

**2T**  
**25**

# Relatório de Resultados



## VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

13 de agosto de 2025

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

[Clique aqui para acessar](#)

## CONTATOS RI

**Gustavo Mascarenhas**

Diretor Presidente

**Fernanda Naveiro**

Diretora Financeira

**Murillo Lima**

Gerente de RI

**Tel.: + 55 (11) 3048-5440**

**E-mail: [ri@scsa.com.br](mailto:ri@scsa.com.br)**



# Índice

Considerações sobre os Resultados Consolidados .....	4
Relatório da Administração.....	5
Destaques do 2T25.....	6
Principais Indicadores .....	7
Portfólio de Ativos.....	8
Eventos Subsequentes .....	10
Valor de Mercado do Portfólio.....	11
Vacância do Portfólio.....	11
Desempenho Financeiro .....	12
Receita Bruta.....	12
<i>Net Operating Income</i> (NOI) .....	13
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) .....	14
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro.....	16
<i>Funds From Operations</i> (FFO) .....	17
Lucro Líquido (Prejuízo).....	18
Investimentos.....	18
<i>Net Asset Value</i> (NAV).....	19
Estrutura de Capital.....	20
Empréstimos e Financiamentos .....	21
Office .....	23
Indicadores Operacionais.....	23
Portfólio.....	23
Taxa de Vacância .....	23
Inadimplência.....	24
Best Center.....	26
Indicadores Operacionais.....	26
Portfólio.....	26
Taxa de Vacância .....	26
Vendas.....	28
Vendas nas mesmas lojas (SSS).....	28
Aluguel nas mesmas lojas (SSR) .....	29
Inadimplência.....	29
Gestão de ativos – FII TGRU .....	30
Destaques do 2T25.....	30
Mercado de Capitais .....	31
Sustentabilidade.....	32
ESG (Ambiental, Social e Governança).....	32
Anexos.....	33
Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira.....	33
DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras .....	34
Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado .....	35
Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios .....	37
Movimentação do Portfólio .....	39
Glossário.....	40



## Considerações sobre os Resultados Consolidados

Em 25 junho de 2025, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. (“Best Center”), subsidiária integral da São Carlos, realizou a venda de um portfólio de ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master (“FII TGRU Master”). A forma de pagamento se deu através do recebimento de 74% do preço à vista e 26% em cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU Master. Naquela data, o FII TGRU Master detinha 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores. Desta forma, em decorrência da operação de venda dos ativos para o FII TGRU Master, a Best Center passou a deter 100% das cotas subordinadas emitidas naquela data e 25% de participação no FII TGRU Master. Com base nas características das cotas subordinadas que denotam, dentre outros aspectos, exposição significativa a retornos variáveis, identificou-se que a transação de venda deve se enquadrar no CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas e, desta forma, o FII TGRU Master foi consolidado nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Como resultado da consolidação do FII TGRU Master, em 30 de junho de 2025, os efeitos da venda dos ativos da Best Center e a respectiva aquisição pelo FII TGRU Master, foram integralmente eliminados na apresentação das informações contábeis intermediárias consolidadas. O saldo existente no patrimônio do FII TGRU Master referente as cotas sêniores, que correspondem a 75% das cotas do FII TGRU Master em 30 de junho de 2025, foi classificado nas informações contábeis intermediárias consolidadas como instrumentos financeiros, na rubrica do passivo denominada “Outras obrigações”, mesmo que, pelas características do FII TGRU Master, não seja uma obrigação a pagar da São Carlos como cotista subordinado do FII TGRU Master, conforme detalhado na nota explicativa 13 das Demonstrações Financeiras do 2T25.

Considerando que a consolidação do fundo altera significativamente a apresentação dos resultados, a Companhia optou, ao longo deste release, por continuar apresentando informações do resultado recorrente (gerencial), de forma a permitir maior comparabilidade com os períodos anteriores e melhor refletir o desempenho operacional de seus ativos.

Assim, o release destacará os resultados recorrentes, enquanto, principalmente nos anexos, serão disponibilizadas as demonstrações de resultado e balanço patrimonial conforme o CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, assegurando total transparência e aderência às práticas contábeis vigentes. Mais informações estão disponíveis nas informações contábeis intermediárias da Companhia.



## Relatório da Administração

No segundo trimestre de 2025, a São Carlos manteve o bom desempenho operacional registrado ao longo dos últimos trimestres, tanto no segmento Office quanto na Best Center. O mercado de escritórios segue em trajetória de recuperação, com redução das taxas de vacância de mercado<sup>1</sup> para 17,8% em São Paulo e 26,9% no Rio de Janeiro, queda de 0,6 p.p. e 0,5 p.p. em relação ao 1T25, respectivamente.

Na São Carlos, a atividade comercial também se manteve intensa no 2T25. No segmento Office, a Companhia assinou 7 contratos de locação, totalizando 4,9 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo 4 no modelo FlexOffice. Do total de contratos assinados, 5 foram em imóveis localizados em São Paulo e 2 em imóveis localizados no Rio de Janeiro. Na Best Center, o volume de locações foi de 16 contratos assinados no trimestre, totalizando 1,8 mil m<sup>2</sup> de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ativos, apresentou uma redução de 12,7% no 1T25 para 11,8% no 2T25. As vendas totais dos lojistas, tiveram crescimento de 10,8% em relação ao 2T24, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,4%. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento das vendas foi de 6,8% e as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 4,5%. A inadimplência líquida do trimestre foi de -0,2%, 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, mesmo com um portfólio de ativos menor em relação ao 2T24, cresceu 13,4%. Na mesma base de ativos, o crescimento do EBITDA foi de 41,1%, resultado da combinação da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 12,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center registrou um alto volume de vendas, totalizando R\$323,0 milhões no 2T25. Foi concluída a transação de venda de um portfólio de 18 ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TGRU Master pelo valor de R\$291,9 milhões, de uma loja de rua localizada em Rio Claro (SP) pelo valor de R\$12,6 milhões, do centro de conveniência São Paulo – Parque Global pelo valor de R\$13,5 milhões e dos dois últimos terrenos do *landbank* da Best Center, sendo um localizado em Araras (SP) e outro em Itupeva (SP) pelos valores de R\$1,5 milhão e R\$3,5 milhões, respectivamente. O *cap rate* conjunto dessas transações foi de 8,9%.

A venda dos imóveis da Best Center para o TGRU marca um novo capítulo na São Carlos. A Companhia passa a atuar no mercado de fundos imobiliários com a São Carlos como Consultora Imobiliária do TRGU Master e a Best Center como gestora dos 18 ativos imobiliários vendidos para o fundo. Este movimento reforça o posicionamento estratégico da Companhia ao trazer uma melhor eficiência na alocação de capital, ampliar suas oportunidades dentro do segmento imobiliário, além de criar uma nova linha de receita através da remuneração da sua expertise imobiliária.

Ainda no 2T25, a Companhia concluiu a alienação do Edifício São Paulo Office Park X (SPOP X), localizado na Chácara Santo Antônio, em São Paulo (SP), pelo valor total de R\$30,0 milhões.

Como evento subsequente ao trimestre, a Best Center alienou a loja de rua localizada em São Vicente (SP), pelo montante total de R\$12,7 milhões. Adicionalmente, a São Carlos divulgou uma Fato Relevante em 28 de julho, comunicando que celebrou um Compromisso de Compra e Venda para alienação de um portfólio de oito ativos de escritório, totalizando 78,2 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 837,2 milhões. A efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia continuam sendo a melhora operacional dos ativos, vendas de imóveis 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.

<sup>1</sup> Conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE



## Destaques do 2T25

**EBITDA Recorrente de R\$ 26,2 milhões no 2T25, crescimento anual de 41,1%<sup>1</sup>**

**NOI Recorrente de R\$30,5 milhões, crescimento anual de 13,0%<sup>1</sup>**

São Paulo, 12 de agosto de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do segundo trimestre (2T25). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos do CPC 36 (R3) e de eventos considerados extraordinários.

- **Receita Bruta Recorrente** de R\$ 39,5 milhões no 2T25, representando um crescimento de 8,7%<sup>1</sup> em relação ao 2T24
- **EBITDA Recorrente** de R\$ 26,4 milhões no 2T25, com crescimento de 41,1%<sup>1</sup> na comparação ao 2T24
- **NOI Recorrente** de R\$30,6 milhões no 2T25, com crescimento de 13,0%<sup>1</sup> em relação ao 2T24
- **Novas locações** totalizaram 6,7 mil m<sup>2</sup> de ABL no 2T25, sendo 4,9 mil m<sup>2</sup> no segmento Office
- **Taxa de vacância** consolidada de 24,3%
- **Ocupação de FlexOffice** atingiu 21,2 mil m<sup>2</sup>, com 41 clientes ativos
- **Dívida líquida** de R\$369,3 milhões<sup>2</sup>, redução de 39,4% em relação ao 1T25, representando apenas 11,7% do Valor do Portfólio<sup>3</sup>
- **NAV (Net Asset Value)** de R\$ 2,8 bilhões, representando R\$ 48,7 por ação
- **Crescimento das vendas na mesma base (SSS)** da Best Center de 8,4% em relação ao 2T24
- **Desmobilização de ativos** totaliza R\$323,0 milhões no 2T25

### VENDAS TOTAIS

Best Center

**R\$ 108,2 MM**

+ 10,8% vs. 2T24

### TAXA DE VACÂNCIA

Consolidada

**24,3%**

+3,3 p.p. vs. 2T24

### RECEITA BRUTA

(mesma base)

**R\$ 39,5 MM**

+ 8,7% vs. 2T24

### SSS

Best Center

**R\$ 98,9 MM**

+ 8,4% vs. 2T24

### TAXA DE VACÂNCIA

Office

**27,9%**

- 0,2 p.p. vs. 2T24

### EBITDA RECORRENTE

(mesma base)

**R\$ 26,4 MM**

+ 41,1% vs. 2T24

### SSR

Best Center

**R\$ 5,9 MM**

+ 11,1% vs. 2T24

### TAXA DE VACÂNCIA

Best Center

**11,8%**

+3,7 p.p. vs. 2T24

### NOI

(mesma base)

**R\$ 30,6 MM**

+ 13,0% vs. 2T24

<sup>1</sup> Considerando a mesma base de ativos no período analisado

<sup>2</sup> Considerando o contas a receber da venda de imóveis

<sup>3</sup> Considerando a posição em cotas subordinadas do FII TGRU Master, no valor de R\$79,2 milhões



## Principais Indicadores

Indicadores consolidados	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	45,2	47,5	-4,7%	90,9	93,5	-2,7%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,3	1,3	1,3%	2,5	2,5	-1,2%
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	351,8	113,5	209,9%	369,1	179,9	105,1%
NOI Recorrente	38,0	38,9	-2,5%	76,8	75,5	1,8%
Margem NOI	83,9%	82,0%	1,9 p.p.	84,5%	80,8%	3,8 p.p.
EBITDA Proforma (R\$ milhões) <sup>1</sup>	107,5	55,7	92,9%	142,7	85,3	67,2%
Margem EBITDA	28,0%	35,1%	-7,2 p.p.	32,0%	31,7%	0,3 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	33,2	29,3	13,4%	64,0	55,7	15,0%
Margem EBITDA Recorrente	75,4%	64,2%	11,2 p.p.	72,4%	62,0%	10,3 p.p.
FFO Proforma (R\$ milhões) <sup>1</sup>	66,1	28,0	136,0%	71,0	29,4	142,0%
Margem FFO	17,2%	17,6%	-0,5 p.p.	15,9%	10,9%	5,0 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(2,0)	(1,1)	92,0%	(2,9)	(4,1)	-29,9%
Margem FFO Recorrente	-4,6%	-2,3%	-2,3 p.p.	-3,2%	-4,6%	1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(16,1)	(13,4)	19,9%	(28,1)	(28,7)	-2,1%
Margem Líquida Recorrente	-36,6%	-29,4%	-7,1 p.p.	-31,8%	-31,9%	0,2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(3,9)	15,8	-75,3%	(10,1)	4,9	-306,5%
Margem Líquida	-3,8%	-31,8%	28,0 p.p.	-6,2%	1,8%	-8,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma <sup>1</sup> (R\$ milhões)	52,1	15,8	-430,2%	45,8	4,9	837,1%
Margem Líquida	13,5%	-31,8%	45,3 p.p.	10,3%	1,8%	8,5 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	2,8	3,1	-9,3%	2,8	3,1	-9,3%
NAV por ação (R\$)	48,7	53,5	-9,0%	48,7	53,5	-9,0%
Valor do portfólio e Cotas TGRU (R\$ bilhões)	3,2	3,6	-12,9%	3,2	3,6	-12,9%
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	307	383	-19,7%	307	383	-19,7%

<sup>1</sup> Proforma exclui os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 2T25



## Portfólio de Ativos

A São Carlos segue em sua estratégia de criação de valor por meio da gestão ativa do portfólio, alocação eficiente de capital e geração de valor ao acionista. Nos últimos 12 meses, a Companhia reciclou R\$ 521,4 milhões em ativos, com desconto de 12,3% em relação ao NAV e *cap rate* médio de 8,7%. 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.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Segmento	ABL (m <sup>2</sup> )	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (MM)	NAV	Upside
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%
<b>TOTAL - 3T24</b>		<b>2.160</b>		<b>7,1%</b>	<b>22,2</b>	<b>20,6</b>	<b>7,5%</b>
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 <sup>1</sup> - SP	Office	3.479	dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
<b>TOTAL - 4T24</b>		<b>26.213</b>		<b>8,7%</b>	<b>159,0</b>	<b>178,4</b>	<b>-10,9%</b>
Guarujá - SP	Loja de rua	1.928	jan/25	7,8%	12,5	12,7	-1,5%
Piracicaba - Santa Terezinha - SP	Centro de Conveniência	1.200	mar/25	4,3%	4,8	5,7	-15,8%
<b>TOTAL - 1T25</b>		<b>3.128</b>		<b>6,8%</b>	<b>17,3</b>	<b>18,4</b>	<b>-5,9%</b>
Rio Claro - SP	Loja de rua	1.884	abr/25	7,7%	12,6	13,2	-4,6%
Parque Global - SP	Terreno	-	mai/25	-	13,5	10,0	35,0%
Portfólio TGRU (18 imóveis)	TGRU	42.072	jun/25	8,9%	291,9	347,7	-16,1%
Terreno Araras - SP	Terreno	-	mai/25	-	1,5	2,5	-40,0%
Terreno Itupeva - SP	Terreno	-	jun/25	-	3,5	3,5	0,0%
<b>TOTAL - 2T25</b>		<b>43.956</b>		<b>8,9%</b>	<b>323,0</b>	<b>376,9</b>	
Office		10.081			51,7	69,0	
Loja de rua		22.104			149,4	151,5	
Terreno		0			23,6	20,5	
Centro de conveniência		1.200			4,8	5,7	
TGRU		42.072			291,9	347,7	
<b>TOTAL</b>		<b>75.457</b>		<b>8,7%</b>	<b>521,4</b>	<b>594,4</b>	<b>-12,3%</b>

<sup>1</sup> Considera a assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável. O resultado contábil da venda deste ativo ocorreu no 2T25



## Transações concluídas no 2º trimestre de 2025

### Alienação de portfólio de imóveis da Best Center para Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana (FII TGRU Master)

Em jun/25, a Best Center realizou a alienação de um portfólio de 18 imóveis –14 centros de conveniência e 4 lojas de rua – com área bruta locável total de 42.072 m<sup>2</sup>. A transação foi no valor total de R\$291,9 milhões, sendo R\$212,0 milhões em dinheiro à vista e R\$79,9 milhões em cotas subordinadas do FII TGRU Master. O *cap rate* anualizado da operação foi de 8,9%.

A São Carlos passou a atuar como Consultora Imobiliária do Fundo, marcando sua entrada no mercado de fundos imobiliários e reforçando seu posicionamento estratégico com foco em maior flexibilidade, eficiência na alocação de capital e ampliação de oportunidades no setor. A gestão dos ativos continua sendo de responsabilidade da Best Center, de forma a gerar valor do *know-how* adquirido ao longo dos últimos anos.

### Outras Alienações de Ativos

Em abr/25, a Best Center realizou a venda de uma loja de rua localizada em Rio Claro (SP), locada para Pernambucanas pelo valor de R\$12,6 milhões. A liquidação financeira se dará da seguinte forma: R\$4,0 milhões no ato da assinatura da escritura, R\$4,6 milhões após 60 dias e R\$4,0 milhões após 120 dias. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,7%.

Em jun/25, a Best Center realizou a venda do centro de conveniência São Paulo – Parque Global. O valor de venda foi de R\$13,5 milhões, pago integralmente à vista.

A Best Center também concluiu a venda dos últimos terrenos que ainda detinha em estoque. Em mai/25, efetuou a venda de um terreno localizado na cidade de Araras (SP) pelo valor de R\$1,5 milhão. No mês de jun/25, vendeu um terreno localizado na cidade de Itupeva (SP) pelo valor de R\$3,5 milhões.

Em jun/25, a São Carlos concluiu a alienação do Edifício São Paulo Office Park X (SPOP X), localizado na Chácara Santo Antônio, em São Paulo (SP), pelo valor total de R\$30,0 milhões. O imóvel possui 3.479 m<sup>2</sup> de ABL e encontrava-se 100% locado para um cliente monousuário, que foi realocado para outro edifício da Companhia.



## Eventos Subsequentes

Em jul/25, a Companhia alienou a loja de rua localizada em São Vicente (SP), 100% locada para as Pernambucanas, pelo montante total de R\$12,7 milhões. O valor da venda foi 25,3% superior ao valor de aquisição, realizada em outubro de 2021 e em linha com NAV. O *cap rate* da venda foi de 7,0%, considerando a receita de locação corrente do Imóvel.



Adicionalmente, a São Carlos divulgou um Fato Relevante em 28 de julho comunicando que celebrou um Compromisso de Compra e Venda para alienação de um portfólio de oito ativos de escritório descrito abaixo, totalizando 78,2 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 837,2 milhões.

A liquidação financeira se dará da seguinte forma: (i) 70,0% em dinheiro à vista na assinatura da escritura de compra e venda (“Escritura”) e (ii) 30,0% em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) a ser constituído, na assinatura da escritura. O valor da transação é 18,0% inferior ao NAV (*Net Asset Value*). O *cap rate* anualizado da transação é de 8,1%.

A efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.



**Pasteur 110**  
5.373 m<sup>2</sup>



**CEVOP**  
7.162 m<sup>2</sup>



**Passeio 42**  
11.626 m<sup>2</sup>



**Globaltech<sup>1</sup>**  
6.935 m<sup>2</sup>



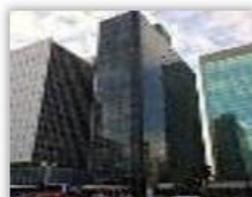
**Alexandre  
Dumas 1671**  
11.845 m<sup>2</sup>



**Spop II**  
5.600 m<sup>2</sup>



**EZ Towers A<sup>2</sup>**  
22.278 m<sup>2</sup>



**Paulista Office  
Park**  
8.467 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup>participação da São Carlos no imóvel de 60%

<sup>2</sup>corresponde a 47% da área do imóvel



## Valor de Mercado do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do seu portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final do 2T25, o portfólio de imóveis da Companhia estava avaliado em R\$3.075 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m <sup>2</sup> )	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Triple A	1	47.002	15,3%	944.800	30,7%
Classe A	15	191.050	62,1%	1.700.100	55,3%
<b>Office</b>	<b>16</b>	<b>238.052</b>	<b>77,4%</b>	<b>2.644.900</b>	<b>86,0%</b>
Centros de conveniência	31	64.374	20,9%	407.000	13,2%
Lojas de rua	2	4.989	1,6%	23.760	0,8%
<b>Best Center</b>	<b>33</b>	<b>69.363</b>	<b>22,6%</b>	<b>430.760</b>	<b>14,0%</b>
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>307.415</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.075.660</b>	<b>100,0%</b>

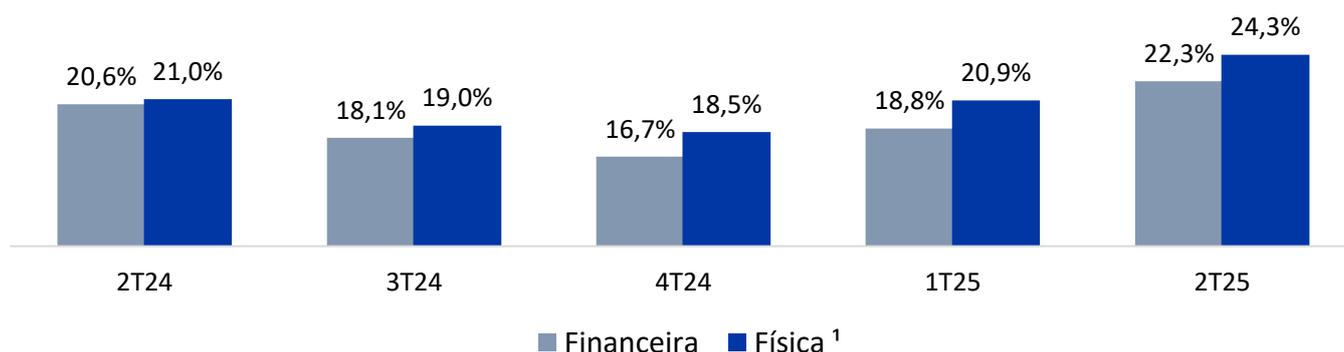
Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 2T25 era de R\$2.040,4 milhões, sendo R\$42,6 milhões em propriedades mantidas para venda e R\$1.997,8 milhões em propriedades para investimento.

## Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado encerraram o 2T25 em 24,3% e 22,3%, respectivamente, apresentando um aumento de 3,3 p.p. e 1,7 p.p. em relação ao 2T24.

Vale ressaltar que no 2T25 houve redução de 50 mil m<sup>2</sup> da base de ativos em relação ao 1T25 devido às alienações de imóveis realizadas no período. Além disso, a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m<sup>2</sup> de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído.

**Vacância Portfólio Consolidado (% da ABL)**



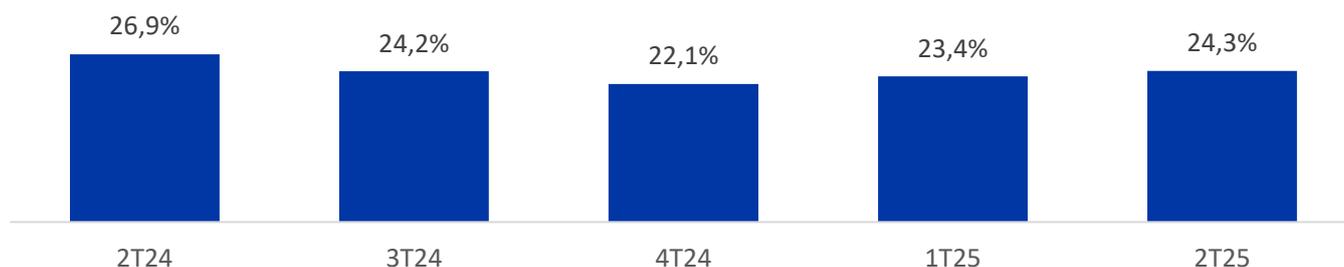
<sup>1</sup> Até o 4T24, a taxa de vacância não considerava imóveis em *retrofit* e em processos de conversão de uso

Quando comparado na mesma base de ativos, a vacância física, apresentou crescimento de 0,9 p.p. em relação ao 1T25 e redução de 2,6 p.p. em relação ao 2T24.

O resultado reforça a capacidade da Companhia de manter a vacância sob controle mesmo diante de um cenário desafiador, preservando a qualidade e atratividade dos ativos.



### Taxa de Vacância Consolidado (mesma base de ativos) (% da ABL)



## Desempenho Financeiro

### Receita Bruta

A receita bruta consolidada com locações e serviços totalizou R\$46,5 milhões no 2T25, uma redução de 4,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo os desinvestimentos realizados ao longo dos últimos 12 meses.

O segmento Office foi o destaque positivo do trimestre, com crescimento de 8,8% na receita, totalizando R\$31,4 milhões, resultado da valorização dos contratos e aumento da taxa de ocupação dos ativos.

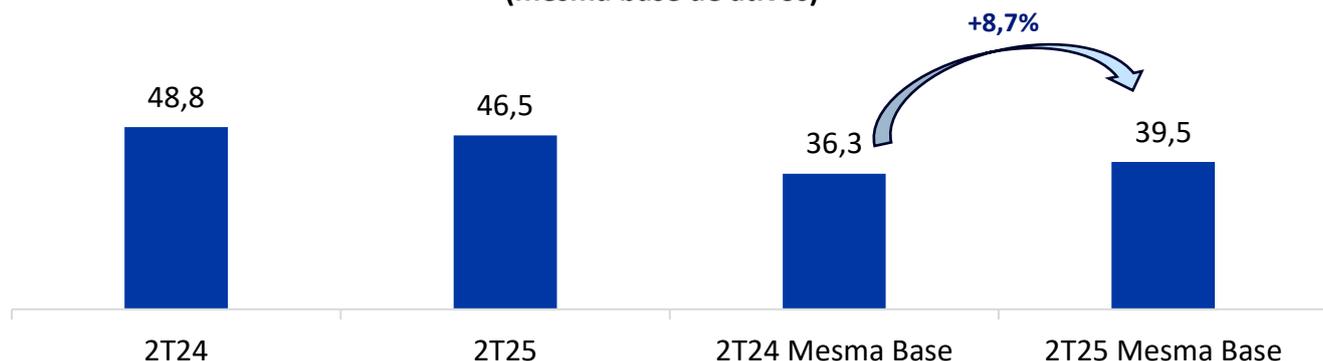
Na Best Center, a receita foi impactada principalmente pela venda de 13 lojas de rua nos últimos 12 meses. A receita do segmento recuou 15,0% no comparativo anual, atingindo R\$13,9 milhões no 2T25.

Receita com Locações – R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Office	31,4	28,8	8,8%	63,5	57,0	11,3%
Best Center	13,9	16,3	-15,0%	27,4	31,9	-13,9%
SC Living <sup>1</sup>	-	2,3	-100,0%	-	4,6	-100,0%
<b>Receita Bruta com Locações</b>	<b>45,2</b>	<b>47,5</b>	<b>-4,7%</b>	<b>90,9</b>	<b>93,5</b>	<b>-2,7%</b>
Serviços	1,3	1,3	1,3%	2,5	2,5	-1,2%
<b>Receita Bruta Consolidada</b>	<b>46,5</b>	<b>48,8</b>	<b>-4,6%</b>	<b>93,4</b>	<b>96,0</b>	<b>-2,7%</b>

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

Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar a receita dos imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, a receita consolidada teve um aumento de 8,7% no trimestre, impactada positivamente pelos imóveis Rio Branco 128 (RJ), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ), Paulista Office Park (SP), e EZ Towers – Torre A (SP), no segmento de Office.

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





## Net Operating Income (NOI)

O NOI consolidado alcançou R\$38,0 milhões no 2T25, com margem de 83,9%. Em comparação com o 2T24, houve uma redução de 2,5%, reflexo principalmente do desinvestimento do segmento da SC Living em 2024 e da venda de 13 lojas de rua da Best Center.

O segmento Office manteve sua trajetória positiva de resultado operacional, com crescimento de 15,6% no NOI, totalizando R\$25,2 milhões. O desempenho reflete a boa performance comercial e uma gestão eficiente de custos, com destaque para a redução de 19,9% nas despesas com propriedades.

Na Best Center, mesmo com uma base de ativos menor, o desempenho operacional permaneceu sólido. O NOI atingiu R\$ 12,8 milhões, com margem de 92,1%, mantendo-se em patamar elevado.

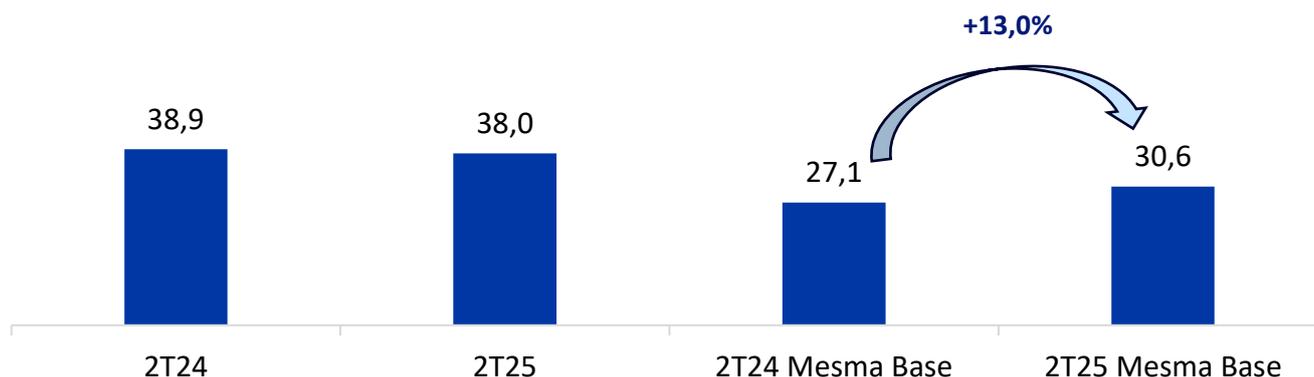
NOI - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
<b>Office</b>						
(+) Receita de Locação	31,4	28,8	8,8%	63,5	57,0	11,3%
(-) Despesas com Propriedades	(5,2)	(6,5)	-19,9%	(10,3)	(12,6)	-17,9%
(-) Despesas Comerciais	(0,9)	(0,3)	145,7%	(1,3)	(0,7)	100,6%
(-) Custos com Locações (outr	(0,1)	(0,2)	-43,0%	(0,3)	(0,5)	-37,4%
<b>NOI</b>	<b>25,2</b>	<b>21,8</b>	<b>15,6%</b>	<b>51,5</b>	<b>43,3</b>	<b>19,0%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>80,3%</i>	<i>75,6%</i>	<i>4,8 p.p.</i>	<i>81,2%</i>	<i>75,9%</i>	<i>5,2 p.p.</i>
<b>Best Center</b>						
(+) Receita de Locação	13,9	16,3	-15,0%	27,4	31,9	-13,9%
(-) Despesas com Propriedades	(1,1)	(0,9)	25,5%	(2,1)	(3,0)	-30,8%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	-17,5%	(0,0)	(0,0)	-10,4%
(-) Custos com Locações (outr	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>NOI</b>	<b>12,8</b>	<b>15,4</b>	<b>-17,2%</b>	<b>25,3</b>	<b>28,8</b>	<b>-12,2%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>92,1%</i>	<i>94,6%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>	<i>92,2%</i>	<i>90,3%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
<b>SC Living<sup>1</sup></b>						
(+) Receita de Locação	-	2,3	-100,0%	-	4,6	-100,0%
(-) Despesas com Propriedades	-	(0,6)	-100,0%	-	(1,2)	-100,0%
(-) Despesas Comerciais	-	0,0	-100,0%	-	0,0	-100,0%
(-) Custos com Locações (outr	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>NOI</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>	<b>-100,0%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>74,4%</i>	<i>-74,4 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,9%</i>	<i>-73,9 p.p.</i>
<b>NOI Consolidado</b>	<b>38,0</b>	<b>38,9</b>	<b>-2,5%</b>	<b>76,8</b>	<b>75,5</b>	<b>1,8%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>83,9%</i>	<i>82,0%</i>	<i>1,9 p.p.</i>	<i>84,5%</i>	<i>80,8%</i>	<i>3,8 p.p.</i>

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

Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar o resultado operacional dos imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, o NOI do 2T25, cresceu 13,0% em relação ao 2T24, reflexo da maior eficiência operacional, que contribuiu para a redução das despesas com áreas vagas.



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



## Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

O SG&A Recorrente (excluindo a venda de imóveis) alcançou R\$14,5 milhões no 2T25, uma queda de 12,8% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 21,1% nas despesas com propriedades, enquanto a Companhia também otimizou despesas de pessoal e administrativas.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Despesas com Pessoal	(6,0)	(6,7)	-10,4%	(11,7)	(13,3)	-12,3%
Despesas Administrativas	(1,2)	(1,4)	-12,0%	(2,4)	(3,1)	-22,3%
Despesas com Propriedades	(6,3)	(7,9)	-21,1%	(12,5)	(16,8)	-26,1%
Despesas Comerciais	(0,9)	(0,4)	141,7%	(1,3)	(0,7)	95,7%
Custos com locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-43,0%	(0,3)	(0,5)	-37,4%
<b>Despesas (SG&amp;A) Consolidadas</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>-12,8%</b>	<b>(28,2)</b>	<b>(34,4)</b>	<b>-18,1%</b>
% Receita Líquida Consolidada	32,9%	36,5%	-3,5 p.p.	31,9%	38,4%	-6,5 p.p.
<b>Office</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>-9,5%</b>	<b>(20,8)</b>	<b>(23,5)</b>	<b>-11,7%</b>
% Receita Líquida	34,8%	42,2%	-7,5 p.p.	33,4%	42,5%	-9,1 p.p.
<b>Best Center</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>-9,7%</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>-22,9%</b>
% Receita Líquida	28,0%	26,5%	1,4 p.p.	27,8%	31,2%	-3,4 p.p.
<b>SC Living<sup>1</sup></b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>-87,4%</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>-93,3%</b>
% Receita Líquida	0,0%	32,8%	-32,8 p.p.	0,0%	34,5%	-34,5 p.p.

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



## EBITDA

O EBITDA Recorrente (excluindo as vendas de imóveis) alcançou R\$33,2 milhões no 2T25, crescimento de 13,4% em relação ao 2T24, enquanto o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis e sem efeito do CPC 36) totalizou R\$107,5 milhões.

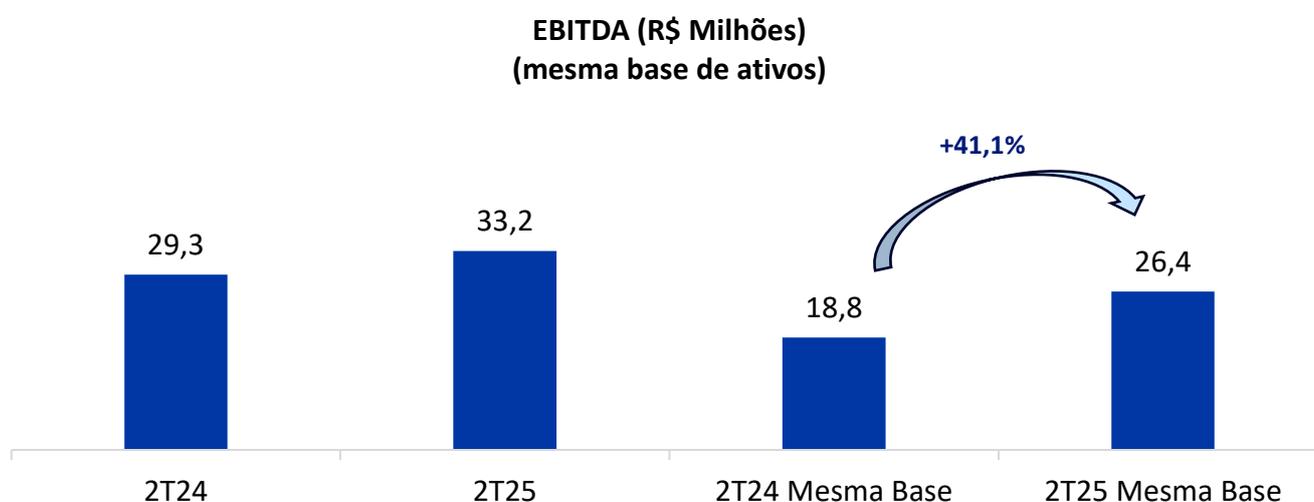
No 2T25, o EBITDA foi impactado positivamente por receitas pontuais oriundas de acordos comerciais no segmento de Office, além da gestão eficiente das despesas, levando a margem EBITDA a 75,4%.

EBITDA - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
<b>Office</b>	23,7	15,8	50,2%	45,0	32,0	40,6%
<i>Margem EBITDA</i>	77,0%	56,3%	20,6 p.p.	72,4%	57,9%	14,5 p.p.
<b>Best Center</b>	9,6	11,5	-16,3%	19,1	21,0	-8,9%
<i>Margem EBITDA</i>	72,4%	74,1%	-1,6 p.p.	72,7%	69,1%	3,6 p.p.
<b>SC Living<sup>1</sup></b>	(0,1)	2,0	-104,3%	(0,1)	2,7	-103,5%
<i>Margem EBITDA</i>	0,0%	96,1%	-96,1 p.p.	0,0%	65,6%	-65,6 p.p.
<b>EBITDA Consolidado Recorrente</b>	<b>33,2</b>	<b>29,3</b>	<b>13,4%</b>	<b>64,0</b>	<b>55,7</b>	<b>15,0%</b>
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	75,4%	64,2%	11,2 p.p.	72,4%	62,0%	10,4 p.p.
<b>EBITDA Consolidado Proforma<sup>2</sup></b>	<b>107,5</b>	<b>55,7</b>	<b>92,9%</b>	<b>142,7</b>	<b>85,3</b>	<b>67,2%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	28,0%	35,1%	-7,2 p.p.	32,0%	31,7%	0,3 p.p.

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

<sup>2</sup> Proforma exclui os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 2T25

Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar o resultado total dos imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, o EBITDA Recorrente do 2T25 foi 41,1% superior ao 2T24, sendo um reflexo do aumento da receita dos imóveis, além da eficiência nas despesas de propriedades e corporativas.





## Resultado Financeiro

No 2T25, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$29,8 milhões, 4,0% abaixo do resultado do 2T24.

Embora a Companhia tenha encerrado o trimestre com uma dívida líquida 39,4% inferior ao mesmo trimestre do ano anterior, a venda dos imóveis da Best Center para o TGRU ocorreu ao final do mês de jun/25, gerando pouco impacto no resultado financeiro da Companhia. Além disso, apesar da posição de dívida líquida média no 2T25 ter sido inferior ao 2T24, as taxas de juros foram substancialmente maiores no 2T25.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Office	(29,6)	(22,4)	31,7%	(51,9)	(41,7)	24,6%
Best Center	(0,9)	(3,9)	-76,8%	(6,0)	(9,0)	-33,4%
SC Living <sup>1</sup>	0,6	(2,3)	-127,2%	0,6	(4,5)	-114,0%
<b>Resultado Financeiro Consolidado</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(28,7)</b>	<b>4,0%</b>	<b>(57,3)</b>	<b>(55,3)</b>	<b>3,7%</b>

Resultado financeiro - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
<b>Receitas financeiras</b>	<b>8,8</b>	<b>12,1</b>	<b>-26,8%</b>	<b>21,3</b>	<b>29,7</b>	<b>-28,2%</b>
Rendimento aplicações	5,2	7,6	-31,7%	11,4	18,2	-37,2%
Varição do contas a receber de venda	3,0	4,9	-38,7%	8,8	13,0	-32,5%
Outros	0,7	(0,4)	-257,9%	1,1	(1,5)	-176,9%
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(38,7)</b>	<b>(40,7)</b>	<b>-4,9%</b>	<b>(78,6)</b>	<b>(84,9)</b>	<b>-7,4%</b>
Despesas com juros	(34,8)	(38,5)	-9,7%	(34,8)	(38,5)	-9,7%
Outros	(3,9)	(2,1)	80,2%	(43,8)	(46,4)	-5,5%
<b>Total</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>4,2%</b>	<b>(57,3)</b>	<b>(55,2)</b>	<b>3,8%</b>

<sup>1</sup> 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\$2,0 milhões no trimestre, contra -R\$1,1 milhão no 2T24.

FFO - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
<b>Office</b>						
(+) EBITDA	23,7	15,8	50,2%	45,0	32,0	40,6%
(-) Resultado Financeiro	(29,6)	(22,4)	31,7%	(51,9)	(41,7)	24,6%
(-) IR/CSLL	(2,6)	(1,0)	177,8%	(5,4)	(2,8)	89,8%
(-) Acionistas Não Controladores	(1,0)	(0,5)	90,4%	(1,5)	(1,0)	44,5%
<b>FFO</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>16,6%</b>	<b>(13,7)</b>	<b>(13,5)</b>	<b>1,7%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>-31,0%</i>	<i>-29,2%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>	<i>-22,1%</i>	<i>-24,4%</i>	<i>2,3 p.p.</i>
<b>Best Center</b>						
(+) EBITDA	9,6	11,5	-16,3%	19,1	21,0	-8,9%
(-) Resultado Financeiro	(0,9)	(3,9)	-76,8%	(6,0)	(9,0)	-33,4%
(-) IR/CSLL	(1,6)	(0,8)	110,1%	(2,6)	(1,9)	35,4%
(-) Acionistas Não Controladores	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>FFO</b>	<b>7,1</b>	<b>6,8</b>	<b>4,8%</b>	<b>10,5</b>	<b>10,0</b>	<b>4,8%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>53,4%</i>	<i>43,6%</i>	<i>9,8 p.p.</i>	<i>39,9%</i>	<i>33,0%</i>	<i>6,9 p.p.</i>
<b>SC Living<sup>1</sup></b>						
(+) EBITDA	(0,1)	2,0	-104,3%	(0,1)	2,7	-103,5%
(-) Resultado Financeiro	0,6	(2,3)	-127,2%	0,6	(4,5)	-114,0%
(-) IR/CSLL	(0,1)	-	0,0%	(0,1)	-	0,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,6	-100,0%	-	1,2	-100,0%
<b>FFO</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>15,7%</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,6)</b>	<b>-168,3%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>0,0%</i>	<i>16,4%</i>	<i>-16,4 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>-14,3%</i>	<i>14,3 p.p.</i>
<b>FFO Consolidado Recorrente</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>92,0%</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>-30,4%</b>
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-2,3%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-4,6%</i>	<i>1,3 p.p.</i>

<sup>1</sup> 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\$17,1 milhões no trimestre, contra um prejuízo de R\$13,4 milhões no 2T24.

O prejuízo contábil foi de R\$3,9 milhões no 2T25. Desconsiderando os efeitos do CPC 36, conforme explicado nas considerações sobre os Resultados Consolidados no início do release, a Companhia teria registrado lucro líquido contábil proforma de R\$52,1 milhões no 2T25, contra um lucro de R\$15,8 milhões no 2T24.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Office	(20,8)	(15,5)	34,1%	(33,4)	(28,0)	19,0%
Margem	-67,7%	-55,5%	-12,2 p.p.	-53,7%	-50,7%	-3,0 p.p.
Best Center	4,3	3,0	43,0%	4,9	2,7	80,7%
Margem	32,6%	19,5%	13,1 p.p.	18,7%	8,9%	9,7 p.p.
SC Living <sup>1</sup>	0,4	(1,0)	-140,1%	0,4	(3,3)	-112,1%
Margem	0,0%	-47,3%	47,3 p.p.	0,0%	-80,8%	80,8 p.p.
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente</b>	<b>(16,1)</b>	<b>(13,5)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(28,7)</b>	<b>-2,1%</b>
Margem Líquida Recorrente	-36,6%	-29,6%	-6,9 p.p.	-31,7%	-31,9%	0,2 p.p.
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>(3,9)</b>	<b>15,8</b>	<b>-124,7%</b>	<b>(10,1)</b>	<b>4,9</b>	<b>-306,5%</b>
Margem Líquida	-3,8%	9,9%	-13,7 p.p.	-6,2%	1,8%	-8,0 p.p.
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma<sup>2</sup></b>	<b>52,1</b>	<b>15,8</b>	<b>230,2%</b>	<b>45,8</b>	<b>4,9</b>	<b>837,1%</b>
Margem Líquida	13,5%	9,9%	3,6 p.p.	10,3%	1,8%	8,5 p.p.

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

<sup>2</sup> Lucro líquido contábil sem os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 2T25

## Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$14,6 milhões, sendo R\$12,2 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice. Adicionalmente, houve investimentos de adequação de espaços para os clientes que ocupavam imóveis vendidos (SPOP X e Passeio 56) e que foram transferidos para outros imóveis da Companhia.

Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$2,4 milhões, concentrados principalmente no término da obra do centro de conveniência São Paulo – Parque Global.

Investimentos - R\$ milhões	2T25	2T24	Δ %	6M25	6M24	Δ %
Office	12,2	9,6	27,1%	21,8	12,3	76,6%
Best Center	2,4	1,5	57,5%	4,1	2,8	48,3%
<b>Investimentos consolidados</b>	<b>14,6</b>	<b>11,1</b>	<b>31,2%</b>	<b>25,9</b>	<b>15,1</b>	<b>71,4%</b>



## Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$2.786 milhões, equivalente a R\$48,7 por ação.

NAV - R\$ milhões	2T25	1T25	Δ %	2T24	Δ %
Valor do portfólio <sup>1</sup> e Cotas TGRU	3.154,9	3.486,7	-9,5%	3.675,7	-14,2%
Dívida líquida	369,3	609,5	-39,4%	606,0	-39,0%
NAV <sup>2</sup>	2.785,5	2.877,2	-3,2%	3.069,8	-9,3%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,2	57,2	0,0%	57,4	-0,3%
NAV (R\$/ação)	48,7	50,3	-3,2%	53,5	-9,0%

<sup>1</sup> Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada por consultoria internacional

<sup>2</sup> Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850 (alienado em 27/06/2024) além do contas a receber da venda de imóveis



## Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	Jun-25	Mar-25	Δ %	Jun-24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.066,1	1.158,3	-8,0%	1.307,8	-18,5%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	337,0	199,9	68,5%	192,3	75,2%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	-100,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	354,9	343,8	3,2%	504,6	-29,7%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
<b>Dívida Líquida consolidada</b>	<b>369,3</b>	<b>609,5</b>	<b>-39,4%</b>	<b>606,0</b>	<b>-39,0%</b>
Valor do Portfólio	3.075,7	3.486,7	-11,8%	3.675,7	-16,3%
Cotas Fundo Imobiliário TGRU	79,2	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Dívida Líquida / (Valor do Portfólio + Cotas TGRU) (%)</b>	<b>11,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>-5,8 p.p.</b>	<b>16,5%</b>	<b>-4,8 p.p.</b>
Prazo médio	6,0 anos	6,3 anos	-4,8%	7,1 anos	-15,4%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,8%	12,8%	0,0 p.p.	10,8%	2,0 p.p.

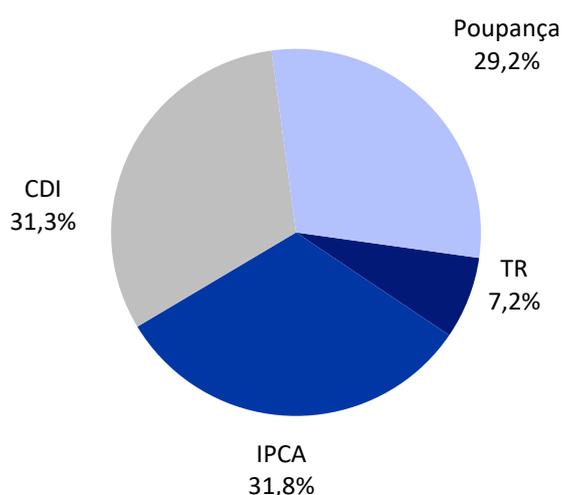
<sup>1</sup> Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850, que foi alineado em 27/06/2024

A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$369,3 milhões, apresentando redução de 39,4% em relação ao 1T25 e 39,0% em relação ao 2T24.

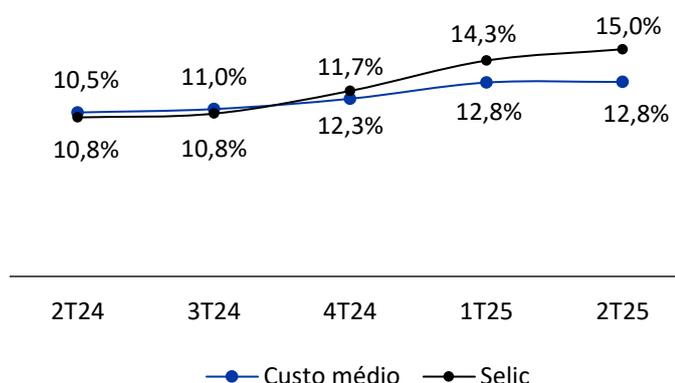
No 2T25, a Companhia efetuou a liquidação antecipada de dívidas atreladas aos imóveis vendidos, equivalente a R\$7,9 milhões do CRI Lojas Pernambucanas (IPCA +6,7% a.a.) e R\$16,5 milhões da CCB Pátio Cotia.

A Companhia encerrou o trimestre com saldo de caixa de R\$337,0 milhões, impactado positivamente pela venda de imóveis da Best Center. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, apresentou uma queda de 5,8 p.p. em relação ao 1T25 e 4,8 p.p. em relação ao 2T24, com valor de 11,7%. O nível de alavancagem atingido é o menor dos últimos 5 anos da Companhia.

### Dívida por Indexador



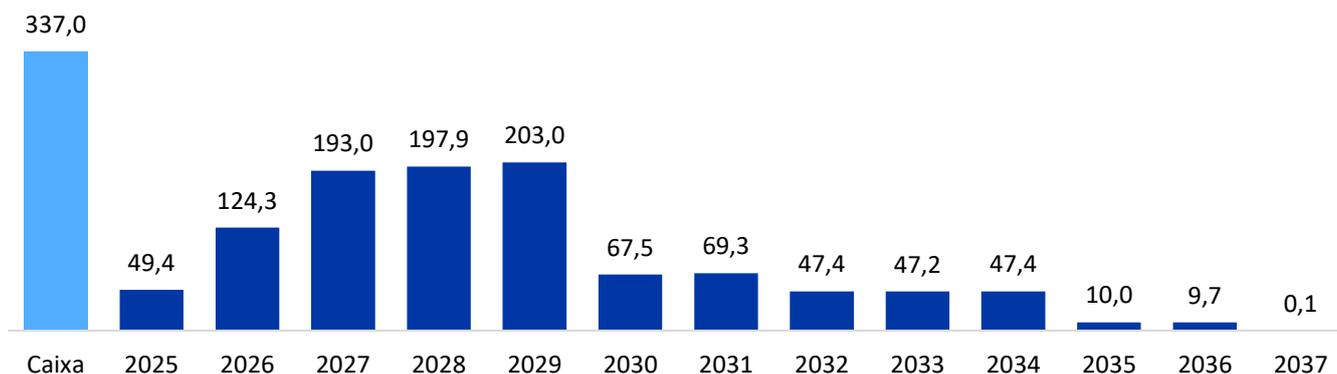
### Custo Médio da Dívida (% a.a.)





Indexador	Desempenho (a.a.) <sup>1</sup>	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) <sup>2</sup>	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,6%	9,0%	10,8%	75,6
CDI	10,8%	0,9%	16,1%	336,2
IPCA	15,0%	7,4%	12,9%	337,8
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	316,6
<b>Total</b>	<b>10,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>12,8%</b>	<b>1.066,1</b>

### Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



## Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador
Financiamento EZ Towers	Aquisição de Ativo	15/07/2030	260.490	Poupança
Financiamento Paulista Office Park <sup>1</sup>	Aquisição de Ativo	01/12/2036	56.137	Poupança
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	337.803	IPCA
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	50.124	CDI
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	150.789	CDI
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	135.256	CDI
<b>Office</b>			<b>990.598</b>	
CCB Pateo Jahu <sup>1</sup>	Aquisição de Ativo	05/01/2032	18.797	TR
CCB Lojas Pernambucanas <sup>1</sup>	Aquisição de Ativos	20/04/2037	56.737	TR
<b>Best Center</b>			<b>75.534</b>	
<b>Total consolidado</b>			<b>1.066.132</b>	

<sup>1</sup> 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.



Rio Branco 128



## Office

### Indicadores Operacionais

#### Portfólio

No segmento Office, as prioridades do trimestre continuaram a ser a redução da vacância e expansão das unidades FlexOffice, que trazem mais agilidade ao processo de locação ao disponibilizar aos clientes espaços totalmente mobiliados e prontos para uso imediato, além de aumentar a rentabilidade dos empreendimentos.

Ao final do trimestre, o portfólio de escritórios da Companhia era composto por 16 edifícios corporativos, totalizando 238,1 mil m<sup>2</sup> de ABL e um valor de mercado de R\$2.645 milhões. O NAV do segmento atingiu R\$2.001 milhões.

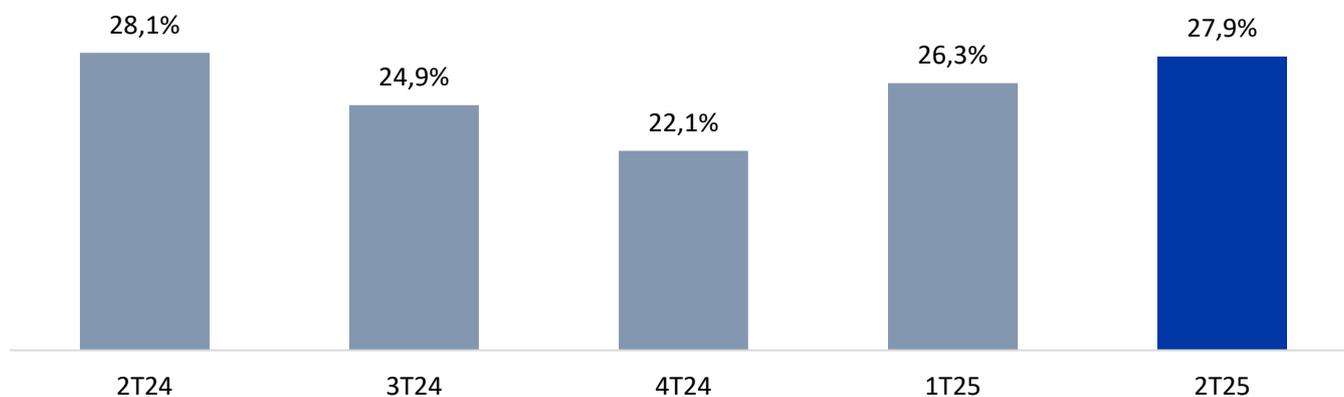
Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m <sup>2</sup> )	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Triple A - SP	1	47.002	19,7%	944.800	35,7%
Classe A - SP	5	70.013	29,4%	689.100	26,1%
<b>Total SP</b>	<b>6</b>	<b>117.014</b>	<b>49,2%</b>	<b>1.633.900</b>	<b>61,8%</b>
Classe A - RJ	10	121.038	50,8%	1.011.000	38,2%
<b>Total RJ</b>	<b>10</b>	<b>121.038</b>	<b>50,8%</b>	<b>1.011.000</b>	<b>38,2%</b>
<b>Total Office</b>	<b>16</b>	<b>238.052</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.644.900</b>	<b>100,0%</b>

#### Taxa de Vacância

No 2T25, foram assinados 7 novos contratos de locação, totalizando 4.9 mil m<sup>2</sup> de ABL, dos quais 4 no modelo FlexOffice.

A vacância encerrou o trimestre em 27,9%, redução de 1,8 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e aumento de 1,6 p.p. em relação ao 1T25, devido a rescisões já esperadas para o período e a venda de um imóvel 100% ocupado (SPOP X). Adicionalmente, a partir do 1T25, o Edifício Vista Rio, localizado no Centro do Rio de Janeiro, com 9.384 mil m<sup>2</sup> de ABL, passou a integrar a vacância do portfólio, visto que o projeto que vinha sendo realizado neste imóvel foi concluído.

Vacância Física - Office (% da ABL)

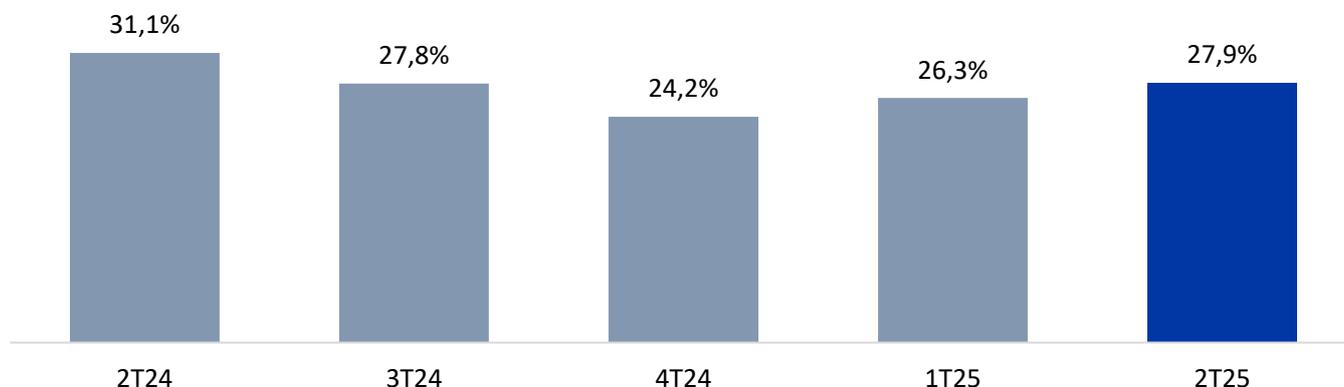


Considerando a mesma base de ativos, a vacância apresenta um aumento em relação ao trimestre anterior (26,3%), porém quando comparado com o 2T24, o indicador apresentou uma queda de 3,2 p.p., refletindo a



continuidade dos esforços da Companhia em reduzir áreas vagas e adequar espaços às demandas dos clientes.

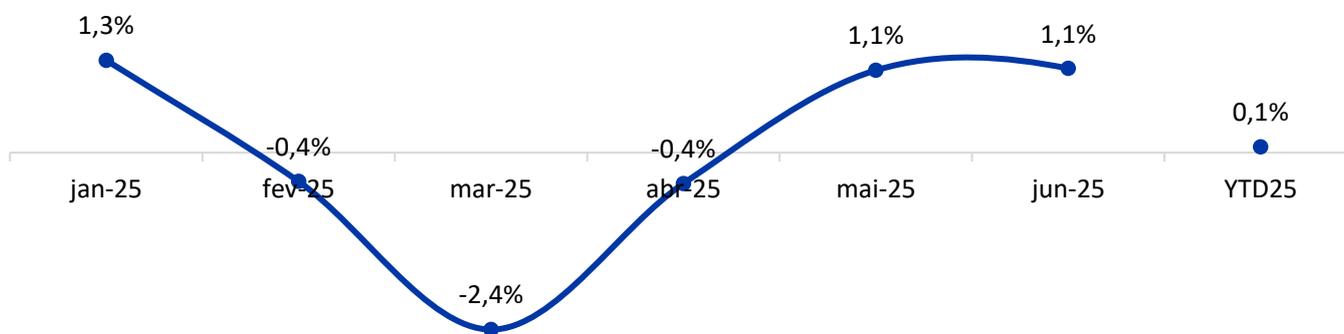
### Taxa de Vacância Office (mesma base de ativos) (% da ABL)



### Inadimplência

A inadimplência líquida do portfólio Office encontra-se em um patamar controlado, atingindo 0,6% no 2T25 e 0,1% no acumulado do ano. O desempenho positivo reforça a solidez da base de locatários e a efetividade na gestão da cobrança e recuperação de créditos.

### Inad. Líquida - Total (%) Office





**bestcenter**



## Best Center

### Indicadores Operacionais

#### Portfólio

A Best Center mantém sua estratégia de fortalecer sua presença no segmento de centros de conveniência, oferecendo empreendimentos que tornam o dia a dia dos consumidores mais prático. Os centros de conveniência contam com um mix variado de serviço e comércio essenciais, localizados em pontos estratégicos e com estrutura de baixo custo operacional.

No 2T25, a Best Center seguiu com sua estratégia de reciclagem de portfólio, totalizando aproximadamente R\$340 milhões em vendas. A Best Center alienou um portfólio de 18 ativos ao FII TGRU Master, por R\$291,9 milhões. Também foram vendidos dois terrenos (Araras e Itupeva) por R\$5,0 milhões, um centro de conveniência São Paulo – Parque Global, por R\$13,5 milhões e a loja de rua localizada em Rio Claro (SP) por R\$12,6 milhões.

O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 69,4 mil m<sup>2</sup> de ABL e valor de mercado de R\$430,8 milhões, composto por 33 imóveis, incluindo 31 centros de conveniência e 2 lojas de rua em operação.

A Best Center encerrou o 2T25 com posição de caixa de R\$261,5 milhões e NAV de R\$771,5 milhões (incluindo as cotas do FII TGRU Master).

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m <sup>2</sup> )	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Centros de conveniência - SP	29	58.459	84,3%	367.900	85,4%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	8,5%	39.100	9,1%
<b>Total centros de conveniência</b>	<b>31</b>	<b>64.374</b>	<b>92,8%</b>	<b>407.000</b>	<b>94,5%</b>
Lojas de rua - SP	1	2.479	3,6%	12.700	2,9%
Lojas de rua - Outras Regiões	1	2.510	3,6%	11.060	2,6%
<b>Total de lojas de rua</b>	<b>2</b>	<b>4.989</b>	<b>7,2%</b>	<b>23.760</b>	<b>5,5%</b>
<b>Total Best Center</b>	<b>33</b>	<b>69.363</b>	<b>100,0%</b>	<b>430.760</b>	<b>100,0%</b>

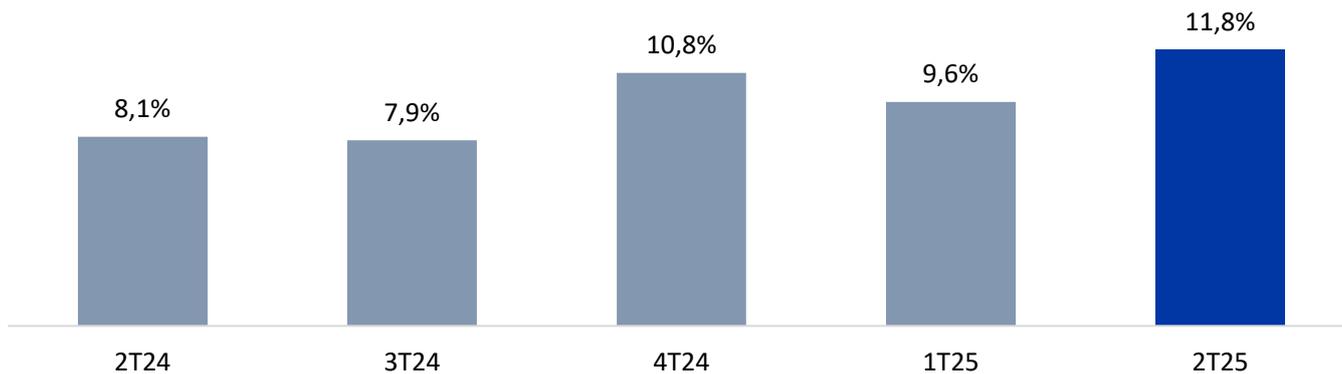
#### Taxa de Vacância

No 2T25, a Best Center manteve um bom desempenho comercial, com a assinatura de 16 contratos de locação nos ativos próprios (excluindo aqueles vendidos para o FII TGRU Master). Dentre os novos contratos, temos a expansão de importantes marcas já presentes no portfólio para outros empreendimentos, bem como a entrada de novos lojistas no mix. 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 do trimestre foi impactada pela venda de ativos realizada nos últimos 12 meses (lojas de rua 100% ocupadas e portfólio vendido para o fundo com taxa de ocupação alta). Como resultado, a vacância ficou em 11,8% no 2T25, 2,2 p.p. acima do 1T25 e 3,7 p.p. acima do 2T24.

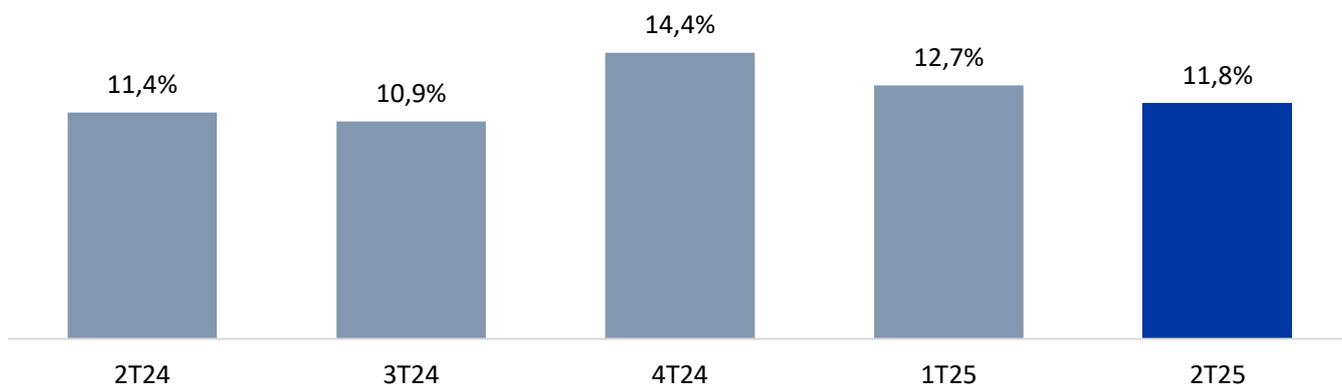


### Vacância Física - Best Center (% da ABL)



Excluindo o efeito das vendas de ativos, a taxa de vacância na mesma base de ativos próprios da Best Center ao final de junho, ficou em 11,8%, uma redução de 0,9 p.p. em relação ao trimestre anterior.

### Taxa de Vacância Best Center (mesma base de ativos) (% da ABL)

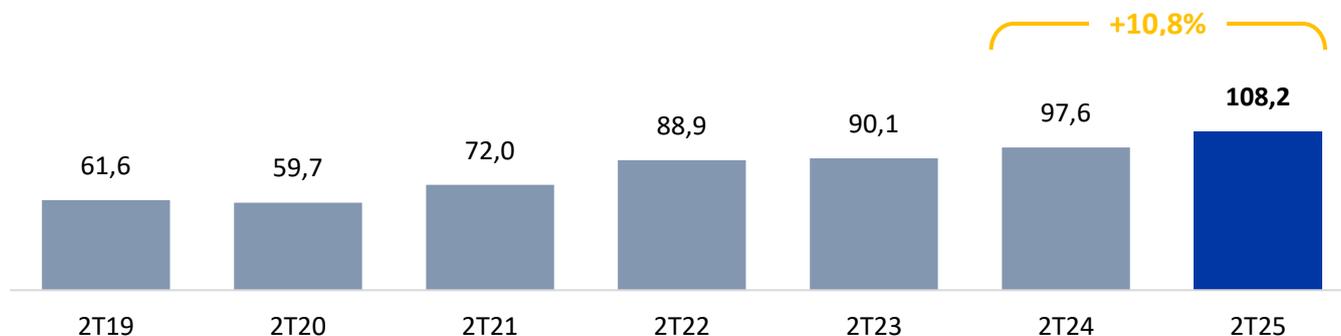




## Vendas

As vendas dos lojistas da Best Center bateram recorde no 2T25, registrando R\$108,2 milhões em vendas, um crescimento de 10,8% em relação ao 2T24. A evolução positiva das vendas reforça o posicionamento estratégico dos empreendimentos, com bom mix de lojistas, localizações privilegiadas e forte aderência ao consumo do dia a dia, fatores que impulsionam resultados sólidos e sustentáveis. Sem o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento das vendas seria de 6,8%.

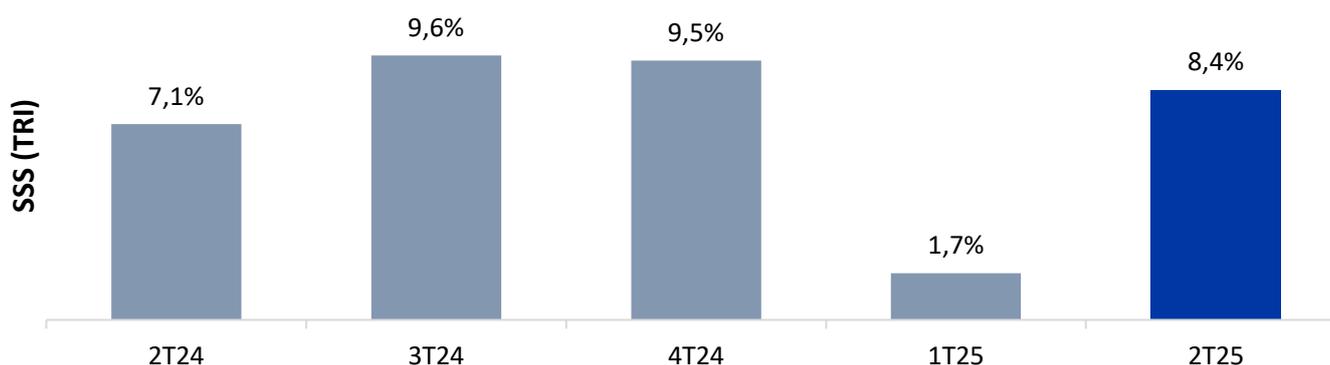
Vendas trimestrais (R\$ mil)



## Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,4% no 2T25 em relação ao 2T24, e acumulam alta anual de 5,4% até junho/25. Entre os destaques do trimestre, estão os segmentos de Lojas de Conveniência (+46,8%), Perfumaria (+12,7%) e Pet Center (+9,5%). O desempenho das Lojas de Conveniência foi impulsionado, principalmente, pela sazonalidade da Páscoa, que neste ano ocorreu em abril, beneficiando diretamente o segundo trimestre. Sem o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento do indicador seria de 4,5%.

Vendas nas mesmas lojas (SSS)<sup>1</sup>



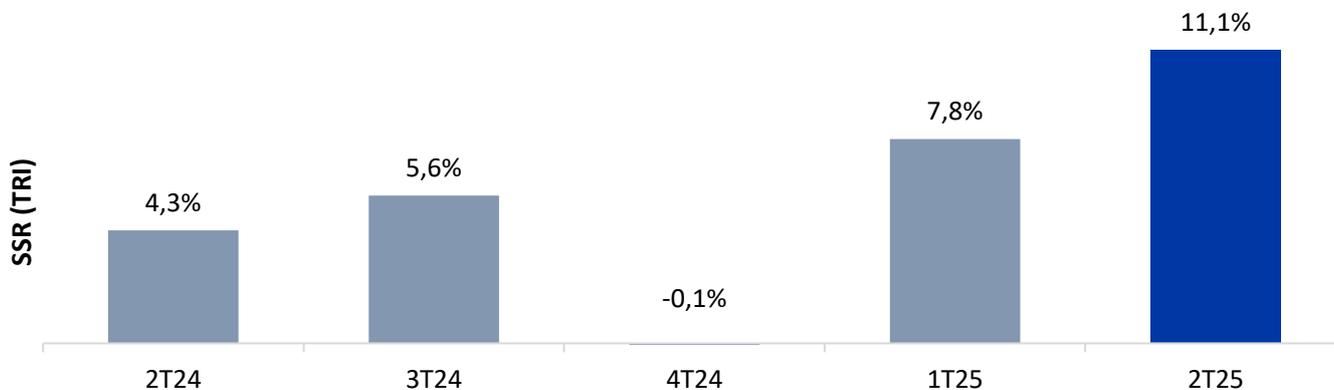
<sup>1</sup> O indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambuco.



## Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR), desconsiderando as lojas de rua, apresentou crescimento de 11,1% no 2T25 em comparação ao 2T24, fruto de renegociações comerciais e boa performance dos lojistas. Houve também efeito sazonal da Páscoa, que impactou a receita de aluguel percentual sobre as vendas na comparação com o mesmo período de 2024.

Receita nas mesmas lojas (SSR)<sup>1</sup>



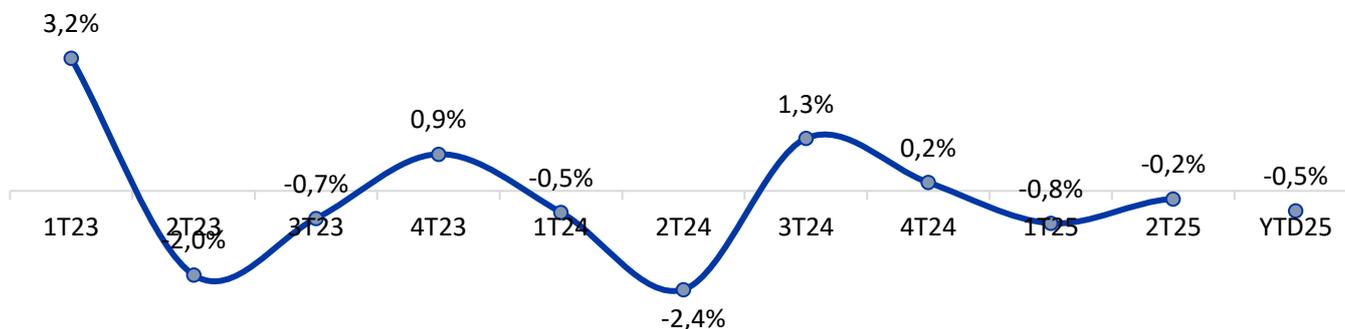
<sup>1</sup> Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

## Inadimplência

No 2T25, a inadimplência líquida foi de -0,2%, mantendo-se em um excelente patamar. O desempenho é resultado da eficiência na recuperação de valores vencidos e do trabalho consistente na gestão dos recebíveis dos empreendimentos da Best Center.

No acumulado do ano (YTD25), a inadimplência líquida está em -0,5%, reforçando a consistência da recuperação ao longo dos trimestres.

Inad. Líquida - Total (%)  
Best Center





## Gestão de ativos – FII TGRU

A São Carlos alcançou um marco importante em sua estratégia ao iniciar sua atuação como Consultora Imobiliária de um fundo de investimento imobiliário e prestadora de serviços na gestão de ativos imobiliários de fundos, rentabilizando o *know-how* adquirido ao longo dos anos.

Após a alienação de um portfólio composto por 18 ativos de varejo, que somam mais de 42 mil m<sup>2</sup> de ABL e mais de 150 contratos ativos, a São Carlos passou a atuar como Consultora Imobiliária e a Best Center como gestora operacional dos ativos do FII TGRU Master.

Esse passo é importante para a Companhia pois fortalece sua estratégia de alocação mais eficiente de capital e geração de receita menos dependente de investimentos próprios.

A partir deste trimestre, passamos a divulgar também os principais indicadores operacionais e financeiros do portfólio do FII TGRU Master, refletindo a evolução da São Carlos como uma plataforma integrada de gestão imobiliária.

### Destaques do 2T25

Durante o trimestre, o portfólio do FII TGRU Master registrou avanços importantes. Em maio, foi inaugurada uma nova operação de supermercado em Jacareí – Villa Branca com 890 m<sup>2</sup> de ABL e contrato típico de 10 anos. Esta locação contribuiu para o aumento da ocupação do portfólio para 95%. Em junho, o portfólio movimentou R\$ 54,7 milhões em vendas. A inadimplência líquida foi de -0,1%, refletindo uma performance operacional positiva, com mais recuperações do que inadimplência no mês.

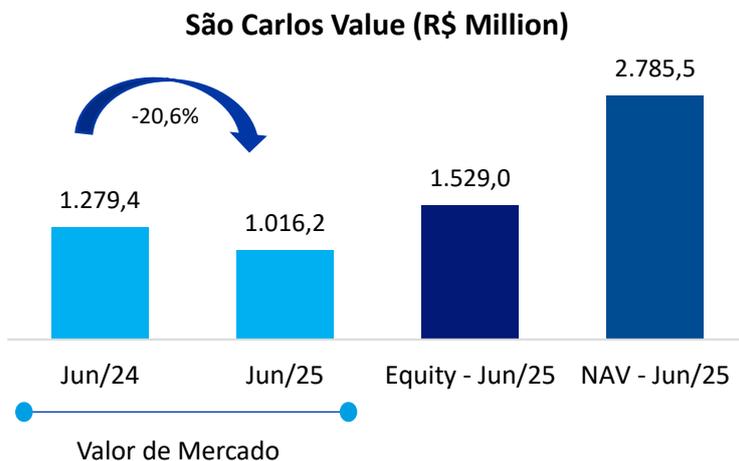
<p><i>VENDAS TOTAIS</i></p> <p><b>R\$ 147,8 MM</b></p> <p>+ 10,7% vs. 2T24</p>	<p><i>TAXA DE VACÂNCIA</i></p> <p><b>5,3%</b></p> <p>+0,5 p.p. vs. 2T24</p>
<p><i>SSS</i></p> <p><b>R\$ 125,6 MM</b></p> <p>+ 7,7% vs. 2T24</p>	<p><i>INADIMPLÊNCIA</i></p> <p><b>-0,1%</b></p> <p>Inadimplência Líquida</p>
<p><i>SSR</i></p> <p><b>R\$ 5,2 MM</b></p> <p>+ 8,2% vs. 2T24</p>	<p><i>NOI</i></p> <p><b>R\$ 6,3 MM</b></p> <p>+ 6,6% vs. 2T24</p>



## 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, IGCX e IGC-NM.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 516.132 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$17,76, valor 20,3% abaixo do da cotação em 30 de junho de 2024, já ajustado pela distribuição de dividendos ocorrida no período. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,0 bilhão ao final do 2T25.





# Sustentabilidade

## ESG (Ambiental, Social e Governança)

No 2T25, seguimos fortalecendo nossas iniciativas ambientais, sociais e de governança, reafirmando o compromisso da São Carlos com a geração de valor sustentável e responsável. Os avanços deste trimestre refletem nossa visão integrada de negócios, que une eficiência operacional, impacto positivo nas comunidades e adoção de boas práticas corporativas.

### **Nova Política Comercial fortalece diretrizes de governança**

No 2T25, implementamos uma nova Política Comercial que define critérios claros para locações, renovações e reajustes contratuais, além de formalizar os fluxos dos processos comerciais. A medida eleva o nível de governança nas negociações e contribui para decisões mais eficientes e transparentes. Também avançamos na gestão estratégica de fornecedores, com a criação de um portal digital para recebimento de notas fiscais, promovendo maior controle, rastreabilidade e eficiência operacional.

### **Energia limpa e gestão de resíduos seguem avançando**

Seguimos com a expansão do Mercado Livre de Energia em nossos empreendimentos, priorizando a contratação de fontes renováveis. A medida fortalece nosso compromisso com a descarbonização, ao mesmo tempo que proporciona ganhos de eficiência. Também firmamos parceria com a empresa HP no Best Center Cotia – Pátio Cotia, possibilitando o descarte responsável de resíduos eletrônicos e incentivando práticas de economia circular.

### **Integração logística e impacto urbano positivo**

Em parceria com a Clique Retire, instalamos nove *lockers* inteligentes distribuídos nos empreendimentos da Best Center. A iniciativa melhora a experiência do consumidor com mais conveniência e praticidade, ao mesmo tempo que contribui para a sustentabilidade urbana por meio da otimização de rotas logísticas e redução de emissões.

### **Engajamento social com impacto direto na comunidade**

Realizamos uma campanha do agasalho em um de nossos ativos, promovendo a mobilização de lojistas e clientes em apoio à comunidade local. A ação reforça o papel social dos nossos empreendimentos e nosso compromisso em gerar valor compartilhado com o entorno.

### **Energia limpa e gestão de resíduos seguem avançando**

Avançamos na expansão do Mercado Livre de Energia em nossos empreendimentos, priorizando fontes renováveis e reforçando o compromisso com a descarbonização e a eficiência. Firmamos parceria com a HP para descarte responsável de resíduos eletrônicos no Best Center Cotia – Pátio Cotia (FII) e instalamos carregadores para carros elétricos no Best Center – Atibaia, em parceria com a *Plug Move*, incentivando a mobilidade sustentável.

### **Saúde emocional e desenvolvimento em foco**

Mantivemos o compromisso com o bem-estar e o desenvolvimento dos colaboradores, promovendo ações de saúde física e mental, como treinamentos e plantões de dúvidas com SulAmérica Saúde e Vitta, criação de um time de caminhada e corrida, premiação do Desafio Esportivo e atividades de bem-estar, incluindo *quick massage*, yoga e ginástica laboral.



## Anexos

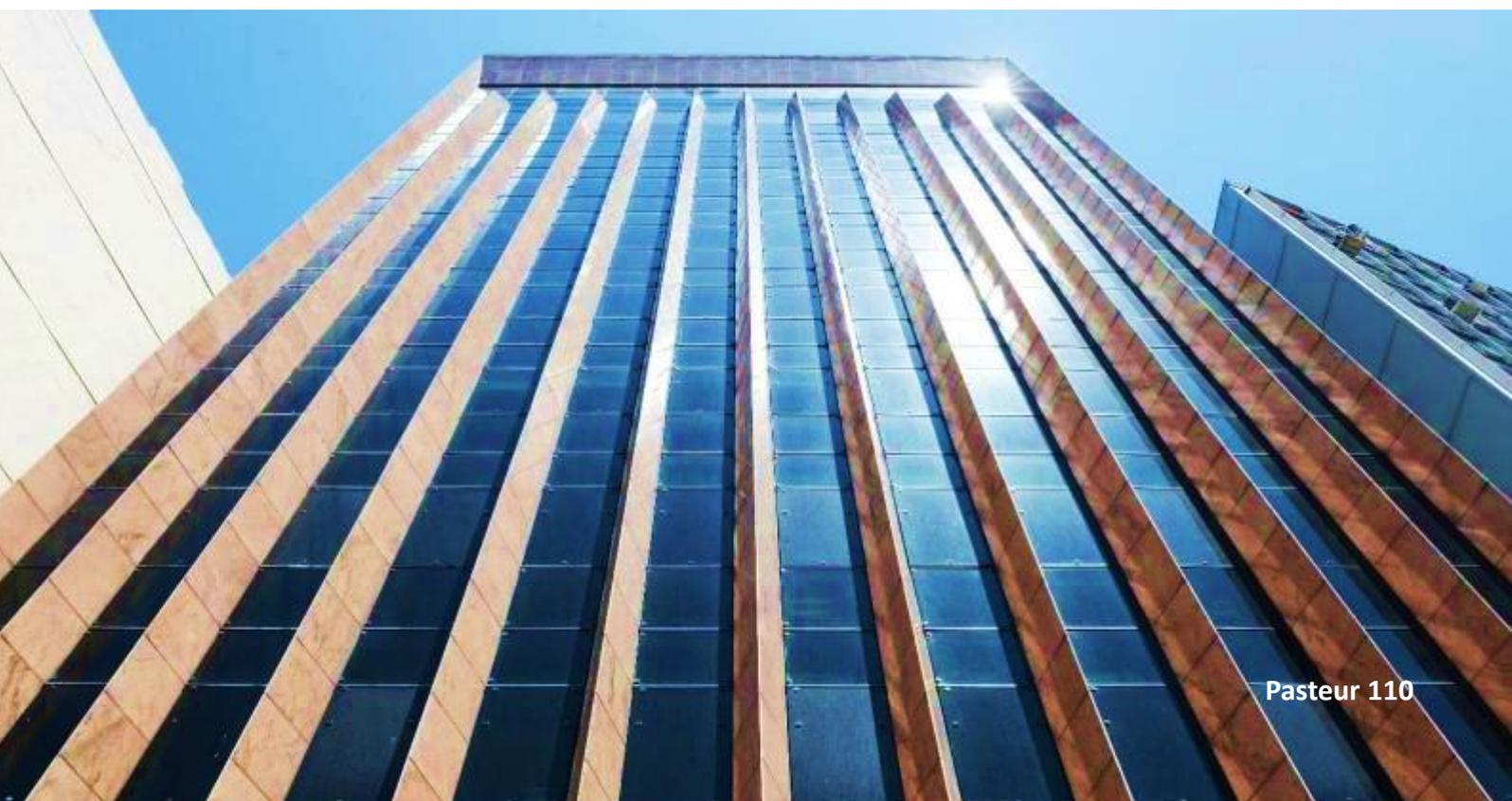
### Balço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	30.06.2025	31.12.2024	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>773.190</b>	<b>801.414</b>	<b>-3,5%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	862	7.292	-88,2%
Aplicações financeiras	324.688	268.953	20,7%
Contas a receber	371.061	373.275	-0,6%
Valores a receber de partes relacionadas	211	296	-28,7%
Impostos a recuperar	14.476	14.521	-0,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	19.324	16.913	14,3%
Imóveis destinados à venda	42.568	120.164	-64,6%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.120.465</b>	<b>2.072.270</b>	<b>2,3%</b>
Caixa restrito	31.005	29.166	0,0%
Contas a receber	48.616	43.731	11,2%
Impostos diferidos	0	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.840	4.528	6,9%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.724	5.098	12,3%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.997.776	1.961.287	1,9%
Imobilizado	24.982	21.153	18,1%
Intangível	2.521	2.307	9,3%
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.893.655</b>	<b>2.873.684</b>	<b>0,7%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>209.955</b>	<b>265.149</b>	<b>-20,8%</b>
Empréstimos e financiamentos	125.703	130.081	-3,4%
Adiantamento de clientes	6.588	3.957	66,5%
Salários e encargos sociais	5.004	7.750	-35,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.137	3.557	44,4%
Impostos, taxas e contribuições	3.239	3.098	4,6%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	1.426	100.819	-98,6%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	20	-100,0%
Outras contas a pagar	62.858	15.867	296,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.144.888</b>	<b>1.054.761</b>	<b>8,5%</b>
Outras contas a pagar	203.260	17.563	23,9%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	418	614	-31,9%
Empréstimos e financiamentos	940.429	1.032.834	-8,9%
Provisão para contingências	781	3.750	-79,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.538.811</b>	<b>1.553.774</b>	<b>-1,0%</b>
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	32.606	34.541	-5,6%
Ações em tesouraria	-73.582	-72.186	1,9%
Reservas de lucros	496.014	507.520	-2,3%
Acionistas não controladores	9.861	9.987	-1,3%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.893.655</b>	<b>2.873.684</b>	<b>0,7%</b>



## DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras

R\$ mil	6M25	6M24
Receita líquida com locações e serviços	87.832	89.681
Custo das locações	-26.674	-24.620
<b>Resultado bruto com locações</b>	<b>61.158</b>	<b>65.061</b>
Receita líquida de venda de imóveis	76.034	179.940
Custo dos imóveis vendidos	-53.898	-149.065
<b>Resultado bruto na venda de imóveis</b>	<b>22.137</b>	<b>30.875</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>83.294</b>	<b>95.936</b>
Despesas gerais e administrativas	-18.763	-17.360
Despesa comerciais	-15.834	-17.876
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	4.224	-858
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
<b>Total</b>	<b>-30.373</b>	<b>-36.094</b>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>52.922</b>	<b>59.842</b>
Receitas financeiras	26.246	38.523
Despesas financeiras	-78.794	-87.627
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-52.548</b>	<b>-49.104</b>
<b>(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>373</b>	<b>10.738</b>
Correntes	-10.566	-5.913
Diferidos	89	28
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-10.477</b>	<b>-5.885</b>
<b>(Prejuízo) lucro líquido do exercício</b>	<b>-10.104</b>	<b>4.853</b>
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-11.582	5.050
Acionistas não controladores	1.478	-197
<b>Total</b>	<b>-10.104</b>	<b>4.853</b>





## Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 2T25 e 2T24, 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	2T25	Efeito CPC 36	2T25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2T25 Recorrente	2T24	Itens não Recorrentes	2T24 Recorrente
<b>Receitas</b>								
Receita com Locações	44.786	(2.048)	42.737	(2.494)	45.231	46.955	(521)	47.477
Receita com Serviços	1.294	-	1.294	-	1.294	1.419	142	1.277
Receita com Venda de Imóveis	59.932	291.860	351.792	351.790	2	113.519	113.519	-
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>106.011</b>	<b>289.812</b>	<b>395.823</b>	<b>349.296</b>	<b>46.527</b>	<b>161.893</b>	<b>113.140</b>	<b>48.753</b>
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.347)	-	(2.347)	-	(2.347)	(3.211)	(22)	(3.189)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.110)	(7.680)	(8.789)	(8.679)	(110.000)	-	-	-
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>102.554</b>	<b>282.132</b>	<b>384.686</b>	<b>340.616</b>	<b>44.070</b>	<b>158.682</b>	<b>113.118</b>	<b>45.564</b>
<b>Despesas</b>								
Despesas com Pessoal	(8.189)	-	(8.189)	(2.169)	(6.020)	(6.712)	-	(6.712)
Despesas Administrativas	(1.600)	(1.278)	(2.878)	(1.412)	(1.466)	(1.364)	-	(1.364)
Despesas com Propriedades	(6.420)	-	(6.420)	(166)	(6.254)	(7.930)	-	(7.930)
Despesas Comerciais	(2.462)	(11.554)	(14.016)	(13.336)	(680)	(392)	(28)	(364)
Custos com Locações (outros)	(139)	-	(139)	-	(139)	(305)	(62)	(244)
<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(18.810)</b>	<b>(12.833)</b>	<b>(31.643)</b>	<b>(17.083)</b>	<b>(14.560)</b>	<b>(16.704)</b>	<b>(90)</b>	<b>(16.614)</b>
Outras Rec. e Desp. Operacionais	3.669	-	3.669	-	3.669	247	(59)	306
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)	0	-	0
Custo dos Imóveis Vendidos	(43.439)	(205.764)	(249.204)	(249.203)	(1)	(86.504)	(86.504)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	445	(443)	2	-	2	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(58.136)</b>	<b>(219.040)</b>	<b>(277.176)</b>	<b>(266.286)</b>	<b>(10.890)</b>	<b>(102.960)</b>	<b>(86.652)</b>	<b>(16.308)</b>
<b>Margem Operacional</b>								
<b>EBITDA</b>	<b>44.418</b>	<b>63.092</b>	<b>107.511</b>	<b>74.331</b>	<b>33.180</b>	<b>55.722</b>	<b>26.466</b>	<b>29.256</b>
Margem EBITDA	43,3%	22,4%	27,9%	21,8%	75,3%	35,1%	23,4%	64,2%
<b>NOI</b>	<b>35.764</b>	<b>(13.603)</b>	<b>22.162</b>	<b>(15.996)</b>	<b>38.157</b>	<b>38.328</b>	<b>(611)</b>	<b>38.939</b>
Margem NOI	79,9%	664,1%	51,9%	641,4%	84,4%	81,6%	117,2%	82,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	18,3%	4,5%	8,2%	5,0%	33,0%	10,5%	0,1%	36,5%
<b>Depreciação e Custos</b>								
Depreciação & Custos	(15.028)	-	(15.028)	-	(15.028)	(12.242)	107	(12.349)
<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(15.028)</b>	<b>-</b>	<b>(15.028)</b>	<b>-</b>	<b>(15.028)</b>	<b>(12.242)</b>	<b>107</b>	<b>(12.349)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>								
Receitas Financeiras	11.123	-	11.123	2.290	8.833	15.269	3.270	11.999
Despesas Financeiras	(38.849)	(668)	(39.517)	(842)	(38.676)	(40.779)	(91)	(40.688)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(27.727)</b>	<b>(668)</b>	<b>(28.394)</b>	<b>1.448</b>	<b>(29.843)</b>	<b>(25.510)</b>	<b>3.178</b>	<b>(28.689)</b>
<b>IR e Acionistas não Controladores</b>								
IR / CSLL	(5.555)	(6.480)	(12.035)	(7.638)	(4.397)	(2.294)	(573)	(1.721)
Acionistas não controladores	(971)	-	(971)	-	(971)	89	-	89
<b>Margem Financeira</b>								
<b>FFO</b>	<b>10.166</b>	<b>55.945</b>	<b>66.110</b>	<b>68.141</b>	<b>(2.031)</b>	<b>28.006</b>	<b>29.071</b>	<b>(1.065)</b>
Margem FFO	9,9%	19,8%	17,2%	20,0%	-4,6%	17,6%	25,7%	-2,3%
<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(3.891)</b>	<b>55.945</b>	<b>52.053</b>	<b>68.141</b>	<b>(16.088)</b>	<b>15.764</b>	<b>29.178</b>	<b>(13.414)</b>
Margem Líquida	-3,8%	19,8%	13,5%	20,0%	-36,5%	9,9%	25,8%	-29,4%



R\$ mil	6M25	Efeito CPC 36	6M25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	6M25 Recorrente	6M24	Itens não Recorrentes	6M24 Recorrente
<b>Receitas</b>								
Receita com Locações	90.333	(2.048)	88.284	(2.648)	90.933	92.942	(534)	93.476
Receita com Serviços	2.492	-	2.492	-	2.492	2.929	407	2.522
Receita com Venda de Imóveis	77.232	291.860	369.092	369.090	2	179.947	179.947	-
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>170.057</b>	<b>289.812</b>	<b>459.869</b>	<b>366.441</b>	<b>93.427</b>	<b>275.818</b>	<b>179.820</b>	<b>95.998</b>
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(4.994)	-	(4.994)	3	(4.996)	(6.258)	(22)	(6.236)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.198)	(7.680)	(8.877)	(8.877)	-	-	-	-
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>163.866</b>	<b>282.132</b>	<b>445.998</b>	<b>357.567</b>	<b>88.431</b>	<b>269.560</b>	<b>179.798</b>	<b>89.762</b>
<b>Despesas</b>								
Despesas com Pessoal	(15.992)	-	(15.992)	(4.314)	(11.677)	(13.315)	-	(13.315)
Despesas Administrativas	(2.771)	(1.278)	(4.049)	(1.412)	(2.637)	(3.120)	-	(3.120)
Despesas com Propriedades	(12.617)	-	(12.617)	(166)	(12.452)	(16.845)	-	(16.845)
Despesas Comerciais	(2.932)	(11.554)	(14.486)	(13.336)	(1.150)	(1.522)	(832)	(689)
Custos com locações (outros)	(285)	-	(285)	-	(285)	(703)	(247)	(456)
<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(34.597)</b>	<b>(12.833)</b>	<b>(47.429)</b>	<b>(19.228)</b>	<b>(28.202)</b>	<b>(35.505)</b>	<b>(1.079)</b>	<b>(34.425)</b>
Outras Receitas e Despesas Operacionais	3.788	-	3.788	-	3.788	349	-	349
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(53.898)	(205.764)	(259.663)	(259.662)	(1)	(149.072)	(149.072)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	436	(443)	(6)	-	(6)	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(84.271)</b>	<b>(219.040)</b>	<b>(303.311)</b>	<b>(278.890)</b>	<b>(24.421)</b>	<b>(184.227)</b>	<b>(150.151)</b>	<b>(34.076)</b>
<b>Margem Operacional</b>								
<b>EBITDA</b>	<b>79.595</b>	<b>63.092</b>	<b>142.687</b>	<b>78.677</b>	<b>64.010</b>	<b>85.333</b>	<b>29.647</b>	<b>55.686</b>
Margem EBITDA	48,6%	22,4%	32,0%	22,0%	72,4%	31,7%	16,5%	62,0%
<b>NOI</b>	<b>74.499</b>	<b>(13.603)</b>	<b>60.896</b>	<b>(16.150)</b>	<b>77.046</b>	<b>73.872</b>	<b>(1.613)</b>	<b>75.485</b>
Margem NOI	82,5%	664,1%	69,0%	609,8%	84,7%	79,5%	302,2%	80,8%
Margem SG&A s/ receita líquida	21,1%	4,5%	10,6%	5,4%	31,9%	13,2%	0,6%	38,4%
<b>Depreciação e Custos</b>								
Depreciação & Custos	(26.674)	-	(26.674)	7	(26.680)	(24.243)	107	(24.350)
<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(26.674)</b>	<b>-</b>	<b>(26.674)</b>	<b>7</b>	<b>(26.680)</b>	<b>(24.243)</b>	<b>107</b>	<b>(24.350)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>								
Receitas Financeiras	26.246	-	26.246	4.907	21.339	36.188	6.526	29.661
Despesas Financeiras	(78.794)	(668)	(79.462)	(842)	(78.620)	(86.499)	(1.583)	(84.916)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(52.549)</b>	<b>(668)</b>	<b>(53.216)</b>	<b>4.065</b>	<b>(57.281)</b>	<b>(50.311)</b>	<b>4.943</b>	<b>(55.254)</b>
<b>IR e Acionistas não Controladores</b>								
IR / CSLL	(10.477)	(6.480)	(16.958)	(8.859)	(8.099)	(5.886)	(1.145)	(4.741)
Acionistas não controladores	(1.478)	-	(1.478)	-	(1.478)	219	-	219
<b>Margem Financeira</b>								
<b>FFO</b>	<b>15.091</b>	<b>55.945</b>	<b>71.035</b>	<b>73.883</b>	<b>(2.848)</b>	<b>29.355</b>	<b>33.446</b>	<b>(4.091)</b>
Margem FFO	9,2%	19,8%	15,9%	20,7%	-3,2%	10,9%	18,6%	-4,6%
<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>								
<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(10.104)</b>	<b>55.945</b>	<b>45.839</b>	<b>73.889</b>	<b>(28.050)</b>	<b>4.892</b>	<b>33.552</b>	<b>(28.660)</b>
Margem Líquida	-6,2%	19,8%	10,3%	20,7%	-31,7%	1,8%	18,7%	-31,9%



## Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	2T25				R\$ mil	2T24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
<b>Receitas</b>					<b>Receitas</b>				
Receita com Locações	31.378	13.855	-	45.232	Receita com Locações	28.849	16.291	2.337	47.477
Receita com Serviços	1.068	225	-	1.294	Receita com Serviços	989	287	-	1.277
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>32.446</b>	<b>14.080</b>	-	<b>46.526</b>	<b>Receita Bruta Total</b>	<b>29.838</b>	<b>16.578</b>	<b>2.337</b>	<b>48.753</b>
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.699)	(826)	-	(2.524)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.873)	(1.100)	(216)	(3.189)
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>30.747</b>	<b>13.254</b>	-	<b>44.002</b>	<b>Receita Líquida Total</b>	<b>27.966</b>	<b>15.478</b>	<b>2.121</b>	<b>45.564</b>
<b>Despesas</b>					<b>Despesas</b>				
Despesas com Pessoal	(3.607)	(2.321)	(87)	(6.016)	Despesas com Pessoal	(3.754)	(2.899)	(60)	(6.712)
Despesas Administrativas	(915)	(284)	(1)	(1.200)	Despesas Administrativas	(1.007)	(321)	(35)	(1.364)
Despesas com Propriedades	(5.175)	(1.079)	-	(6.254)	Despesas com Propriedades	(6.460)	(860)	(610)	(7.930)
Despesas Comerciais	(859)	(21)	-	(879)	Despesas Comerciais	(350)	(25)	11	(364)
Custos com locações (outros)	(139)	-	-	(139)	Custos com locações (outros)	(244)	-	-	(244)
<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(10.695)</b>	<b>(3.706)</b>	<b>(88)</b>	<b>(14.489)</b>	<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(11.814)</b>	<b>(4.105)</b>	<b>(695)</b>	<b>(16.614)</b>
Outras Rec. e Desp. Operacionais	3.614	55	-	3.669	Outras Rec. e Desp. Operacionais	207	93	5	306
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)	Equivalência patrimonial	0	(0)	-	0
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(606)	-	606	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(7.081)</b>	<b>(3.652)</b>	<b>(88)</b>	<b>(10.820)</b>	<b>Total de Despesas</b>	<b>(12.213)</b>	<b>(4.012)</b>	<b>(83)</b>	<b>(16.308)</b>
<b>Margem Operacional</b>					<b>Margem Operacional</b>				
<b>EBITDA</b>	<b>23.666</b>	<b>9.603</b>	<b>(88)</b>	<b>33.181</b>	<b>EBITDA</b>	<b>15.753</b>	<b>11.466</b>	<b>2.038</b>	<b>29.256</b>
Margem EBITDA	77,0%	72,4%	0,0%	75,4%	Margem EBITDA	56,3%	74,1%	96,1%	64,2%
<b>NOI</b>	<b>25.205</b>	<b>12.755</b>	-	<b>37.959</b>	<b>NOI</b>	<b>21.796</b>	<b>15.406</b>	<b>1.737</b>	<b>38.939</b>
Margem NOI	80,3%	92,1%	0,0%	83,9%	Margem NOI	75,6%	94,6%	74,4%	82,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	34,8%	28,0%	0,0%	32,9%	Margem SG&A s/ receita líquida	42,2%	26,5%	32,8%	36,5%
<b>Depreciação e Custos</b>					<b>Depreciação e Custos</b>				
Depreciação & Custos	(12.273)	(2.755)	-	(15.028)	Depreciação & Custos	(7.875)	(3.731)	(743)	(12.349)
<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(12.273)</b>	<b>(2.755)</b>	-	<b>(15.028)</b>	<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(7.875)</b>	<b>(3.731)</b>	<b>(743)</b>	<b>(12.349)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					<b>Resultado Financeiro</b>				
Receitas Financeiras	5.140	3.068	625	8.833	Receitas Financeiras	9.480	2.505	14	11.999
Despesas Financeiras	(34.693)	(3.984)	(0)	(38.677)	Despesas Financeiras	(31.924)	(6.453)	(2.311)	(40.688)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(29.552)</b>	<b>(916)</b>	<b>625</b>	<b>(29.844)</b>	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(22.444)</b>	<b>(3.948)</b>	<b>(2.297)</b>	<b>(28.689)</b>
<b>Imposto de Renda</b>					<b>Imposto de Renda</b>				
<b>IR / CSLL</b>	<b>(2.648)</b>	<b>(1.614)</b>	<b>(135)</b>	<b>(4.397)</b>	<b>IR / CSLL</b>	<b>(953)</b>	<b>(768)</b>	-	<b>(1.721)</b>
Acionistas não controladores	(501)	-	-	(501)	Acionistas não controladores	(518)	-	606	89
<b>Margem Financeira</b>					<b>Margem Financeira</b>				
<b>FFO</b>	<b>(9.035)</b>	<b>7.073</b>	<b>402</b>	<b>(1.560)</b>	<b>FFO</b>	<b>(8.162)</b>	<b>6.750</b>	<b>347</b>	<b>(1.065)</b>
Margem FFO	-29,4%	53,4%	0,0%	-3,5%	Margem FFO	-29,2%	43,6%	16,4%	-2,3%
<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>					<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>				
<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(21.308)</b>	<b>4.318</b>	<b>402</b>	<b>(16.588)</b>	<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(16.037)</b>	<b>3.019</b>	<b>(396)</b>	<b>(13.414)</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-69,3%</b>	<b>32,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-37,7%</b>	<b>Margem Líquida</b>	<b>-57,3%</b>	<b>19,5%</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-29,4%</b>



R\$ mil	6M25				R\$ mil	6M24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
<b>Receitas</b>					<b>Receitas</b>				
Receita com Locações	63.489	27.445	-	90.934	Receita com Locações	57.025	31.892	4.559	93.476
Receita com Serviços	2.040	452	-	2.492	Receita com Serviços	1.941	581	-	2.522
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>65.529</b>	<b>27.897</b>	-	<b>93.426</b>	<b>Receita Bruta Total</b>	<b>58.966</b>	<b>32.473</b>	<b>4.559</b>	<b>95.998</b>
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(3.386)	(1.633)	-	(5.019)	Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(3.684)	(2.130)	(422)	(6.236)
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>62.142</b>	<b>26.264</b>	-	<b>88.407</b>	<b>Receita Líquida Total</b>	<b>55.282</b>	<b>30.342</b>	<b>4.137</b>	<b>89.762</b>
<b>Despesas</b>					<b>Despesas</b>				
Despesas com Pessoal	(7.061)	(4.517)	(95)	(11.673)	Despesas com Pessoal	(7.389)	(5.729)	(197)	(13.315)
Despesas Administrativas	(1.773)	(649)	(1)	(2.423)	Despesas Administrativas	(2.415)	(663)	(42)	(3.120)
Despesas com Propriedades	(10.348)	(2.103)	-	(12.452)	Despesas com Propriedades	(12.609)	(3.039)	(1.197)	(16.845)
Despesas Comerciais	(1.308)	(41)	-	(1.349)	Despesas Comerciais	(652)	(45)	8	(689)
Custos com locações (outros)	(285)	-	-	(285)	Custos com locações (outros)	(456)	-	-	(456)
<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(20.776)</b>	<b>(7.310)</b>	<b>(96)</b>	<b>(28.183)</b>	<b>Total SG&amp;A</b>	<b>(23.521)</b>	<b>(9.476)</b>	<b>(1.428)</b>	<b>(34.425)</b>
Outras Receitas e Despesas Operacionais	3.649	139	-	3.788	Outras Rec. e Desp. Operacionais	245	99	6	349
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	(0)	-	(0)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(17.128)</b>	<b>(7.171)</b>	<b>(96)</b>	<b>(24.395)</b>	<b>Total de Despesas</b>	<b>(23.277)</b>	<b>(9.377)</b>	<b>(1.422)</b>	<b>(34.076)</b>
<b>Margem Operacional</b>					<b>Margem Operacional</b>				
<b>EBITDA</b>	<b>45.015</b>	<b>19.093</b>	<b>(96)</b>	<b>64.012</b>	<b>EBITDA</b>	<b>32.006</b>	<b>20.965</b>	<b>2.715</b>	<b>55.686</b>
Margem EBITDA	72,4%	72,7%	0,0%	72,4%	Margem EBITDA	57,9%	69,1%	65,6%	62,0%
<b>NOI</b>	<b>51.547</b>	<b>25.301</b>	-	<b>76.848</b>	<b>NOI</b>	<b>43.308</b>	<b>28.808</b>	<b>3.370</b>	<b>75.485</b>
Margem NOI	81,2%	92,2%	0,0%	84,5%	Margem NOI	75,9%	90,3%	73,9%	80,8%
Margem SG&A s/ receita líquida	33,4%	27,8%	0,0%	31,9%	Margem SG&A s/ receita líquida	42,5%	31,2%	34,5%	38,4%
<b>Depreciação e Custos</b>					<b>Depreciação e Custos</b>				
Depreciação & Custos	(21.089)	(5.591)	-	(26.680)	Depreciação & Custos	(15.536)	(7.304)	(1.510)	(24.350)
<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(21.089)</b>	<b>(5.591)</b>	-	<b>(26.680)</b>	<b>Total Depreciação e Custos</b>	<b>(15.536)</b>	<b>(7.304)</b>	<b>(1.510)</b>	<b>(24.350)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					<b>Resultado Financeiro</b>				
Receitas Financeiras	15.575	5.128	637	21.340	Receitas Financeiras	24.798	4.845	19	29.661
Despesas Financeiras	(67.474)	(11.147)	(0)	(78.621)	Despesas Financeiras	(66.461)	(13.887)	(4.568)	(84.916)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(51.899)</b>	<b>(6.019)</b>	<b>637</b>	<b>(57.281)</b>	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(41.663)</b>	<b>(9.042)</b>	<b>(4.549)</b>	<b>(55.254)</b>
<b>Imposto de Renda</b>					<b>Imposto de Renda</b>				
IR / CSLL	(5.378)	(2.583)	(137)	(8.098)	IR / CSLL	(2.834)	(1.908)	-	(4.741)
Acionistas não controladores	(1.479)	-	-	(1.479)	Acionistas não controladores	(1.024)	-	1.243	219
<b>Margem Financeira</b>					<b>Margem Financeira</b>				
<b>FFO</b>	<b>(13.741)</b>	<b>10.491</b>	<b>404</b>	<b>(2.846)</b>	<b>FFO</b>	<b>(13.515)</b>	<b>10.015</b>	<b>(591)</b>	<b>(4.091)</b>
Margem FFO	-22,1%	39,9%	0,0%	-3,2%	Margem FFO	-24,4%	33,0%	-14,3%	-4,6%
<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>					<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>				
<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(34.830)</b>	<b>4.900</b>	<b>404</b>	<b>(29.526)</b>	<b>Lucro/ Prejuízo Líquido</b>	<b>(29.051)</b>	<b>2.711</b>	<b>(2.101)</b>	<b>(28.441)</b>
Margem Líquida	-56,0%	18,7%	0,0%	-33,4%	Margem Líquida	-52,5%	8,9%	-50,8%	-31,7%



## Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	Office		Best Center		Consolidado	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)
<b>Posição em dez/24</b>		<b>248.132</b>	<b>2.696</b>	<b>116.420</b>	<b>830</b>	<b>364.552</b>	<b>3.526</b>
Passeio 56 - RJ	jan/25	-6.602	-21,7			-6.602	-22
SPOP X		-3.479	-30,0			-3.479	-30
<b>Office: total de desinvestimento</b>		<b>-10.081</b>	<b>-52</b>			<b>-10.081</b>	<b>-52</b>
Loja Pernambucanas - Guarujá	jan/25			-1.928	-13	-1.928	-13
Piracicaba - Sta. Terezinha - SP	mar/25			-1.200	-5	-1.200	-5
Rio Claro - SP	abr/25			-1.884	-13	-1.884	-13
Parque Global - SP	mai/25			-	-14	0	-14
Portfólio TGRU (18 imóveis)	jun/25			-42.152	-292	-42.152	-292
Terreno Araras - SP	mai/25			-	-2	0	-2
Terreno Itupeva - RJ	jun/25			-	-4	0	-4
<b>Best Center: total de desinvestimento</b>				<b>-47.164</b>	<b>-340</b>	<b>-47.164</b>	<b>-340</b>
Alterações de ABL				107		107	
Ajuste relativo à venda de imóveis					-59		-59
<b>Posição em dez/24</b>		<b>238.051</b>	<b>2.644</b>	<b>69.363</b>	<b>431</b>	<b>307.414</b>	<b>3.075</b>

<sup>1</sup> 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 Operating 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 à vacância do portfólio. O cálculo é o resultado do valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade total.