadas e 6.350.000 cotas seniores emitidas. Como parte do pagamento da venda dos ativos ocorreu a integralização das cotas subordinadas emitidas naquela data, correspondente a 30% de participação no FIL SC JiveMau. Considerando as características das cotas subordinadas do FIL TGRU Master e FIL SC JiveMau, tais fundos de investimento foram consolidados às demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2025. Maiores informações estão divulgadas na nota explicativa 2 (d). 2. Reforma tributária: Em 20 de dezembro de 2023, o Congresso Nacional aprovou a Lei Complementar nº 132 ("EC nº 132"), que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares ("LC"), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias, contados a partir da promulgação da EC nº 132. O modelo da Reforma está baseado no Imposto sobre Valor Agregado reduzido ("IVA dual") em duas competências: uma Federal (Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS")) e uma estadual (Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS")), que substituirá as tribuições por meio do Programa de Integridade Social ("PIS"), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Impostos sobre circulação de mercadorias e prestação de serviços ("ICMS") e Imposto Sobre Serviços ("ISS"). Foi criado também um imposto Seletivo ("IS"), de competência Federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos da LC. Em 16 de janeiro de 2025 foi sancionado o Projeto de Lei Complementar ("PLP") 68/2024, convertido na Lei Complementar 214/25, que regulamento parte da Reforma. Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenha sido inicialmente tratada no PLP nº 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, que ainda será apreciado pelo Senado Federal, parte da tratativa já foi incorporada ao PLP nº 68/2024, aprovado como acima mencionado que, entre outras previsões, determina a instituição do Comitê Gestor do IBS em 16 de janeiro de 2025.

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

2. Resumo das principais práticas 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 principais 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 avaliadas 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. (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 (F1) - Demonstração do Valor Adicionado. A DVA tem como objetivo apresentar informações relativas a

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Nota explicativa	Capital social	Atribuível aos acionistas da controladora			Lucros acumulados	Participação do não controladores	Total do patrimônio líquido
		Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros			
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.073.912	(50.232)	(21.954)	34.541	100.966	406.554	1.543.787
Prejuízo do exercício						(64.366)	(64



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

IGCB3 ITAGB3 SCAR B3 LISTED NM

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

continuação

8. Transações e saldos com partes relacionadas

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

Controladora	Ativo não circulante	
	2025	2024
253 Participações Ltda.	1	173
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	2.179	8.046
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	567
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.697
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	312	35.757
SC Rio CE General Empreendimentos e Participações Ltda.	2.180	2.180
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	5	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	859	2.812
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	98	1
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	561	561
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	200	11.003
Total	6.395	62.797

O saldo do ativo não circulante da controladora de R\$6.395 (R\$62.797 em 31 de dezembro de 2024), refere-se a dividendos, redução de capital e juros sobre o capital próprio a receber de controladas. Sobre as transações, não há incidência de multa e juros. No ativo não circulante do consolidado de R\$5.000 (R\$5.000 em 31 de dezembro de 2024), refere-se ao Investimento Particular de Mútuo Convertível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela Best Center com prazo de 8 anos, vencendo em 28 de maio de 2029. A Companhia possui contratos de locação de imóveis com partes relacionadas performando o montante de R\$777 (R\$473 em 31 de dezembro de 2024). Esses contratos foram celebrados em condições específicas negociadas entre as partes. Transações com partes relacionadas: As movimentações com partes relacionadas apresentadas nas demonstrações financeiras consistem em liquidez das parcelas a serem pagas/recebidas nos próximos anos, conforme segue: Transações com controladas no período findo em 31 de dezembro de 2025:

Dividendos e juros sobre capital próprio	Redução de capital		Aumento de capital		Outros	Total
	2025	2024	2025	2024		
Saldo em 31.12.2024	18.547	13.181	69	62.797	-	62.797
Atos societários	271.306	454.820	-	726.126	-	726.126
Pagamentos	(317.253)	(465.208)	(67)	(782.528)	-	(782.528)
Saldo em 31.12.2025	3.600	2.793	2	6.395	-	6.395

Transações com controladas no período findo em 31 de dezembro de 2024:

Dividendos (l)	Redução de capital		Aumento de capital		Outros	Total
	2025	2024	2025	2024		
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)	-	-	-	(304.250)
Transferências (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 de Capital foi transferido para linha de investimentos. Remuneração da Administração: Em 25 de abril de 2025, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$21.200 (R\$ 20.900 em 31 de dezembro de 2024), 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 2025 e 2024:

Controladora	2025		2024	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração	1.689	-	1.689	1.620
Diretores estatutários	2.175	5.609	7.784	2.092
Total	3.864	5.609	9.473	3.712

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	2025		31.12.2024	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terenos	87.707	-	87.707	181.774
Edificações	De 2,0 a 2,9	274.969	(62.187)	212.782
Instalações	10	100.422	(21.524)	78.898
Imobilizado em andamento	-	-	-	6.277
Total	463.098	(83.711)	379.387	791.313

Taxa de desconto % 7,50 a 10,25 7,25 a 10,75
Cap rate % 7,00 a 9,75 6,75 a 9,25
Taxa de vacância % 7,00 a 10,00 6,75 a 10,00

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou uma provisão para redução do valor recuperável de R\$6.273 (R\$ 16.273 em 31 de dezembro de 2024). Os gastos com manutenção dos imóveis foram de R\$90 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2024).

10. Empréstimos e financiamentos

Controladora	2025		2024	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração	1.689	-	1.689	1.620
Diretores estatutários	2.645	5.609	8.254	2.533
Total	4.334	5.609	9.943	4.153

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

11. Imposições diferidas

Os valores de impostos e contribuições diferidas são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indeutíveis e/ou receitas lineares reconhecidas no resultado e estão classificadas no passivo não circulante. Os impostos e contribuições diferidas são registrados das seguintes fontes: impostos 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 diferidas é como segue:

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Saldo anterior	24	35.417	3.750	39.104
Provisão (i)	-	24	760	1.001
Reversão de provisão	(24)	-	(3.871)	(407)
Compensação (ii)	-	(35.417)	-	(35.417)
Pagamento	-	-	-	(531)
Total de provisão para contingências	-	-	24	659
Depósitos judiciais	3.673	3.652	4.636	4.528
Total	3.673	3.652	4.636	4.528

(i) Em 24 de setembro de 2024, foi deferido pela Receita Federal o pedido de

Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou 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 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 (piranga) 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) A movimentação classificada como Transferências, o montante é substancialmente referente à reclassificação do Edifício Pasteur 154, Centro Empresarial Viciosa para Invest. 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). As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações financeiras de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas a seguir:

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Total das adições do exercício:	8.065	12.076	97.921	28.296
Propriedades para investimento	5.261	53	10.711	52
Intangível	1.005	1.005	1.607	1.483
Total das adições	14.513	13.184	109.799	29.383

Total das depreciações do exercício: (15.333) (11.805) (48.505) (31.696)
Propriedades para investimento (1.888) (1.326) (3.587) (2.857)
Intangível (822) (482) (837) (711)
Total (20.143) (13.613) (52.929) (35.264)

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28(R) 40 - Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2025, o valor imputado para avaliação por meio de investimento da Companhia era de R\$3,2 bilhões (R\$3,3 bilhões em dezembro de 2024). O valor justificado destas propriedades foi apurado de acordo com a metodologia precificada pela NBR 14.653-1 e 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 IVMC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos em 31 de dezembro de 2025. Os dados de avaliação de mercado de venda no 10º ano são então trazidos ao 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 imobiliário e das taxas de vacância são estimadas por avaliações profissionais e reconhecidas em termos de 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 estimadas por avaliações profissionais e reconhecidas em termos de 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 estimadas por avaliações profissionais e reconhecidas em termos de 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 estimadas por avaliações profissionais e reconhecidas em termos de taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções.

15. Patrimônio líquido
15.1. Capital social: Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social da Companhia era de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. 15.2. 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 24. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía em tesouraria 535.414 ações ordinárias nominativas (429.642 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), ao custo de R\$74.089 (R\$72.186 em 31 de dezembro de 2024). 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

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Recursos de caixa	216.514	43.676	160.843	184.302
Receita bruta de serviços	831	960	4.586	5.257
Receita linear	11.038	2.633	22.368	1.692
Impostos incidentes sobre locação e serviço	(2.977)	(3.575)	(8.518)	(12.388)
Outras deduções da receita	-	-	-	(75)
Total	30.686	43.694	178.276	178.798

Recursos de caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)
Ajuste a valor presente na venda de imóveis - (1.547) (429)
Impostos incidentes sobre venda de imóveis - (1.271) (785)
Total 548.362 94.370 120.550 330.100

17. Informações por segmento
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 era 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 aluguel por longo prazo. Desde a data da transação a Companhia passou a não mais atuar no segmento de SC Living. Desta forma, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia possuía os seguintes segmentos operacionais reportáveis: Office; compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através de gestão ativa. Office; incorporação e gestão do portfólio imobiliário de gestão de conveniência. As informações por segmentos operacionais são apresentadas a 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.

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Recursos de caixa	124.202	114.812	55.077	59.055
Recursos de caixa e equivalentes de caixa	36.017	161.862	84.533	199.866
Custo das locações	(42.767)	(40.905)	(10.718)	(12.996)
Custo dos imóveis vendidos	(25.944)	(123.323)	(74.010)	(130.199)
Lucro líquido do exercício	91.508	112.444	61.772	61.772
Despesas/recorridos operacionais	(43.759)	(46.055)	(17.724)	(21.740)
Perda por desvalorização	(1.038)	(7.239)	(5.192)	(16.273)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	46.711	59.152	31.966	27.744
Recursos financeiros	45.424	52.227	19.319	8.389
Despesas financeiras	(140.435)	(130.309)	(32.251)	(27.960)
Imposto de renda - contribuição social	(11.905)	(6.940)	(6.265)	(14.753)
Lucro líquido do exercício	(69.600)	(25.870)	(10.789)	(5.905)

18. Custo e despesas por natureza
Classificados como:
Custo das locações (18.043) (18.180) (53.485) (55.382)
Custo dos imóveis e investimentos (436.443) (69.921) (99.954) (270.134)
Despesas com depreciação e amortização (18.043) (18.237) (52.929) (45.771)
Despesas comerciais (3.751) (886) (8.134) (4.157)
IPTU, condomínio entre outras relacionadas às áreas vagas (3.953) (5.873) (23.830) (27.080)
Despesas com ocupação (1.143) (1.687) (1.183) (1.867)
Despesas tributárias (10) (8) (693) (82)
Perda por desvalorização de ativos operacionais líquidas (i) (15.001) (22.190) 857 (484.313) (122.211) (221.305) (418.395)

(ii) Custo dos imóveis vendidos no período demonstrado nas demonstrações de Propriedades para investimento (nota explicativa 9) e Imóveis destinados à venda (nota explicativa 26). (ii) O montante refere-se, principalmente, aos efeitos de distribuições desproporcionais de resultados da venda para o fundo de investimento imobiliário Jive Mauá.

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Recursos de caixa	18.484	14.768	37.547	23.012
Multas e juros recebidos de clientes	282	244	1.366	474
Atualização dos impostos a recuperar	1.275	326	1.578	236
Atualização dos recebíveis pelas vendas de imóveis (i)	4.370	7.373	15.016	43.786
Ajuste a valor presente	3.208	3.208	9.926	13.067
Outras	-	9	-	17
Total	27.619	25.928	65.433	60.791

(i) Em virtude da adesão à transação tributária, Portaria Conjunta PGN/IRFB nº 1, de 12 de janeiro de 2023, foi reconhecido R\$3.365 mil de desconto financeiro sobre o valor da pagar. (Vide nota explicativa nº 36).

20. Despesas financeiras
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos (124.813) (120.921) (134.419) (146.784)
Atualização de outras obrigações financeiras (Nota 13) - (22.511) - (29) 66
Outras despesas financeiras (8.851) (9.129) (15.776) (16.058)
Total (133.664) (130.050) (172.706) (162.842)

21. Imposto de renda e contribuição social
21.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (Prejuízo) - correntes e diferidas:

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Despesas correntes	-	-	(8.287)	(6.568)
CSLL	-	(553)	(18.855)	(15.772)
IRPJ (i)	-	(553)	(27.142)	(21.430)
Total	-	(1.056)	(26.684)	(23.770)

21.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidas:
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL (64.366) (32.183) (28.749) (11.556)
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL (21.884) 10.942 9.775 3.930
Equivalência patrimonial (18.065) 19.069 - -
Efeito sobre juros sobre o capital próprio - (10.805) 2.142 11.366
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido - (599) 621
Prejuízos compensados/revertidos (1.506) 3.319 (22.465) (9.323)
Outros (5.325) (23.078) (5.260) (28.246)
Prejuízos não utilizados (i) (5.325) (23.078) (5.260) (28.246)
Total (553) (18.993) (21.364) (21.364)

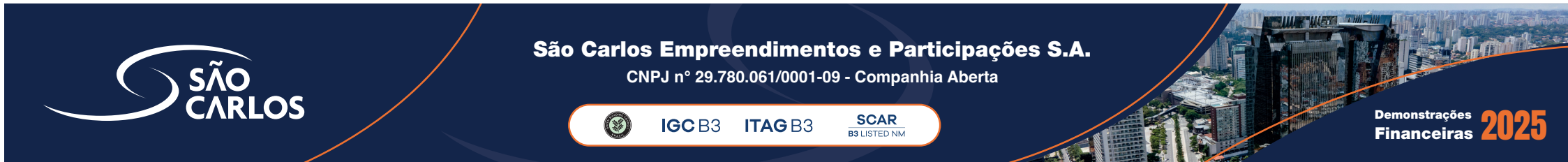
(ii) Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2025 representam o montante de R\$185.315 (R\$179.989 em 31 de dezembro de 2024), composto por R\$139.114 (R\$132.358 em 31 de dezembro de 2024) de IRPJ e R\$46.201 (R\$47.631 em 31 de dezembro de 2024) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

22. Resultado por ação
22.1. Prejuízo básico por ação: O prejuízo e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação são conforme segue:

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(64.366)	(32.736)	-	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do prejuízo básico por ação (todas as mensurações)	57.202	57.308	-	-
Prejuízo básico por ação (centavos por ação - em R\$)	(1,1252)	(0,5712)	-	-

22.2. 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:

Controladora	2025		2024	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da controladora	(64.366)	(32.736)		



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



IGCB3

ITAG B3



Demonstrações Financeiras 2025

→ continuação

empreendimentos da Companhia são: • períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos; • percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados; • incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade; • inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles; • aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros; • aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia; • mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais. A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia pode interferir em sua capacidade de renovar locações ou de realizar novas locações, o que poderia exigir investimentos fora do orçamento, prejudicando seu negócio. Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível, assim, que a Companhia se antecipe a eventuais dificuldades do mercado. Não obstante, a Companhia, através do seu departamento Comercial, mantém um relacionamento estreito com seus locatários, buscando identificar de forma antecipada suas eventuais demandas e necessidades. O acompanhamento das tendências do mercado e do comportamento de seus locatários fornece subsídios para que a Companhia mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados. **23.8. 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. **23.9. Risco de crédito:** O risco de crédito da Companhia pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa. A provisão para desvalorização de contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada. A política de vendas da Companhia está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela administração, que procura mitigar perdas por inadimplência. Antes de aceitar um novo cliente, a Companhia analisa alguns documentos, inclusive certificados emitidos por agências governamentais. Paralelamente, o status do crédito é analisado pela Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA. Para garantir a maior parte dos contratos, o cliente apresenta um avalista ou compra uma carta de crédito, ou faz um seguro de crédito ou seguro de crédito bancário. **23.10. 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. **23.11. 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. **23.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado:** **a) Equivalentes de caixa:** Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta corrente são consistentes com os saldos contábeis. **b) Aplicações financeiras:** Os valores de mercado dos saldos mantidos em aplicações financeiras são consistentes com os saldos contábeis. **c) Clientes, outras contas a receber, obrigações com aquisição de imóveis e outras obrigações:** Na opinião da

Administração da Companhia, os saldos contábeis de clientes, contas a receber, obrigações com aquisição de imóveis e outras obrigações aproximam-se do valor justo. **d) Empréstimos e financiamentos:** Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 10, calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos. **e) Análise de sensibilidade:** Em 31 de dezembro de 2025, 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)	possível (b)	remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	65.535	5.408	6.761	8.113
	Redução da TR				
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	325.352	52.081	65.102	78.122
	Redução do CDI				
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	349.014	41.748	52.185	62.622
	Redução do IPCA				
Indexados poupança	Aumento da poupança	300.253	27.732	34.665	41.598
	Redução da poupança				
FII TGRU	Aumento do IPCA	239.970	28.705	35.881	43.057
	Redução do IPCA				
FII JiveMauá	Aumento do IPCA	641.690	76.757	95.947	115.136
	Redução do IPCA				

Indexados ao CDI	do CDI	Cenário			
		provável (a)	possível (b)	remoto (c)	
Saldo Líquido		(747.768)	(111.416)	(139.273)	(167.126)
		1.174.046	121.015	151.268	181.522

(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 31/12/2025, com exceção do IPCA em que é considerada a taxa acumulada dos últimos 12 meses sendo: (1) IPCA - 4,26% a.a. IBGE; (b) CDI - 14,32% a.a. - B3 e vinculada à SELIC de 15,0% do BACEN; (d) Poupança - 6,17% a.a., regra vigente e; (e) TR - 0,09% a.m., BACEN.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de maio de 2018, os acionistas da Companhia aprovaram o Aditamento ao Plano de Opção de Compra de Ações e novo Plano de Remuneração Baseado em Ações. O modelo de opção de compra de ações, conforme definido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia e nos Programas de Opção de Compra de Ações ("Plano de Opções"), contempla três tipos de outorga, sendo: outorga 1 - o beneficiário destinará pelo menos 40% do valor da participação nos lucros por ele recebido no ano, com o exercício imediato de opções, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia. A transferência a terceiros somente é permitida após o prazo de lock-up de 30 meses para 50% das ações adquiridas e 60 meses para o remanescente a partir da data do exercício das opções; outorga 2 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de 30 meses, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia; e outorga 3 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de cinco anos. Adicionalmente, a Companhia implementou o Plano de Remuneração Baseado em Ações ("Plano de Ações"), para determinados funcionários e membros da administração da Companhia. As ações que estão sujeitas ao Plano de Ações são designadas "ações restritas" e o preço de referência por ação restrita, para fins do Plano de Ações, corresponderá à cotação das ações da Companhia na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no pregão imediatamente anterior à data de entrega de tais ações. Tais ações restritas sujeitam-se a um prazo de carência de cinco anos a contar da data de sua concessão. As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos.

A DIRETORIA

CONTADORA

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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 de mercado 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; e, avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025. 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. **Avaliação de controle sobre Fundos de Investimento Imobiliário:** Conforme divulgado nas notas explicativas 1 e 2.1, à partir de 2025 a Companhia passou a deter cotas subordinadas em Fundos de Investimento Imobiliário. Com base nas características dessas cotas, a diretoria da Companhia exerceu julgamento para determinar a existência de controle sobre tais fundos, conforme definido pelo CPC 36 (R3) / IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas. Essa avaliação considerou, dentre outros aspectos, a exposição da Companhia a retornos variáveis, incluindo seu poder sobre decisões e sua capacidade de utilizar seu poder sobre os Fundos de Investimento Imobiliário para afetar o valor de seus retornos, incluindo os incentivos econômicos diretos detidos. Em função da relevância dos saldos contábeis oriundo dos Fundos de Investimento Imobiliário nos quais a Companhia possui cotas subordinadas, bem como do exercício de julgamento pela diretoria na determinação da existência de controle à luz do CPC 36 (R3) / IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e, consequentemente, do impacto desse tema nas demonstrações financeiras consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento e a análise da estrutura dos Fundos de Investimento Imobiliário e das características das cotas subordinadas detidas pela Companhia de acordo com os instrumentos de constituição e regulamentos dos fundos; o envolvimento de especialistas para nos auxiliar no entendimento, análise e revisão da estrutura e regulamentos dos fundos de investimento imobiliário e das características de suas cotas subordinadas, incluindo a avaliação dos critérios e julgamentos exercidos pela diretoria para a determinação do controle, considerando a exposição a retornos variáveis, poder sobre decisões relevantes e a capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos; e, a avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação e conclusão da existência de controle, à luz do CPC 36 (R3)/IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas, decorrentes da obtenção de cotas subordinadas que a Companhia passou a deter em Fundos de Investimento Imobiliário durante o ano de 2025, consideramos que os critérios e julgamentos exercidos pela diretoria na determinação do controle, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1 e 2.1, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outros assuntos:** Demonstrações do valor

Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foi ajustada considerando a melhor expectativa da Administração sobre os efeitos de não transferência, restrições ao exercício e considerações comportamentais. A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo limite para o exercício. O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos. Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Ações 2023. O referido Programa é igual àquele previsto no Programa de Ações de 2022, exceto pelo prazo de vesting que é de 3 anos. A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do exercício de 2025 e do exercício de 2024 é como segue:

	2025		2024	
	Número de opções restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de opções restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	295.000	27,69	370.000	32,25
Opções canceladas	(50.000)	-	(75.000)	-
Quantidade final	245.000	-	295.000	-

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:

	2025		2024	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	807.520	31,91	1.194.331	-
Novas ações restritas concedidas	87.670	-	53.140	25,60
Ações restritas canceladas	-	-	(4.134)	9,09
Ações restritas canceladas	-	-	(12.439)	8,73
Ações restritas entregues	(156.727)	28,80	(423.378)	33,63
Quantidade final	738.463	-	807.520	-

A despeça com os Planos de Opções e Ações e Pagamento em Ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$186 (R\$1.166 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e de R\$562 (R\$1.504 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

25. Seguros

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. Em 29 de julho de 2025, a cobertura de seguros contra riscos operacionais no segmento Best Center era composta por R\$10.000 para responsabilidade civil e R\$82.137 para lucros cessantes, com vigência até 29 de julho de 2026. Para o segmento Office era composta por R\$716.624 para danos materiais e R\$150.000 para lucros cessantes, com vigência até 31 de maio de 2026. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis, no caso de imóveis locados para um único locatário.

26. Propriedades para investimento mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado de R\$0 (R\$120.164 em 31 de dezembro de 2024) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

	Controladora	
	2025	2024
Saldo no início do período	-	68.593
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda	-	525
Gastos em imóveis destinados à venda	-	768
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	-	(69.886)
Saldo no final do período	-	-

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo no início do período	120.164	366.472
Transferências para propriedades para investimento mantidas para venda (ii)	4.571	19.655
Gastos com propriedades para investimento mantidas para venda	173	2.789
Perda por desvalorização de ativos	-	(7.239)
Baixa do custo por venda ocorrida (i)	(19.428)	(135.442)
Baixa do custo por venda de investimento (i)	(12.500)	-
Transferências para propriedade para investimento (iii)	(92.980)	(126.071)
Saldo no final do período	-	120.164

(i) Em 03 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Edifício Vista Olímpica" localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$46 milhões. Em 21 de março de 2025, a Companhia celebrou a Escritura Pública de venda e compra da qual alienou o Imóvel "Best Center Piracicaba - Santa Terezinha" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$4,8 milhões. Em 30 de junho de 2025, a Companhia superou as Condições Resolutivas do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do imóvel "Edifício São Paulo Office Park X" localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$30 milhões. Em 23 de setembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas de sua subsidiária H.T.K.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda., para a venda integral de sua participação de 100%. Portanto, o saldo de baixa, R\$ 12.500 refere-se ao empreendimento Edifício Latitude. (ii) Refere-se à transferência de propriedades para investimento para propriedades para investimento mantidas para venda. (iii) Refere-se à transferência do Edifício Souza Cruz e o Edifício Brasil Prev em 2025 e a transferência do Edifício Pasteur 154 em 2024 para propriedades para investimento. **Perda por redução ao valor recuperável (impairment) de ativos:** Anualmente a companhia realiza a avaliação do valor justo das propriedades para investimento através de uma consultoria independente conforme descrito na nota explicativa 9, onde é feita a revisão do valor recuperável das propriedades, a fim de avaliar eventos ou mudanças nas condições econômicas ou em operações que possam indicar que um ativo não possui recuperabilidade. Com base nessas avaliações, a Companhia considera o *impairment* como a diferença entre o valor contábil líquido e o valor recuperável esperado das propriedades para investimentos e imóveis destinados à venda. Se identificada a não recuperabilidade do ativo a Companhia reconhece uma perda por desvalorização de ativos no resultado na rubrica "Impairment".

27. Informações adicionais ao fluxo de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa: A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa 3. **b) Principais transações que não envolveram caixa:**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	-	5.000
- Provisão referente a imóveis vendidos que afetaram o custo de venda	8.108	-	10.704	26.432
Transferência dívida G0850 (vide nota explicativa nº 10)	-	-	-	(88.910)
Recebimento de cotas pela venda de propriedades para investimento	-	-	-	16.000
- Deliberação sobre redução de capital para não controladores	-	-	2.700	-

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. • Concluímos 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 concluímos 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. Comunicamos-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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas. 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, determinamos 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, 12 de março de 2026.

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: 13/03/2026
A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2026/03/13/SACARLOS1588104513032026.pdf>
Hash: 1773351482fa2f2433e43c445f895347f0ea0cb31