

1T
25

Relatório de Resultados

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	4
GESTÃO DO PORTFÓLIO DE ATIVOS.....	6
MOVIMENTAÇÃO DO PORTFÓLIO	6
VACÂNCIA DO PORTFÓLIO	7
RECEITA BRUTA.....	8
<i>NET OPERATING INCOME (NOI)</i>	9
DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS (SG&A) ...	10
EBITDA.....	10
RESULTADO FINANCEIRO	11
<i>FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)</i>	11
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	12
VALOR DE MERCADO DO PORTFÓLIO	13
INVESTIMENTOS	13
<i>NET ASSET VALUE (NAV)</i>	13
ESTRUTURA DE CAPITAL.....	14
PLATAFORMAS DE NEGÓCIO	16
MERCADO DE CAPITAIS.....	20
SUSTENTABILIDADE	21
ANEXOS	23
GLOSSÁRIO	28



EZ Towers – Torre A

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

09 de maio de 2025

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

[Clique aqui para acessar](#)

CONTATOS RI

Gustavo Mascarenhas

Presidente

Fernanda Naveiro

Diretora Financeira

Murillo Lima

Gerente de RI

Tel.: + 55 (11) 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br



Relatório da Administração

No primeiro trimestre de 2025, a São Carlos manteve o bom desempenho operacional registrado em 2024. O mercado de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro segue numa trajetória sólida de recuperação, com redução das taxas de vacância de mercado¹ para 18,4% em São Paulo e 27,4% no Rio de Janeiro, queda de 0,5p.p. e 0,7 p.p. em relação ao 4T24, respectivamente.

Na São Carlos, a atividade comercial também se manteve intensa no 1T25. No segmento Office, a Companhia assinou 9 contratos, totalizando 4,3 mil m² de ABL, sendo 6 no modelo Flex Office. Importante destacar que das 9 locações, 5 foram realizadas nos Edifícios City Tower e Rio Branco 128, ambos localizados no Centro do Rio de Janeiro.

Na Best Center, o volume de locações atingiu 19 contratos de locação assinados no trimestre, totalizando 3,0 mil m² de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência (excluindo as lojas de rua) apresentou uma redução de 12,5% no 4T24 para 10,9% no 1T25. As vendas dos lojistas, desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, tiveram crescimento em relação ao 1T24 de 4,2%, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,0%. A inadimplência líquida do trimestre foi de -0,5%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente, que mesmo com um portfólio de ativos menor (18 imóveis a menos), cresceu 16,6% em relação ao 1T24. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 26,9%, resultado da combinação da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 23,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center concluiu a venda de uma loja de rua por R\$12,5 milhões e do centro de conveniência Piracicaba – Santa Teresinha pelo valor de R\$4,8 milhões, com *cap rate* de 7,8% e 4,3%, respectivamente. Como evento subsequente ao trimestre, em Abr/25, a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua localizado em Rio Claro (SP), pelo valor total de R\$12,6 milhões e *cap rate* de 7,7% , restando, portanto, seis lojas a serem desmobilizadas.

Em Abr/25, a Best Center divulgou um Fato Relevante comunicando que repactuou as condições comerciais para alienação de um portfólio de ativos para um novo Fundo de Investimento Imobiliário em constituição, inicialmente divulgada em junho de 2024. A transação passou a englobar 25 ativos pelo valor total de R\$383,5 milhões, com um desconto de 18,8% em relação ao NAV e com *cap rate* de 8,7%. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

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

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia continuam as mesmas: melhora operacional dos nossos ativos, venda de ativos a preços que gerem retorno aos nossos acionistas e a busca por estruturas e modelos de atuação no mercado imobiliário que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado do portfólio.

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE



EBITDA Recorrente de R\$30,8 milhões no 1T25, crescimento anual de 26,9%¹

NOI Recorrente de R\$38,9 milhões, crescimento anual de 21,3%¹

São Paulo, 08 de maio de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre (1T25). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

- Receita Bruta Recorrente alcança R\$46,9 milhões no 1T25, 10,2% acima do 1T24¹
- NOI Recorrente de R\$38,9 milhões, crescimento anual de 21,3%¹
- EBITDA Recorrente atinge R\$30,8 milhões no 1T25, margem de 69,4% e crescimento de 26,9% vs. 1T24¹
- FFO Recorrente de -R\$0,8 milhão no 1T25 contra -R\$3,0 milhões no 1T24
- Novas locações totalizam 7,3 mil m² de ABL no 1T25, sendo 4,3 mil m² no segmento Office e 3,0 mil m² na Best Center
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 19,0 mil m², crescimento de 17,7% ao 4T24
- SSS da Best Center de 3,0%. Excluindo o efeito sazonal da Páscoa, o SSS foi de 6,0%
- Inadimplência Líquida da Best Center de -0,5% no 1T25
- Dívida líquida² de R\$609,5 milhões, representando 17,5% do valor do portfólio
- NAV (*Net Asset Value*) de R\$2,9 bilhões e NAV por ação atinge R\$50,2
- Pagamento de dividendos extraordinários no montante de R\$100,0 milhões
- Venda de 1 loja de rua pelo valor de R\$12,5 milhões e um centro de conveniência por R\$4,8 milhões, com um *cap rate* conjunto de 6,8%

Indicadores consolidados	1T25	1T24	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	45,7	46,0	-0,6%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,2	1,2	-3,8%
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	17,3	66,4	-74,0%
NOI	38,9	36,5	6,4%
Margem NOI	85,1%	79,5%	5,6 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	35,2	29,6	18,8%
Margem EBITDA	57,3%	26,7%	30,6 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	30,8	26,4	16,6%
Margem EBITDA Recorrente	69,4%	59,8%	9,6 p.p.
FFO (R\$ milhões)	4,9	1,3	266,3%
Margem FFO	8,0%	1,2%	6,8 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(0,8)	(3,0)	-72,7%
Margem FFO Recorrente	-1,9%	-6,8%	5,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(6,7)	(10,7)	-163,0%
Margem Líquida	-10,9%	-9,6%	-1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(12,5)	(15,0)	-17,0%
Margem Líquida Recorrente	-28,1%	-34,0%	5,9 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	2,9	3,3	-13,2%
NAV por ação (R\$)	50,2	57,7	-12,9%
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	3,5	3,8	-9,4%
ABL própria (mil m ²)	355	388	-8,5%

¹ Considerando a mesma base de ativos no período analisado

² Considerado o contas a receber de venda de imóveis



Gestão do Portfólio de Ativos

Movimentação do Portfólio

A gestão ativa do portfólio é essencial para a estratégia de criação de valor da São Carlos. As transações realizadas ao longo do tempo comprovam a qualidade dos nossos ativos e a capacidade de capturar oportunidades de mercado com *cap rates* atrativos. Ao analisar transações realizadas nos último 12 meses, a Companhia reciclou R\$271,0 milhões, com um *cap rate* de 8,2%.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Segmento	ABL (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda (R\$ MM)	NAV	Upside
GO850 - SP ¹	SC Living	4.077	jun/24	7,7%	72,6	80,3	-9,6%
2T24		4.077		7,7%	72,6	80,3	-9,6%
Cambuci - SP	Loja de rua	670	jul/24	6,5%	8,0	6,1	30,9%
Andradina - SP	Loja de rua	1.491	ago/24	7,7%	9,0	10,0	-9,5%
Itapeva - Jardim Maringá - SP	Terreno	-	ago/24	-	5,1	4,5	13,0%
3T24		2.160		7,1%	22,2	20,6	7,5%
Assis - SP	Loja de rua	2.046	out/24	8,1%	12,8	12,8	-0,2%
Curitiba - PR	Loja de rua	1.981	out/24	8,1%	11,3	10,7	5,4%
Franca - SP	Loja de rua	4.497	out/24	8,1%	27,2	28,2	-3,4%
Santa Fé do Sul - SP	Loja de rua	987	out/24	8,1%	5,4	5,8	-5,3%
Ipiranga - SP	Loja de rua	962	out/24	8,1%	11,8	11,1	6,4%
Fernandópolis - SP	Loja de rua	1.566	out/24	7,5%	9,8	10,3	-5,0%
Matão - SP	Loja de rua	1.041	out/24	7,5%	7,2	7,5	-3,0%
São Caetano do Sul - SP	Loja de rua	1.902	dez/24	7,5%	14,3	14,7	-3,3%
São Carlos - SP	Loja de rua	1.150	dez/24	8,0%	7,5	8,5	-11,6%
Passeio 56 - RJ	Office	6.602	dez/24	-	21,7	37,8	-42,5%
SPOP X ² - SP	Office	3.479	dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
4T24		26.213		8,7%	159,0	178,4	-10,9%
Guarujá - SP	Loja de rua	1.928	jan/25	7,8%	12,5	12,7	-1,5%
Piracicaba - Sta. Terezinha - SP	C. de Conveniência	1.200	mar/25	4,3%	4,8	5,7	-15,8%
1T25		3.128		6,8%	17,3	18,4	-5,9%
Office		10.081			51,7	69,0	
Loja de rua		20.220			136,8	138,3	
Terreno		0			5,1	4,5	
Centro de conveniência		1.200			4,8	5,7	
SC Living		4.077			72,6	80,3	
TOTAL		35.578		8,2%	271,0	297,7	-9,0%

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

² Considera a assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável



Transações concluídas no 1º trimestre – total de R\$17,3 milhões

Em Jan/25, a Best Center realizou a venda de uma loja de rua localizada na cidade de Guarujá (SP), locada para Pernambucanas pelo valor de R\$12,5 milhões, com pagamento dividido em doze parcelas mensais a partir da assinatura da escritura. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,8%.

Em Fev/25, a Best Center realizou a venda do centro de conveniência Piracicaba - Santa Terezinha, localizado em Piracicaba (SP), pelo valor de R\$4,8 milhões. O imóvel foi negociado com *cap rate* de 4,3%.

Eventos subsequentes

Em Abr/25, a Best Center realizou a venda de uma loja de rua localizada em Rio Claro (SP) por R\$12,6 milhões, com pagamento de R\$ 4,0 milhões à vista e o saldo em duas parcelas fixas sendo a primeira no valor de R\$ 4,6 milhões em 30 de junho de 2025 e a segunda no valor de R\$ 4,0 milhões em 30 de agosto de 2025. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,3%.

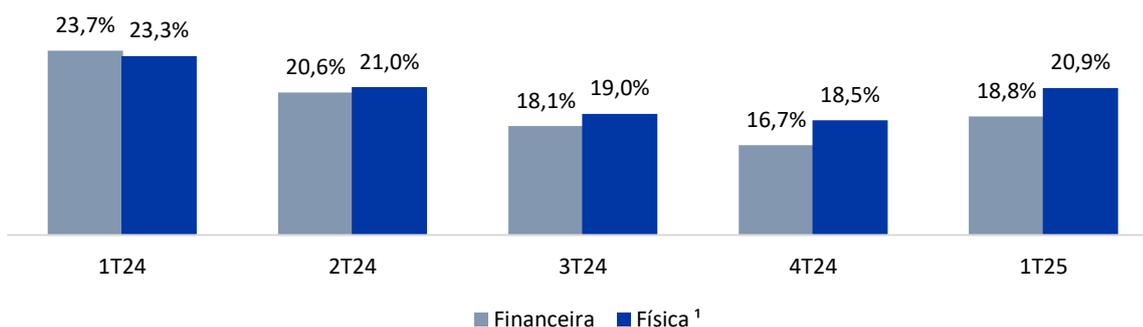
Em Abr/25, a Best Center anunciou um Fato Relevante comunicando que repactuou as condições comerciais para alienação de um portfólio de ativos para um novo Fundo de Investimento Imobiliário em constituição, inicialmente divulgada em junho de 2024. A transação passou a englobar 21 centros de conveniência e 4 lojas de rua pelo valor total de R\$383,5 milhões, com um desconto de 18,8% em relação ao NAV e com *cap rate* de 8,7%. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado (incluindo Office e Best Center) encerraram o 1T25 em 20,9% e 18,8%, respectivamente, apresentando uma redução de 2,4 p.p. e 4,9 p.p. em relação ao 1T24. Vale ressaltar que a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m² de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído. Excluindo este impacto, a vacância teria reduzido em 5,0 p.p.

Em relação ao 4T24, houve um aumento de 2,4 p.p. na vacância física, decorrente da rescisão de contratos (já esperada), e comum de ocorrer no início de cada ano.

Taxa de vacância (% da ABL)



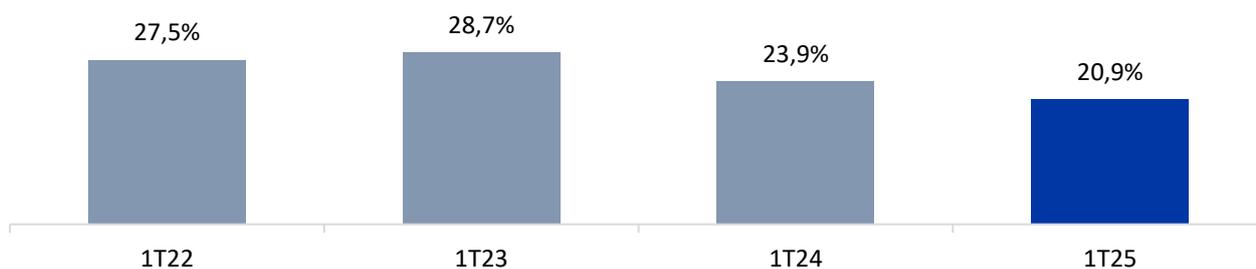
¹ Até o 4T24, a taxa de vacância não considerava imóveis em *retrofit* e em processos de conversão de uso

Em função da venda de ativos realizadas nos últimos anos, apresentamos abaixo a comparação da vacância na mesma base de ativos. Ao analisar os últimos 3 anos, a taxa de vacância física do portfólio apresentou queda de 6,6 p.p. em relação ao 1T22 (27,5%) e de 3,0 p.p. frente ao 1T24 (23,9%), refletindo o desempenho consistente das locações realizadas pela Companhia.

A vacância dos imóveis da Companhia segue inferior às médias das regiões do Rio de Janeiro de São Paulo em que atuamos.



Evolução da taxa de vacância (mesma base de ativos) (% da ABL)



Receita Bruta

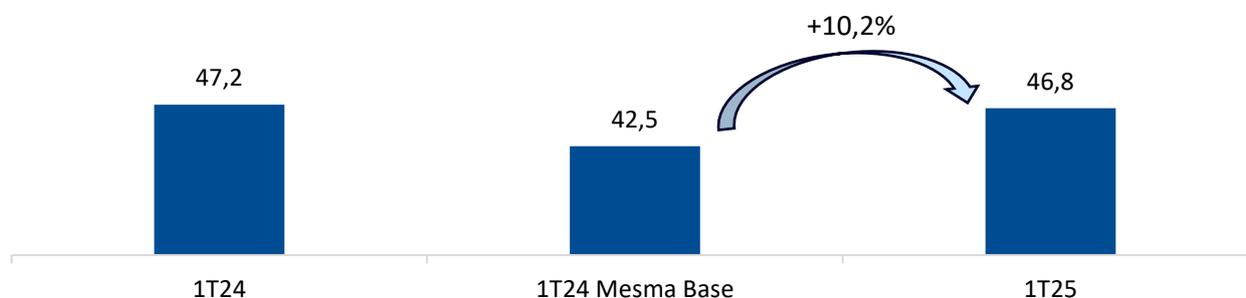
A receita bruta consolidada com locações e serviços totalizou R\$46,9 milhões no 1T25, estável em relação ao 1T24, a despeito dos ativos vendidos entre os dois períodos. Destaque para o crescimento de 14,0% da receita do segmento Office, resultado do aumento da ocupação e valores de aluguel por m². Já a receita da Best Center foi negativamente impactada pela venda de 12 lojas de rua nos últimos 12 meses (R\$ 2,7 milhões no 1T24).

Receita com Locações – R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	32,1	28,2	14,0%
Best Center	13,6	15,6	-12,9%
SC Living ¹	-	2,2	-100,0%
Receita Bruta com Locações	45,7	46,0	-0,6%
Serviços	1,2	1,2	-3,8%
Receita Bruta Consolidada	46,9	47,2	-0,7%

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

Ao analisar na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar os imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, a receita consolidada teve um aumento de 10,2% no trimestre, impactada positivamente pela boa performance do EZ Towers – Torre A, Paulista Office Tower (SP), City Tower (RJ) e Centro Administrativo Cidade Nova (RJ), no segmento de Office. Os centros de conveniência da Best Center apresentaram crescimento de 5,4% em relação ao 1T24.

Receita Bruta Consolidada (R\$ Milhões) (mesma base de ativos)





Net Operating Income (NOI)

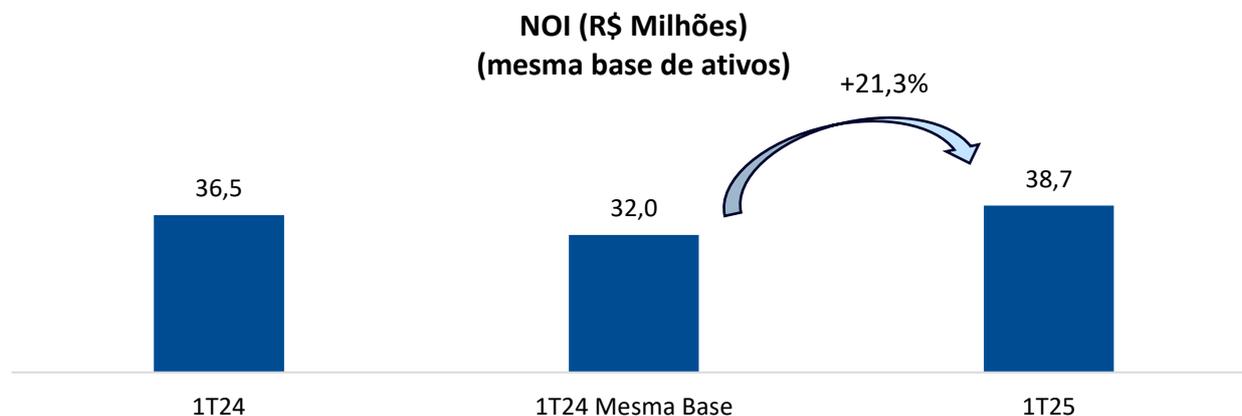
O NOI consolidado alcançou R\$ 38,9 milhões no 1T25, com uma margem de 85,1%, representando um crescimento de 6,4% em relação ao mesmo período de 2024.

O crescimento do NOI do segmento Office foi de 22,5%, com aumento na receita e redução das despesas. Na Best Center, mesmo com uma base de ativos menor neste trimestre, mantivemos um desempenho sólido, aumentando a margem NOI para 92,3% devido à redução de 53,0% nas despesas de propriedade, que compensou a queda na receita proveniente da venda de imóveis.

NOI - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office			
(+) Receita de Locação	32,1	28,2	14,0%
(-) Despesas com Propriedades	(5,2)	(6,1)	-15,9%
(-) Despesas Comerciais	(0,4)	(0,3)	48,5%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-31,1%
NOI	26,3	21,5	22,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>82,0%</i>	<i>76,3%</i>	<i>5,7 p.p.</i>
Best Center			
(+) Receita de Locação	13,6	15,6	-12,9%
(-) Despesas com Propriedades	(1,0)	(2,2)	-53,0%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	-1,5%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%
NOI	12,5	13,4	-6,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>92,3%</i>	<i>85,9%</i>	<i>6,4 p.p.</i>
SC Living¹			
(+) Receita de Locação	-	2,2	-100,0%
(-) Despesas com Propriedades	-	(0,6)	-100,0%
(-) Despesas Comerciais	-	(0,0)	-100,0%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%
NOI	-	1,6	-100,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,5%</i>	<i>-73,5 p.p.</i>
NOI Consolidado	38,9	36,5	6,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>85,1%</i>	<i>79,5%</i>	<i>5,6 p.p.</i>

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

O NOI do 1T25, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 21,3%, impulsionado pelo aumento da taxa de ocupação dos imóveis em relação ao 1T24 e eficiência nos custos com áreas vagas.





Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

O SG&A Recorrente (excluindo a venda de imóveis) alcançou R\$13,7 milhões no 1T25, uma queda de 23,1% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 30,5% nas despesas com propriedades, além de otimização das despesas de pessoal e administrativas.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Despesas com Pessoal	(5,7)	(6,6)	-14,3%
Despesas Administrativas	(1,2)	(1,8)	-30,3%
Despesas com Propriedades	(6,2)	(8,9)	-30,5%
Despesas Comerciais	(0,5)	(0,3)	44,2%
Custos com locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-31,1%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(13,7)	(17,8)	-23,1%
% Receita Líquida Consolidada	30,8%	40,3%	-9,5 p.p.
Office	(10,1)	(11,7)	-13,9%
% Receita Líquida	32,1%	42,9%	-10,7 p.p.
Best Center	(3,6)	(5,4)	-32,9%
% Receita Líquida	27,7%	36,1%	-8,4 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,7)	-98,9%
% Receita Líquida	0,0%	36,4%	-36,4 p.p.

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

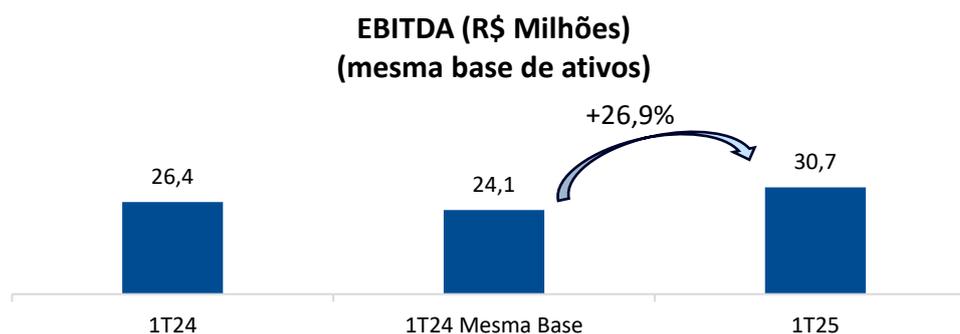
EBITDA

O EBITDA Recorrente (excluindo as vendas de imóveis) alcançou R\$30,8 milhões no 1T25, crescimento de 16,6% em relação ao 1T24, enquanto o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis) totalizou R\$35,2 milhões.

EBITDA - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	21,3	15,6	36,3%
Margem EBITDA	67,9%	57,3%	10,6 p.p.
Best Center	9,5	9,5	-0,1%
Margem EBITDA	72,9%	63,9%	9,0 p.p.
SC Living¹	(0,0)	1,3	-100,6%
Margem EBITDA	0,0%	63,6%	-63,6 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	30,8	26,4	16,6%
Margem EBITDA Recorrente	69,4%	59,8%	9,6 p.p.
EBITDA Consolidado	35,2	29,6	18,8%
Margem EBITDA	57,3%	26,7%	30,6 p.p.

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

Na mesma base de ativos, o EBITDA Recorrente do 1T25 foi 26,9% superior ao 1T24, sendo um reflexo do aumento da receita dos imóveis decorrente da maior taxa de ocupação e valores de aluguel por m² mais altos, além da eficiência nas despesas de propriedades e corporativas.





Resultado Financeiro

No 1T25, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$27,4 milhões, 3,3% superior ao resultado do 1T24, decorrente de uma posição de dívida líquida média maior, por sua vez explicada pelo pagamento de R\$100,0 milhões de dividendos realizado em Jan/25.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	(22,3)	(19,2)	16,3%
Best Center	(5,1)	(5,1)	0,2%
SC Living ¹	0,0	(2,3)	-100,5%
Resultado Financeiro Consolidado	(27,4)	(26,6)	3,3%

Resultado financeiro - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Receitas financeiras	12,5	17,7	-29,2%
Rendimento aplicações	6,2	10,6	-41,1%
Variação do contas a receber de venda	5,8	8,1	-28,9%
Outros	0,5	(1,1)	-145,7%
Despesas financeiras	(39,9)	(44,2)	-9,7%
Despesas com juros	(34,8)	(51,8)	-32,8%
Outros	(5,1)	7,5	-168,2%
Total	(27,4)	(26,6)	3,3%

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

Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente (excluindo a venda de imóveis) foi de -R\$0,8 milhão no trimestre, contra -R\$3,0 milhões no 1T24, impactado positivamente pela boa performance operacional no trimestre.

FFO - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office			
(+) EBITDA	21,3	15,6	36,3%
(-) Resultado Financeiro	(22,3)	(19,2)	16,3%
(-) IR/CSLL	(2,7)	(1,9)	45,1%
(-) Acionistas Não Controladores	(0,5)	(0,5)	-2,5%
FFO	(4,2)	(6,0)	-28,7%
Margem FFO	-13,5%	-21,8%	8,3 p.p.
Best Center			
(+) EBITDA	9,5	9,5	-0,1%
(-) Resultado Financeiro	(5,1)	(5,1)	0,2%
(-) IR/CSLL	(1,0)	(1,1)	-14,9%
(-) Acionistas Não Controladores	-	-	0,0%
FFO	3,4	3,3	4,7%
Margem FFO	26,3%	22,0%	4,3 p.p.
SC Living¹			
(+) EBITDA	(0,0)	1,3	-100,6%
(-) Resultado Financeiro	0,0	(2,3)	-100,5%
(-) IR/CSLL	(0,0)	-	0,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,6	-100,0%
FFO	0,0	(0,3)	-100,7%
Margem FFO	0,0%	-16,5%	16,5 p.p.
FFO Consolidado Recorrente	(0,8)	(3,0)	-72,7%
Margem FFO Recorrente	-1,9%	-6,8%	5,0 p.p.

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



Lucro Líquido (Prejuízo)

O prejuízo Recorrente (excluindo as vendas de imóveis) foi de R\$12,5 milhões no trimestre, contra um prejuízo de R\$15,0 milhões no 1T24. Incluindo o resultado da venda de imóveis, o prejuízo foi de R\$6,7 milhões no 1T25, contra prejuízo de R\$10,7 milhões no 1T24.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	(13,1)	(13,6)	-4,1%
Margem	-41,6%	-49,9%	8,3 p.p.
Best Center	0,6	(0,3)	-288,5%
Margem	4,5%	-2,1%	6,5 p.p.
SC Living ¹	0,0	(1,1)	-100,2%
Margem	0,0%	-54,5%	54,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(12,5)	(15,0)	-17,0%
Margem Líquida Recorrente	-28,1%	-34,0%	5,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(6,7)	(10,7)	-37,0%
Margem Líquida	-10,9%	-9,6%	-1,3 p.p.

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





Valor de Mercado do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final do 1T25, o portfólio de imóveis da Companhia foi avaliado em R\$3.487 milhões¹.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	%	Valor de mercado (R\$/mil)	%
Triple A	1	47.002	13,2%	944.800	27,1%
Classe A	16	194.529	54,8%	1.730.100	49,6%
Office	17	241.531	68,1%	2.674.900	76,7%
Centros de conveniência	45	99.936	28,2%	712.430	20,4%
Lojas de rua	7	13.384	3,8%	83.500	2,4%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,2%
Em obras	1	-	0,0%	10.000	0,3%
Best Center	55	113.320	31,9%	811.838	23,3%
Total	72	354.850	100,0%	3.486.738	100,0%

¹ O Edifício SPOP X será considerado parte do portfólio até a data de assinatura da escritura de compra e venda, prevista para Jun/25

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 1T25 era de R\$2,1 bilhões, sendo R\$120,2 milhões em propriedades para investimento mantidas para venda e R\$2,0 bilhões em propriedades para investimento.

Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$11,4 milhões, sendo R\$9,7 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice e a troca de elevadores no Edifício CA Santo Amaro. Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$1,7 milhão, concentrados principalmente na construção do novo centro de conveniência São Paulo – Parque Global.

Investimentos - R\$ milhões	1T25	1T24	Δ %
Office	9,7	2,7	257,1%
Best Center	1,7	1,3	37,2%
Investimentos	11,4	4,0	187,2%

Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$2.877 milhões, equivalente a R\$50,2 por ação.

NAV - R\$ milhões	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Valor do portfólio ¹	3.486,7	3.525,7	-1,1%	3.900,4 ²	-10,6%
Dívida líquida	609,5	495,2	23,1%	587,3	3,8%
NAV	2.877,2	3.030,4	-5,1%	3.313,0	-13,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,3	57,3	0,0%	57,4	-0,2%
NAV (R\$/ação)	50,2	52,9	-5,1%	57,7	-12,9%

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

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



Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.158,3	1.162,9	-0,4%	1.467,8	-21,1%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	199,9	305,4	-34,5%	346,5	-42,3%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	343,8	359,7	-4,4%	529,0	-35,0%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida Consolidada	609,5	492,8	23,7%	587,3	3,8%
Valor do Portfólio	3.486,7	3.525,7	-1,1%	3.900,4	-10,6%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	17,5%	14,0%	3,5 p.p.	15,1%	2,4 p.p.
Prazo médio	6,1 anos	6,3 anos	-4,3%	7,5 anos	-19,0%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,8%	11,7%	0,1 p.p.	10,8%	2,0 p.p.

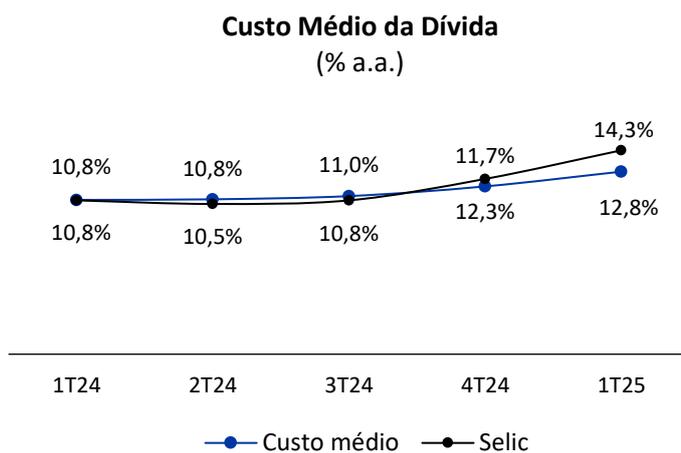
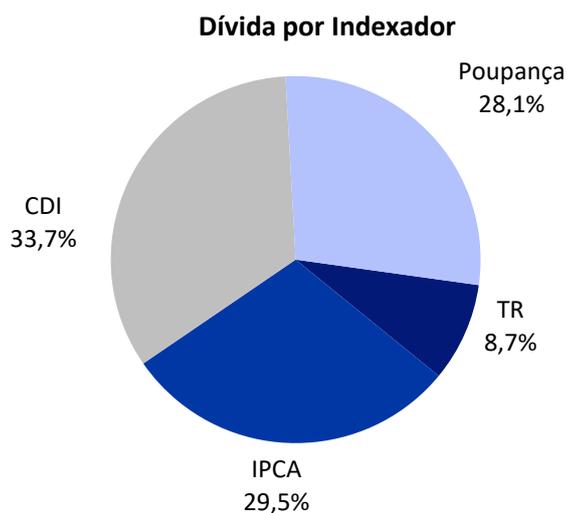
¹ Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850

A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$609,5 milhões, representando aumento de 3,8% em relação ao 1T24 e 23,7% em relação ao 4T24.

No 1T25, a Companhia efetuou o pré-pagamento da dívida atrelada ao imóvel vendido, equivalente a R\$5,2 milhões do CRI Lojas Pernambucanas (IPCA +6,7% a.a.).

A Companhia encerrou o trimestre com saldo de caixa de R\$199,9 milhões, por sua vez, impactado pelo pagamento de R\$100,0 milhões de dividendos em Jan/25. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, apresentou um crescimento de 3,5 p.p. em relação a Dez/24 e 2,4 p.p. em relação a Mar/24, com um valor de 17,5%.

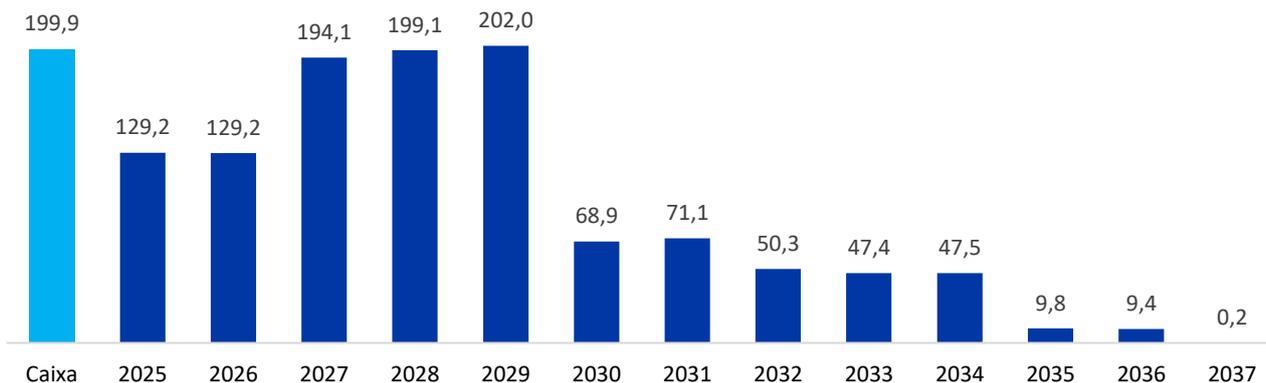
Em Abr/25, como evento subsequente ao trimestre, a Companhia pré-pagou R\$5,6 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.), em razão da venda de uma loja de rua.





Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,3%	9,1%	10,6%	99,6
CDI	10,8%	0,8%	15,2%	393,2
IPCA	14,3%	7,4%	13,4%	339,2
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	326,2
Total	9,9%	4,0%	12,8%	1.158,3

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Spread Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de ativo	15/07/2030	269.129	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de ativo	01/12/2036	57.049	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no portfólio	17/09/2029	331.419	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no portfólio	31/05/2026	103.393	CDI	0,20%
CRI 216	Investimentos no portfólio	21/06/2034	150.913	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no portfólio	07/11/2031	138.938	CDI	1,10%
Office			1.050.841		
CCB Pátio Cotia ¹	Aquisição de ativo	26/03/2029	16.777	TR	9,70%
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de ativo	05/01/2032	19.407	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de ativos	20/04/2037	63.429	TR	9,00%
CRI Lojas Pernambucanas	Aquisição de ativos	20/04/2032	7.814	IPCA	6,70%
Best Center			107.428		
Total consolidado			1.158.269		

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



Plataformas de Negócio

Office

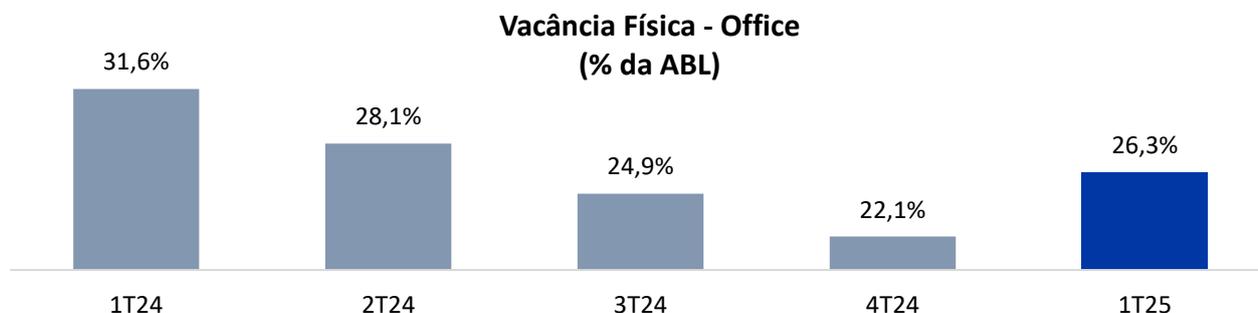
No segmento Office, as prioridades no trimestre continuaram a ser o combate à vacância e a ampliação das unidades FlexOffice, agregando agilidade na locação comercial ao oferecer aos clientes a opção de espaços 100% mobiliados e prontos para uso.

O portfólio de escritórios da Companhia somava, ao final do trimestre, 17 edifícios corporativos, com 241,5 mil m² de ABL e valor de mercado de R\$ 2.675 milhões. O NAV do segmento atingiu R\$ 2.027 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$ mil)	% do Valor
Triple A - SP	1	47.002	19,5%	944.800	35,3%
Classe A - SP	6	73.492	30,4%	719.100	26,9%
Total SP	7	120.493	49,9%	1.663.900	62,2%
Classe A - RJ	10	121.038	50,1%	1.011.000	37,8%
Total RJ	10	121.038	50,1%	1.011.000	37,8%
Total Office	17	241.531	100,0%	2.674.900	100,0%

Taxa de Vacância

No 1T25, foram assinados 9 novos contratos de locação, totalizando 4,3 mil m² de ABL dos quais 6 no modelo FlexOffice. A vacância encerrou o trimestre em 26,3%, redução de 5,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. Em relação ao 4T24, houve um aumento na vacância explicado por rescisões já esperadas para o início do ano. Parte desta vacância já foi ocupada no mês de abril. Vale ressaltar que a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m² de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído.





Best Center

A Best Center segue fortalecendo sua presença no mercado de centros de conveniência, com empreendimentos que facilitam a rotina dos consumidores. Com foco em conveniência e praticidade, os empreendimentos reúnem mix diversificado de serviços e comércios essenciais, em localizações estratégicas e com baixo custo operacional.

No 1T25, como parte da estratégia da Companhia de venda de suas lojas de rua, a Best Center realizou a venda da loja localizada na cidade de Guarujá (SP) por R\$12,5 milhões. Adicionalmente, a Companhia vendeu o centro de conveniência Piracicaba – Santa Terezinha, que possuía uma operação de um posto de gasolina e um terreno, por R\$4,8 milhões.

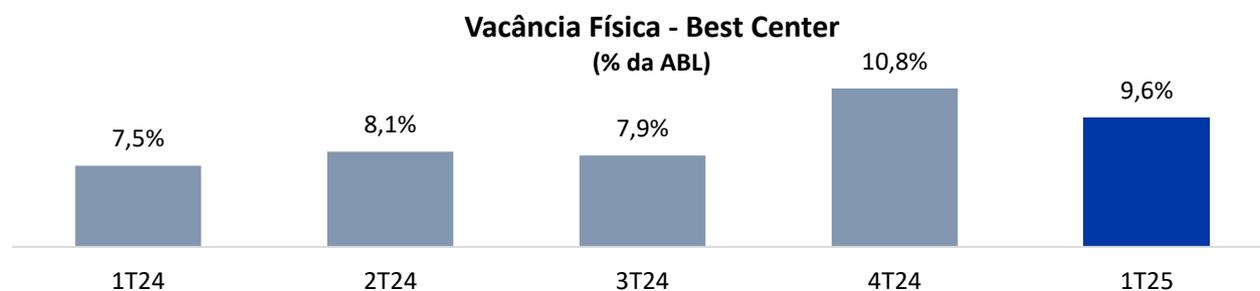
O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 113,3 mil m² de ABL e valor de R\$ 811,8 milhões, composto por 55 imóveis, incluindo dois terrenos, um centro de conveniência em construção na cidade de São Paulo, 45 centros de conveniência e 7 lojas de rua em operação. O NAV atingiu R\$837,5 milhões no trimestre.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	%	Valor de mercado (R\$/mil)	%
Centros de conveniência - SP	43	94.020	83,0%	685.738	84,5%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	5,2%	42.600	5,2%
Total centros de conveniência	45	99.936	88,2%	712.430	89,7%
Lojas de rua - SP	4	7.137	6,3%	45.390	5,6%
Lojas de rua - Outras Regiões	3	6.247	5,5%	38.110	4,7%
Total de lojas de rua	7	13.384	11,8%	83.500	10,3%
Centro de conveniência em obras	1	-	0,0%	10.000	1,2%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,7%
Total Best Center	55	113.320	100,0%	811.838	102,0%

Taxa de Vacância

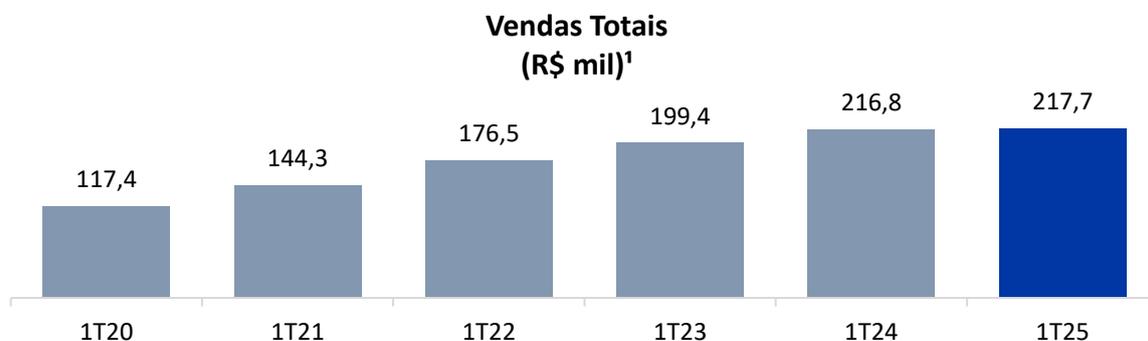
Neste trimestre, a Best Center manteve um bom desempenho comercial, com a assinatura de 19 contratos de locação, incluindo a expansão de importantes redes de varejo já presentes no portfólio para outros empreendimentos. Esse movimento reforça a confiança dos lojistas na plataforma da Best Center e a solidez do modelo de centros de conveniência.

A taxa de vacância encerrou o trimestre em 9,6%, 1,2 p.p. abaixo do registrado no 4T24 e 2,1 p.p. acima do 1T24 devido à venda de 12 lojas de ruas 100% locadas, cuja ABL era de 20,2 mil m². O desempenho operacional foi impulsionado por 3,0 mil m² em novas locações, resultando em uma absorção líquida positiva de 1,8 mil m², a maior desde o 1T24.



Vendas

No 1T25, os lojistas dos centros de conveniência (excluindo as lojas de rua) alcançaram R\$217,7 milhões em vendas, com crescimento de 0,3% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento no trimestre foi de 4,2%.



SSS (Same Store Sales)

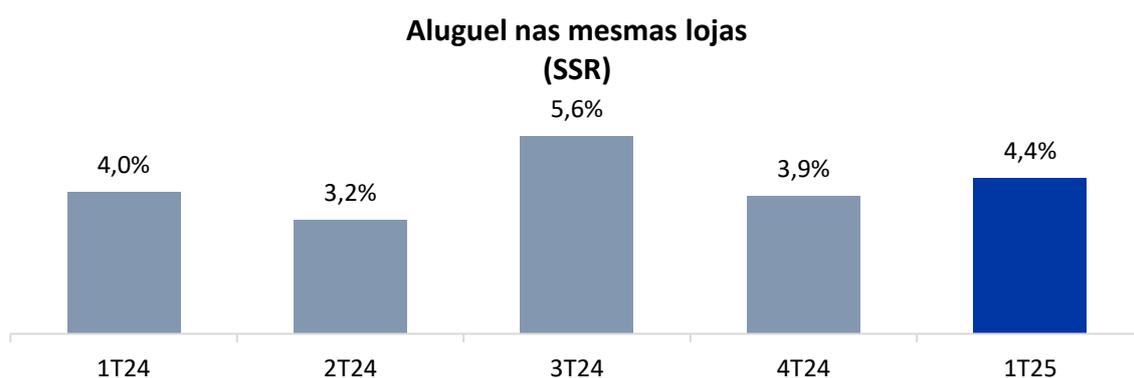
As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 3,0% no 1T25 em relação ao mesmo período do ano anterior, impactadas pelo efeito sazonal da Páscoa. Os destaques do trimestre foram os segmentos de Vestuário/Moda/Brinquedos (+7,9%), Alimentação (+7,0%) e Serviços (+7,0%). Ao desconsiderarmos o efeito da Páscoa – que neste ano ocorreu em abril ao invés de março – o crescimento do SSS foi de 6,0%.



¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

SSR (Same Store Rent)

A receita bruta de locação em mesmas lojas (SSR), desconsiderando as lojas de rua, apresentou crescimento de 4,4% no 1T25 em comparação ao 1T24. Este resultado é explicado pelo efeito sazonal da Páscoa, que impactou a receita de aluguel percentual sobre as vendas na comparação com o mesmo período de 2024.

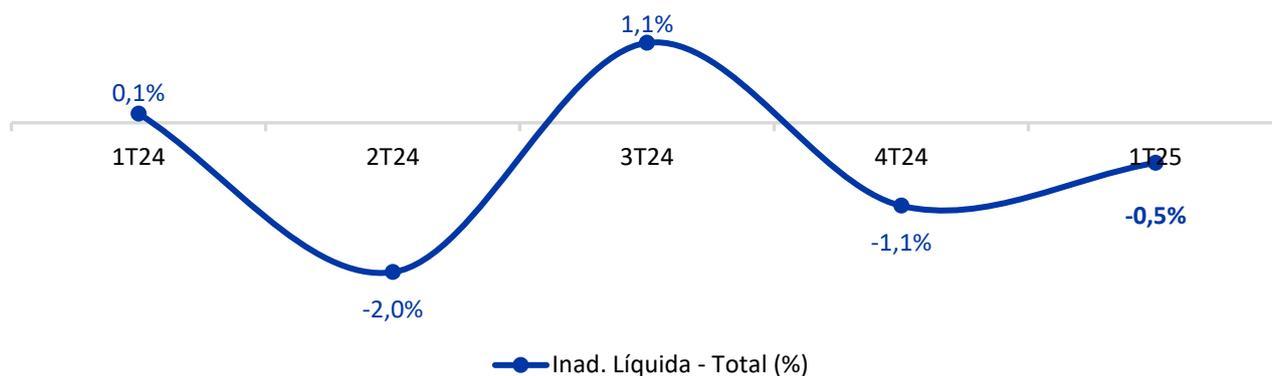


¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.



Inadimplência

No 1T25, a inadimplência líquida foi de -0,5%, com redução de 0,6 p.p. na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, refletindo eficiência na gestão dos recebíveis dos empreendimentos da Best Center.

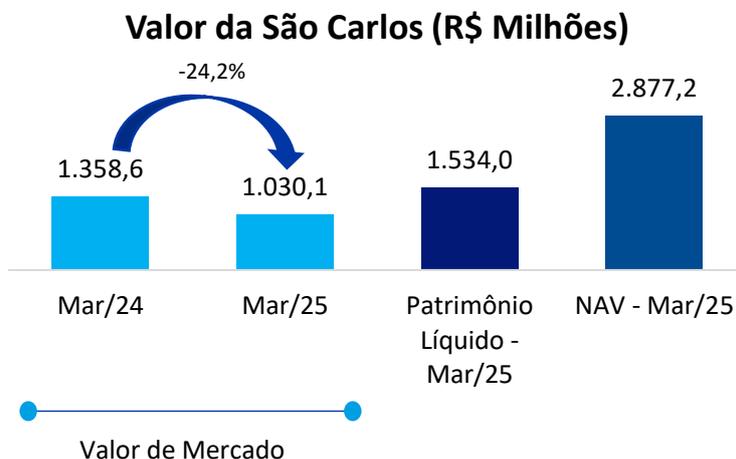




Mercado de Capitais

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 477.132 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$17,99, valor 34,5% abaixo do da cotação em 31 de março de 2024. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,0 bilhão ao final do 1T25.



No 1T25 a São Carlos realizou pagamento de R\$100 milhões de dividendos extraordinários, e considerando os R\$100 milhões pagos no 2T24, a Companhia totalizou R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um *dividend yield* de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.



Sustentabilidade

Sustentabilidade, bem-estar e cultura organizacional

O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por avanços importantes nas frentes ambiental, social e de governança, reafirmando o compromisso da São Carlos com a construção de um futuro mais sustentável e humano.

Certificação LEED Silver: mais um marco para a SCSA

Um dos destaques do trimestre foi a conquista da certificação LEED Silver pelo conjunto 162 do Edifício EZ Towers – Torre A, o primeiro projeto de Flex Office da Companhia a receber esse mérito. O projeto se destacou pela eficiência no uso de recursos e pelo design funcional. Entre os resultados alcançados, estão:

- Redução superior a 36% no consumo de água potável, com o uso de torneiras temporizadas, aeradores e bacias sanitárias eficientes
- Economia de 43% de energia e corte de 44% nas emissões de gases de efeito estufa, graças à instalação de sistemas modernos de climatização e iluminação com sensores e dimerização
- Mais de 57% da área útil do conjunto beneficiada com luz natural
- Localização com acesso facilitado a transporte público, reforçando a mobilidade urbana. Essa conquista reafirma a solidez das nossas práticas sustentáveis e o olhar atento da Companhia para a eficiência aliada ao conforto dos usuários

Reconhecimento contínuo: recertificações no EZ Towers – Torre A

Em 2024, reforçamos nosso compromisso com a excelência ao obter as seguintes recertificações no EZ Towers – Torre A:

- Certificação **LEED Platinum** (jan/24), reafirmando os mais altos padrões de desempenho ambiental em edifícios corporativos
- Certificação **Guiaderodas Ouro 2024**, destacando os avanços em acessibilidade e inclusão
- Certificação **Fitwel** (set/24), que reconhece ambientes corporativos voltados à saúde e bem-estar dos ocupantes
- Certificação **Aterro Zero**, com comprovação mensal da correta destinação de resíduos sólidos e coleta seletiva

Energia limpa e gestão de resíduos no Edifício Globaltech

No Edifício Globaltech, mantivemos nosso compromisso com a sustentabilidade por meio da certificação de uso de energia 100% renovável e da destinação correta de resíduos eletrônicos, ambos com comprovantes atualizados para o ano de 2024.

Escutando para evoluir: nova pesquisa de satisfação

No pilar ambiental, demos início à contratação da Pesquisa CSAT – ferramenta que avaliará a experiência de nossos clientes, incluindo percepções sobre práticas de sustentabilidade. Os resultados devem guiar novas melhorias, com base em dados concretos e escuta ativa.

Saúde emocional e desenvolvimento em foco

A São Carlos segue valorizando o bem-estar de seus colaboradores. Neste trimestre, promovemos ações como:

- Treinamento sobre Segurança Psicológica e Comunicação Não Violenta para gestores
- Trilha de conteúdo sobre saúde mental, disponível a todos
- Palestra com psicóloga, reforçando a importância do cuidado emocional
- Lançamento da Biblioteca Corporativa, incentivando o hábito da leitura
- Nova edição do Desafio Esportivo, promovendo saúde e integração

Voluntariado e impacto social

Realizamos uma campanha interna para arrecadação de fraldas, entregues a uma instituição beneficente. Também oferecemos plantões de saúde para os colaboradores, reforçando nosso papel social dentro e fora da empresa.

Governança e cultura: alinhamento que inspira

Para fortalecer nossa cultura organizacional, desenvolvemos um programa de reconhecimento entre colaboradores, com premiações baseadas nos valores da Companhia.



Ribeirão Preto - Guaporé



Anexos

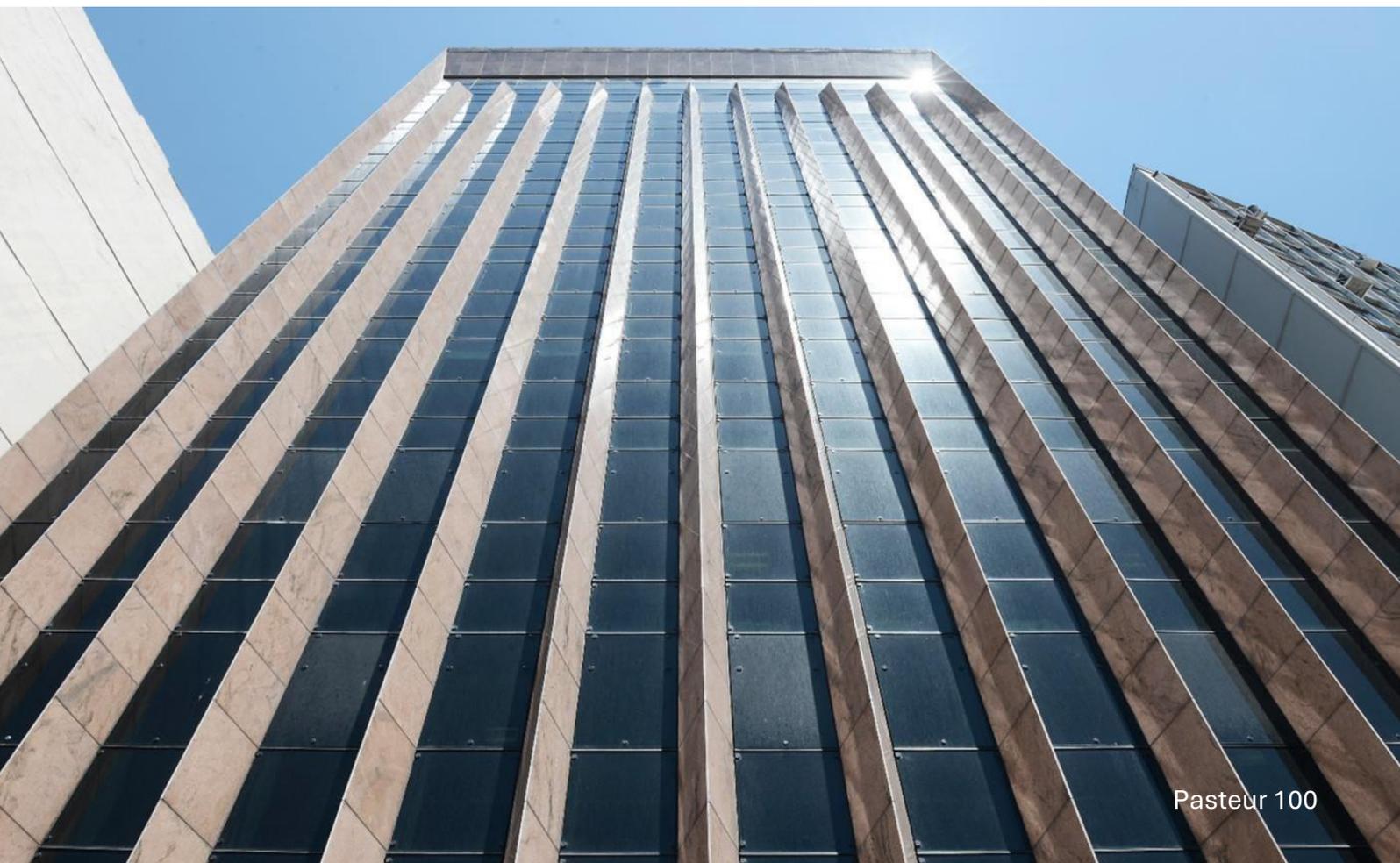
Balço Patrimonial Consolidado

R\$ mil	31.03.2025	31.12.2024	Δ %
Ativo Circulante	693.541	801.414	-13,5%
Caixa e equivalentes de caixa	701	7.292	-90,4%
Aplicações financeiras	169.206	268.953	-37,1%
Contas a receber	364.231	373.275	-2,4%
Valores a receber de partes relacionadas	210	296	-29,1%
Impostos a recuperar	14.568	14.521	0,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	24.438	16.913	44,5%
Imóveis destinados à venda	120.187	120.164	0,0%
Ativo Não Circulante	2.061.193	2.072.270	-0,5%
Aplicações financeiras	0	0	0,0%
Caixa restrito	30.023	29.166	0,0%
Contas a receber	39.948	43.731	-8,7%
Impostos diferidos	0	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.780	4.528	5,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.026	5.098	-1,4%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.951.163	1.961.287	-0,5%
Imobilizado	22.764	21.153	7,6%
Intangível	2.488	2.307	7,8%
Total do Ativo	2.754.734	2.873.684	-4,1%
Passivo Circulante	175.612	265.149	-33,8%
Empréstimos e financiamentos	143.489	130.081	10,3%
Adiantamento de clientes	3.946	3.957	-0,3%
Salários e encargos sociais	3.950	7.750	-49,0%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.907	3.557	9,8%
Impostos, taxas e contribuições	2.784	3.098	-10,1%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	1.539	100.819	-98,5%
Contas a pagar por compra de imóveis	20	20	0,0%
Outras contas a pagar	15.977	15.867	0,7%
Passivo Não Circulante	1.035.849	1.054.761	-1,8%
Outras contas a pagar	19.650	17.563	11,9%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	575	614	-6,4%
Empréstimos e financiamentos	1.014.748	1.032.834	-1,8%
Provisão para contingências	876	3.750	-76,6%
Patrimônio Líquido	1.543.273	1.553.775	-0,7%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	32.154	34.541	-6,9%
Ações em tesouraria	-72.896	-72.186	1,0%
Reservas de lucros	500.798	507.520	-1,3%
Acionistas não controladores	9.305	9.987	-6,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.754.734	2.873.685	-4,1%



DRE Contábil Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	1T25	1T24
Receita líquida com locações e serviços	44.012	44.474
Custo das locações	-11.646	-12.237
Resultado bruto com locações	32.366	32.237
Receita líquida de venda de imóveis	17.300	66.421
Custo dos imóveis vendidos	-10.459	-62.561
Resultado bruto na venda de imóveis	6.841	3.860
Lucro bruto	39.207	36.097
Despesas gerais e administrativas	-8.974	-9.180
Despesa comerciais	-6.813	-9.404
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	110	98
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	-15.677	-18.486
Lucro operacional antes do resultado financeiro	23.530	17.611
Receitas financeiras	15.123	22.385
Despesas financeiras	-39.945	-47.186
Resultado financeiro	-24.822	-24.801
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-1.292	-7.190
Correntes	-4.939	-3.603
Diferidos	17	11
Imposto de renda e contribuição social	-4.922	-3.592
Prejuízo líquido do período	-6.214	-10.782
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-6.722	-10.651
Acionistas não controladores	508	-131
Total	-6.214	-10.782





Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 1T25 e 1T24, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	1T25	Itens não Recorrentes	1T25 Recorrente	R\$ mil	1T24	Itens não Recorrentes	1T24 Recorrente
Receitas				Receitas			
Receita com Locações	45.547	(154)	45.702	Receita com Locações	45.987	(12)	46.000
Receita com Serviços	1.198	-	1.198	Receita com Serviços	1.510	265	1.245
Receita com Venda de Imóveis	17.300	17.300	-	Receita com Venda de Imóveis	66.428	66.428	-
Receita Bruta Total	64.046	17.146	46.900	Receita Bruta Total	113.925	66.681	47.245
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.492)	3	(2.495)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.047)	-	(3.047)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(175)	(175)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	61.378	16.973	44.405	Receita Líquida Total	110.878	66.681	44.198
Despesas				Despesas			
Despesas com Pessoal	(7.803)	(2.145)	(5.658)	Despesas com Pessoal	(6.603)	-	(6.603)
Despesas Administrativas	(1.223)	-	(1.223)	Despesas Administrativas	(1.756)	-	(1.756)
Despesas com Propriedades	(6.197)	-	(6.197)	Despesas com Propriedades	(8.915)	-	(8.915)
Despesas Comerciais	(470)	-	(470)	Despesas Comerciais	(1.130)	(804)	(326)
Custos com locações (outros)	(146)	-	(146)	Custos com locações (outros)	(398)	(186)	(212)
Total SG&A	(15.839)	(2.145)	(13.693)	Total SG&A	(18.801)	(989)	(17.811)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	119	-	119	Outras Rec. e Desp. Operacionais	102	59	43
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(10.459)	(10.459)	-	Custo dos Imóveis Vendidos	(62.568)	(62.568)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-
Total de Despesas	(26.204)	(12.604)	(13.600)	Total de Despesas	(81.267)	(63.499)	(17.768)
Margem Operacional				Margem Operacional			
EBITDA	35.175	4.369	30.806	EBITDA	29.611	3.182	26.430
Margem EBITDA	57,3%	25,7%	69,4%	Margem EBITDA	26,7%	4,8%	59,8%
NOI	38.734	(154)	38.889	NOI	35.545	(1.002)	36.547
Margem NOI	85,0%	100,0%	85,1%	Margem NOI	77,3%	8136,6%	79,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	25,8%	12,6%	30,8%	Margem SG&A s/ receita líquida	17,0%	1,5%	40,3%
Depreciação e Custos				Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(11.646)	7	(11.652)	Depreciação & Custos	(12.001)	-	(12.001)
Total Depreciação e Custos	(11.646)	7	(11.652)	Total Depreciação e Custos	(12.001)	-	(12.001)
Resultado Financeiro				Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	15.124	2.617	12.507	Receitas Financeiras	20.918	3.256	17.662
Despesas Financeiras	(39.945)	-	(39.945)	Despesas Financeiras	(45.720)	(1.492)	(44.228)
Resultado Financeiro	(24.821)	2.617	(27.438)	Resultado Financeiro	(24.801)	1.765	(26.566)
IR e Acionistas não Controladores				IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(4.921)	(1.221)	(3.700)	IR / CSLL	(3.592)	(572)	(3.020)
Acionistas não controladores	(493)	-	(493)	Acionistas não controladores	131	-	131
Margem Financeira				Margem Financeira			
FFO	4.939	5.765	(826)	FFO	1.348	4.374	(3.026)
Margem FFO	8,0%	34,0%	-1,9%	Margem FFO	1,2%	6,6%	-6,8%
Lucro / Prejuízo Líquido				Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(6.707)	5.771	(12.478)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(10.653)	4.374	(15.027)
Margem Líquida	-10,9%	34,0%	-28,1%	Margem Líquida	-9,6%	6,6%	-34,0%



Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

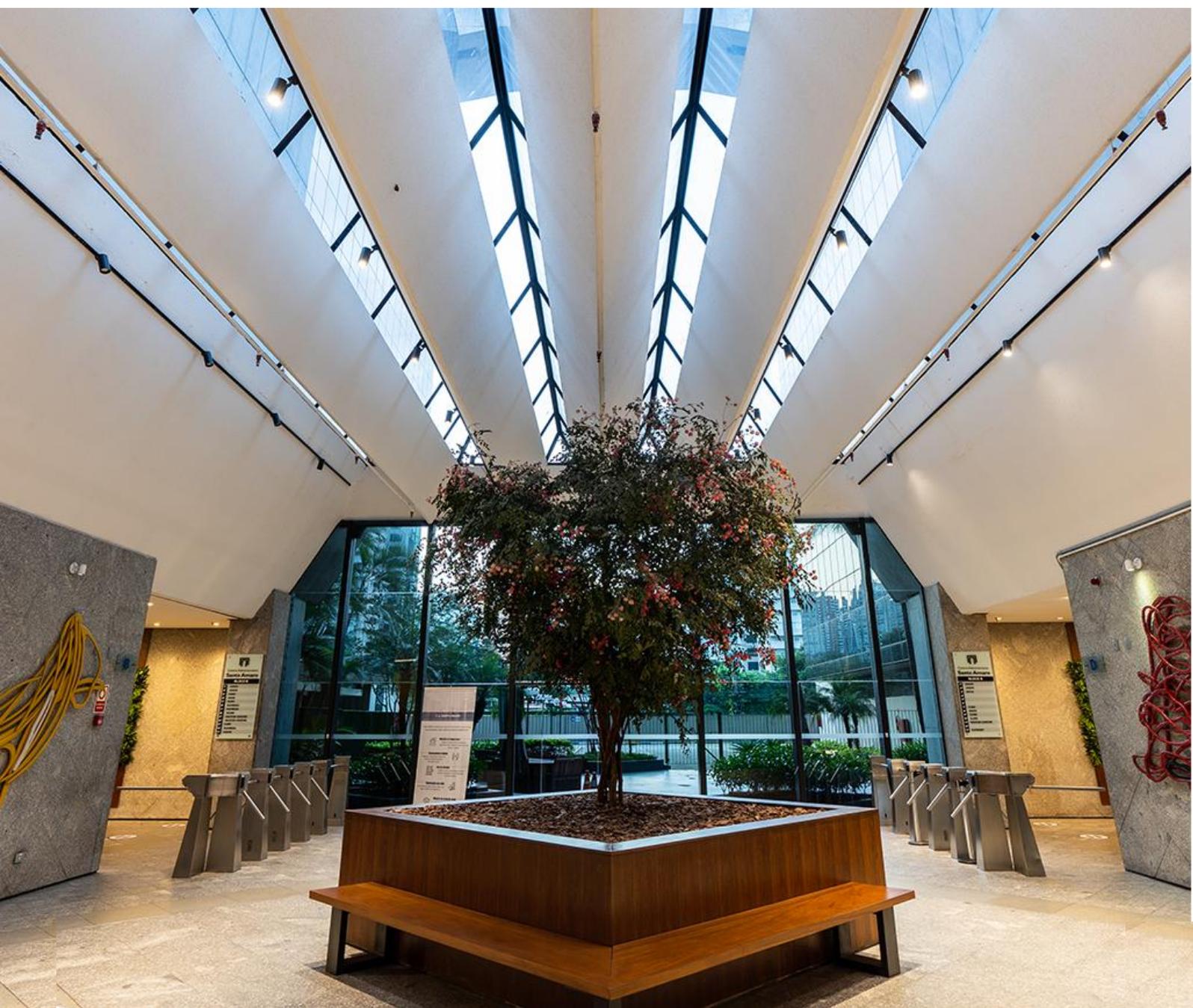
R\$ mil	1T25				R\$ mil	1T24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	32.111	13.591	-	45.702	Receita com Locações	28.176	15.601	2.222	46.000
Receita com Serviços	972	227	-	1.198	Receita com Serviços	952	294	-	1.245
Receita Bruta Total	33.083	13.817	-	46.900	Receita Bruta Total	29.128	15.895	2.222	47.245
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(1.687)	(808)	-	(2.495)	Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(1.811)	(1.030)	(206)	(3.047)
Receita Líquida Total	31.395	13.010	-	44.405	Receita Líquida Total	27.317	14.864	2.017	44.198
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.454)	(2.196)	(8)	(5.658)	Despesas com Pessoal	(3.635)	(2.831)	(137)	(6.603)
Despesas Administrativas	(858)	(364)	(0)	(1.223)	Despesas Administrativas	(1.408)	(341)	(7)	(1.756)
Despesas com Propriedades	(5.173)	(1.024)	-	(6.197)	Despesas com Propriedades	(6.149)	(2.178)	(587)	(8.915)
Despesas Comerciais	(450)	(20)	-	(470)	Despesas Comerciais	(303)	(20)	(3)	(326)
Custos com locações (outros)	(146)	-	-	(146)	Custos com locações (outros)	(212)	-	-	(212)
Total SG&A	(10.081)	(3.604)	(8)	(13.693)	Total SG&A	(11.707)	(5.371)	(733)	(17.811)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	34	85	-	119	Outras Rec. e Desp. Operacionais	37	6	0	43
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	(0)	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(0)	-	-	(0)
Total de Despesas	(10.072)	(3.520)	(8)	(13.600)	Total de Despesas	(11.670)	(5.365)	(733)	(17.768)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	21.323	9.490	(8)	30.806	EBITDA	15.647	9.499	1.284	26.429
Margem EBITDA	67,9%	72,9%	0,0%	69,4%	Margem EBITDA	57,3%	63,9%	63,6%	59,8%
NOI	26.342	12.547	-	38.889	NOI	21.512	13.402	1.632	36.547
Margem NOI	82,0%	92,3%	0,0%	85,1%	Margem NOI	76,3%	85,9%	73,5%	79,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	32,1%	27,7%	0,0%	30,8%	Margem SG&A s/ receita líquida	42,9%	36,1%	36,4%	40,3%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(8.816)	(2.836)	-	(11.652)	Depreciação & Custos	(7.661)	(3.573)	(767)	(12.001)
Total Depreciação e Custos	(8.816)	(2.836)	-	(11.652)	Total Depreciação e Custos	(7.661)	(3.573)	(767)	(12.001)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	10.435	2.060	12	12.507	Receitas Financeiras	15.318	2.339	5	17.662
Despesas Financeiras	(32.782)	(7.163)	(0)	(39.945)	Despesas Financeiras	(34.537)	(7.434)	(2.257)	(44.228)
Resultado Financeiro	(22.347)	(5.103)	12	(27.438)	Resultado Financeiro	(19.219)	(5.094)	(2.252)	(26.566)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(2.729)	(970)	(1)	(3.700)	IR / CSLL	(1.880)	(1.140)	-	(3.020)
Acionistas não controladores	(493)	-	-	(493)	Acionistas não controladores	(506)	-	637	131
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(4.246)	3.417	2	(826)	FFO	(5.959)	3.265	(332)	(3.026)
Margem FFO	-13,5%	26,3%	0,0%	-1,9%	Margem FFO	-21,8%	22,0%	-16,5%	-6,8%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(13.062)	581	2	(12.478)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(13.620)	(308)	(1.099)	(15.027)
Margem Líquida	-41,6%	4,5%	0,0%	-28,1%	Margem Líquida	-49,9%	-2,1%	-54,5%	-34,0%



Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado ¹	Mês	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	0	-	364.552	3.526
Passeio 56 - RJ	jan/25	-6.602	-21,7					-6.602	-22
Office: total de desinvestimento		-6.602	-22					-6.602	-22
Loja Pernambucanas - Guarujá	jan/25			-1.928	-13			-1.928	-13
Piracicaba – Sta. Terezinha - SP	mar/25			-1.200	-5			-1.200	-5
Best Center: Total Desinvestimento				-3.128,0	-17			-3.128	-17
Alterações de ABL				27				27	
Alteração na avaliação dos imóveis									-
Posição em dez/24		241.531	2.674	113.320	813	-	-	354.850	3.487

¹ Calculado por consultorias especializadas em avaliação realizada anualmente. A Companhia não registra ABL própria para os imóveis de centros de conveniência em desenvolvimento. Aquisições e vendas consideradas ao valor da transação.





Glossário

ABL: Área bruta locável

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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