

3T
25

Relatório de Resultados



EZ Towers – Torre A

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

13 de novembro de 2025

14h00 (horário de Brasília)

12h00 (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



Índice

Considerações sobre os Resultados Consolidados	4
Relatório da Administração.....	5
Destaques do 3T25.....	6
Principais Indicadores	7
Portfólio de Ativos	8
Valor de Mercado do Portfólio	9
Vacância do Portfólio.....	9
Desempenho Financeiro	11
Receita Bruta.....	11
<i>Net Operating Income</i> (NOI)	12
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)	13
EBITDA.....	14
Resultado Financeiro.....	15
<i>Funds From Operations</i> (FFO)	16
Lucro Líquido (Prejuízo).....	17
Investimentos.....	17
<i>Net Asset Value</i> (NAV)	18
Estrutura de Capital.....	19
Empréstimos e Financiamentos	20
Office	22
Indicadores Operacionais.....	22
Portfólio.....	22
Taxa de Vacância	22
Inadimplência.....	23
Best Center.....	25
Indicadores Operacionais.....	25
Portfólio.....	25
Taxa de Vacância	25
Vendas totais	27
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	27
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	28
Inadimplência.....	28
Gestão de ativos.....	29
FII TGRU.....	29
Destaques do 3T25.....	29
Mercado de Capitais	30
Sustentabilidade.....	31
ESG (Ambiental, Social e Governança).....	31
Anexos	32
Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira	32
DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras	33
Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado	34
Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios	36
Movimentação do Portfólio	38
Glossário.....	39



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 setembro 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 às cotas sêniores, que correspondem a 75% das cotas do FII TGRU Master em 30 de setembro 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 3T25.

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 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

O destaque do terceiro trimestre de 2025 foi a intensa atividade comercial em ambos os segmentos de atuação da São Carlos, que refletiu no aumento da ocupação dos nossos ativos de escritório e varejo. O mercado de escritórios vem mantendo sua trajetória de recuperação, com redução consistente das taxas de vacância de mercado¹ tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, com queda de 0,2 p.p. e 0,8 p.p., respectivamente, em relação ao 2T25.

No segmento Office, a Companhia assinou 12 contratos de locação, totalizando 12,0 mil m² de ABL, sendo 4 no modelo FlexOffice. Do total de contratos assinados, 6 foram em imóveis localizados em São Paulo e 6 no Rio de Janeiro, o que corrobora a tendência de recuperação em ambas as cidades. Na Best Center, o volume de locações foi de 16 contratos assinados no trimestre, totalizando 1,8 mil m² de ABL. A taxa de vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ativos, apresentou uma redução de 12,3% no 2T25 para 11,0% no 3T25. As vendas totais dos lojistas tiveram crescimento de 6,2% em relação ao 3T24, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 4,5%. Já a receita de locação na mesma base de contratos (SSR) apresentou crescimento de 8,8% na comparação anual. A inadimplência líquida da Best Center no trimestre foi de 0,9%, reflexo de eficiência na gestão dos recebíveis.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. Na mesma base de ativos, a receita bruta cresceu 10,4% e o EBITDA registrou aumento de 30,9%, resultado da maior ocupação dos imóveis e gestão eficiente das despesas de propriedade e corporativas, que apresentou uma redução de 4,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O FFO recorrente do 3T25 foi de R\$0,9 milhão, primeiro trimestre positivo desde 4T22.

Na frente de desmobilização de ativos, a Best Center realizou a venda da loja de rua localizada em São Vicente (SP) pelo valor de R\$12,7 milhões e a São Carlos desmobilizou o imóvel Latitude, localizado no centro do Rio de Janeiro e que se encontrava 100% vago, por R\$2,2 milhões.

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 implementação de estruturas e modelos de atuação no mercado imobiliário que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado do portfólio.

¹ Conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE



Destaques do 3T25

EBITDA Recorrente¹ de R\$ 25,6 milhões no 3T25, crescimento anual de 30,9%
FFO Recorrente¹ de R\$1,0 milhão

São Paulo, 12 de novembro de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre (3T25). 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 Recorrente¹** de R\$ 41,5 milhões no 3T25, representando um crescimento de 10,4% em relação ao 3T24
- **EBITDA Recorrente¹** de R\$ 25,6 milhões no 3T25, com crescimento de 30,9% na comparação ao 3T24
- **NOI Recorrente¹** de R\$33,5 milhões no 3T25, com crescimento de 12,5% em relação ao 3T24
- **FFO Recorrente¹** de R\$1,0 milhão no 3T25, crescimento de R\$17,9 milhões em relação ao 3T24
- **Novas locações** totalizaram 13,8 mil m² de ABL no 3T25, sendo 12,0 mil m² no segmento Office
- **Taxa de vacância** consolidada de 23,1%
- **Ocupação de FlexOffice** atingiu 22,8 mil m², com 45 clientes ativos
- **Dívida líquida** de R\$380,4 milhões², redução de 37,6% em relação ao 3T25, representando apenas 12,2% do Valor do Portfólio³
- **NAV (Net Asset Value)** de R\$ 2,7 bilhões, representando R\$ 48,1 por ação
- **Crescimento das vendas na mesma base (SSS)** da Best Center de 4,5% em relação ao 3T24

RECEITA BRUTA
(mesma base)

R\$ 41,5 MM

+10,4% vs. 3T24

TAXA DE VACÂNCIA
Consolidada (mesma base)

23,1%

-1,0 p.p. vs. 3T24

VENDAS TOTAIS
Best Center

R\$ 97,2 MM

+6,2% vs. 3T24

NOI
(mesma base)

R\$ 33,5 MM

+12,5% vs. 3T24

TAXA DE VACÂNCIA
Office (mesma base)

26,6%

-0,5 p.p. vs. 3T24

SSS
Best Center

R\$ 89,6 MM

+4,5% vs. 3T24

EBITDA RECORRENTE
(mesma base)

R\$ 25,6 MM

+30,9% vs. 3T24

TAXA DE VACÂNCIA
Best Center (mesma base)

11,0%

-2,3 p.p. vs. 3T24

SSR
Best Center

R\$ 6,2 MM

+8,8% vs. 3T24

¹ Considerando a mesma base de ativos no período analisado

² Considerando o contas a receber da venda de imóveis

³ Considerando a posição em cotas subordinadas do FII TGRU Master, no valor de R\$79,9 milhões



Principais Indicadores

Indicadores consolidados	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	40,1	46,3	-13,2%	131,1	139,7	-6,2%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,4	1,2	18,7%	3,9	3,7	5,2%
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	14,6	22,2	-34,2%	383,7	202,1	89,8%
NOI	33,5	38,9	-13,9%	110,3	114,4	-3,5%
Margem NOI	83,4%	84,0%	-0,7 p.p.	84,2%	81,8%	2,3 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	25,7	28,3	-9,2%	89,7	84,0	6,8%
Margem EBITDA Recorrente	65,0%	63,8%	1,1 p.p.	70,1%	62,6%	7,5 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	0,9	(3,2)	-128,7%	(2,0)	(7,3)	-73,0%
Margem FFO Recorrente	2,3%	-7,1%	9,4 p.p.	-1,5%	-5,4%	3,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(11,0)	(14,1)	-21,8%	(39,1)	(42,8)	-8,6%
Margem Líquida Recorrente	-27,8%	-31,8%	3,9 p.p.	-30,5%	-31,9%	1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(22,8)	(11,0)	-307,6%	(32,9)	(6,1)	440,8%
Margem Líquida	-37,5%	-30,5%	-7,0 p.p.	-14,6%	-1,8%	-12,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma (R\$ milhões) ¹	(6,8)	(11,0)	-162,1%	39,0	(6,1)	-742,0%
Margem Líquida	-12,7%	-30,5%	17,9 p.p.	7,8%	-1,8%	9,6 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	2,7	3,1	-10,0%	2,7	3,1	-10,0%
NAV por ação (R\$)	48,1	53,3	-9,7%	48,1	53,3	-9,7%
Valor do portfólio e Cotas de FIIs (R\$ bilhões)	3,1	3,7	-14,4%	3,1	3,7	-14,4%
ABL própria (mil m²)	303	381	-20,5%	303	381	-20,5%

¹ Proforma exclui os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 3T25



Portfólio de Ativos

Nos últimos 12 meses, a Companhia reciclou R\$ 514,1 milhões em ativos, com desconto de 14,2% 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 (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (MM)	NAV	Upside
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 X¹ - SP	Office	3.479	dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
TOTAL - 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 - Santa Terezinha - SP	Centro de Conveniência	1.200	mar/25	4,3%	4,8	5,7	-15,8%
TOTAL - 1T25		3.128		6,8%	17,3	18,4	-5,9%
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%
TOTAL - 2T25		43.956		8,9%	323,0	376,9	
Latitude - RJ	Office	2.289	set/25	-	2,2	12,5	-82,3%
São Vicente - SP	Loja de rua	2.479	set/25	7,0%	12,7	12,7	0,0%
TOTAL - 3T25		4.768		7,0%	14,9	25,2	
Office		12.370			53,9	81,5	
Loja de rua		22.423			145,1	148,1	
Terreno		0			18,5	16,0	
Centro de conveniência		1.200			4,8	5,7	
TGRU		42.072			291,9	347,7	
TOTAL		78.065		8,7%	514,1	599,0	-14,2%

¹ Considera a assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretirável. O resultado contábil da venda deste ativo ocorreu no 2T25

Transações concluídas no 3º trimestre de 2025

Em set/25, a São Carlos concluiu a venda do Edifício Latitude, localizado no Centro do Rio de Janeiro (RJ), pelo valor de R\$ 2,2 milhões à vista. O imóvel possui 2.289 m² de ABL e encontrava-se 100% vago

Em jul/25, a Best Center realizou a venda da loja de rua localizada na cidade de São Vicente, São Paulo (SP), pelo valor total de R\$ 12,7 milhões. O imóvel possui 2.479 m² de ABL, e a liquidação financeira será realizada por meio de pagamentos mensais até set/26. A transação foi realizada com um *cap rate* de 7,0%.

Outras Alienações de Ativos

Em jul/25, a São Carlos divulgou um Fato Relevante, comunicando que celebrou um Compromisso de Compra e Venda para alienação de um portfólio de 8 ativos de escritório, totalizando 78,2 mil m² 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.



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 3T25, o portfólio de imóveis da Companhia estava avaliado em R\$3.050 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Total
Triple A	1	47.002	15,5%	944.800	31,0%
Classe A	14	188.761	62,4%	1.687.600	55,3%
Office	15	235.763	77,9%	2.632.400	86,3%
Centros de conveniência	31	64.374	21,3%	407.000	13,3%
Lojas de rua	1	2.510	0,8%	11.060	0,4%
Best Center	32	66.884	22,1%	418.060	13,7%
Total	47	302.647	100,0%	3.050.460	100,0%

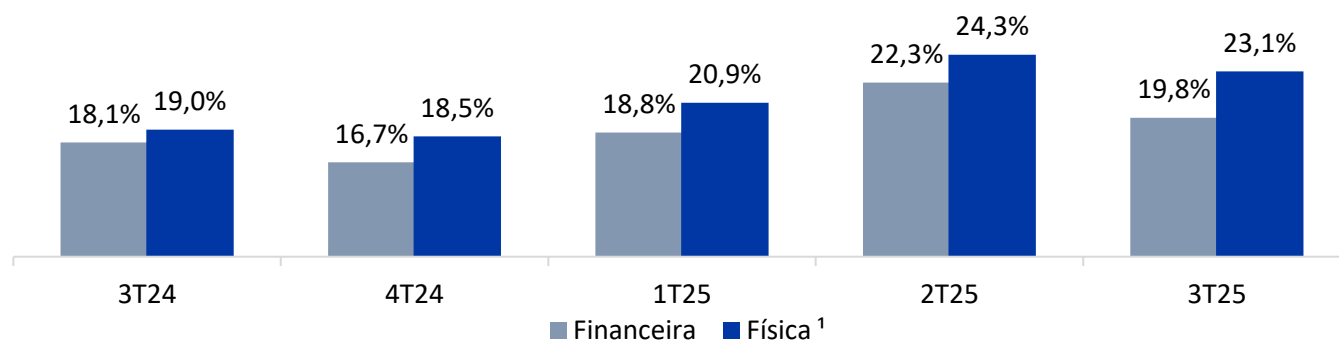
Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 3T25 era de R\$1.826 milhões, sendo R\$30 milhões em propriedades mantidas para venda e R\$1.795 milhões em propriedades para investimento, desconsiderando o efeito do CPC 36 (R3).

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado encerraram o 3T25 em 23,1% e 19,8%, respectivamente, apresentando um aumento de 4,1 p.p. e 1,7 p.p. em relação ao 3T24.

Vale ressaltar que a partir do 2T25 houve redução de 50 mil m² 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 m² 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)



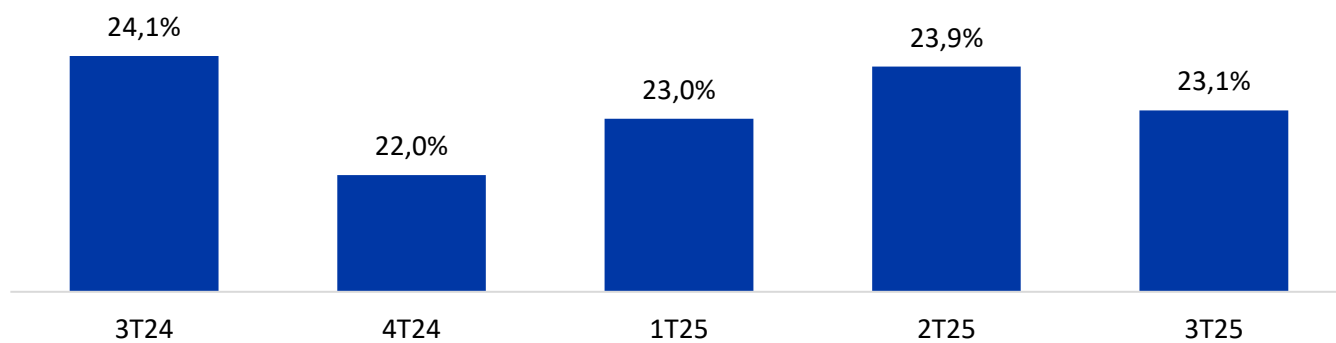
¹ Até o 4T24, a taxa de vacância não considerava imóveis em *retrofit* e em processos de conversão de uso.

Quando comparado na mesma base de ativos, a vacância física, apresentou redução de 0,8 p.p. em relação ao 2T25 e redução de 1,0 p.p. em relação ao 3T24.

Este desempenho evidencia a força comercial da Companhia e a atratividade dos seus ativos.



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





Desempenho Financeiro

Receita Bruta

A receita bruta consolidada de locações e serviços totalizou R\$41,5 milhões no 3T25, uma redução de 12,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo as vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

O segmento Office foi o destaque positivo do trimestre, com crescimento de 8,1% na receita com locações, totalizando R\$32,8 milhões, resultado da valorização dos contratos e redução da vacância.

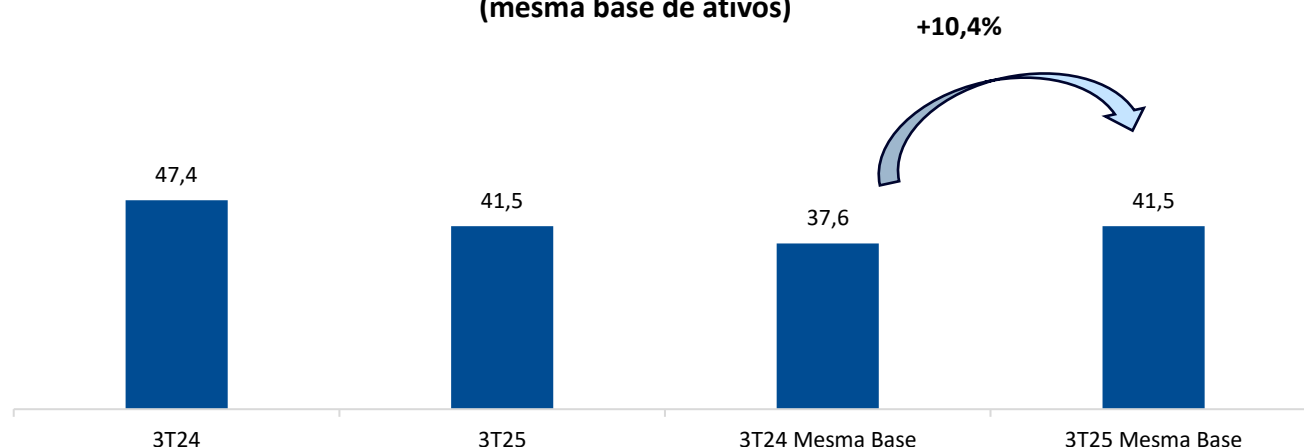
Por sua vez, a receita da Best Center apresentou uma redução de 54,1% em comparação ao 3T24, decorrente da venda de imóveis realizada nos últimos 12 meses, com destaque para o portfólio vendido ao FII TG Renda Urbana Master no 2T25. A receita do segmento atingiu R\$7,3 milhões no trimestre.

Receita com Locações – R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office	32,8	30,4	8,1%	96,3	87,4	10,2%
Best Center	7,3	15,9	-54,1%	34,7	47,7	-27,3%
SC Living ¹	-	-	-	-	4,6	-100,0%
Receita Bruta de Locações	40,1	46,3	-13,2%	131,1	139,7	-6,2%
Serviços	1,4	1,2	18,7%	3,9	3,7	5,2%
Receita Bruta Consolidada	41,5	47,4	-12,4%	135,0	143,4	-5,9%

¹ 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 10,4% no trimestre, impactada positivamente pelos imóveis Rio Branco 128 (RJ), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ), Centro Administrativo Santo Amaro (SP) e EZ Towers – Torre A (SP), no segmento Office.

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





Net Operating Income (NOI)

O NOI consolidado alcançou R\$33,5 milhões no 3T25, com margem de 83,4%. A redução de 13,9% na comparação com o 3T24 é um reflexo do desinvestimento de imóveis da Best Center, principalmente a venda estratégica de ativos para o FII TGRU.

O segmento Office manteve sua trajetória positiva de resultado operacional, com crescimento de 10,3% no NOI, totalizando R\$27,0 milhões. O desempenho reflete a boa performance comercial e uma gestão de custos eficiente, que manteve a tendência de redução nas despesas com propriedades, com uma variação de 4,9% a menos em relação ao trimestre anterior.

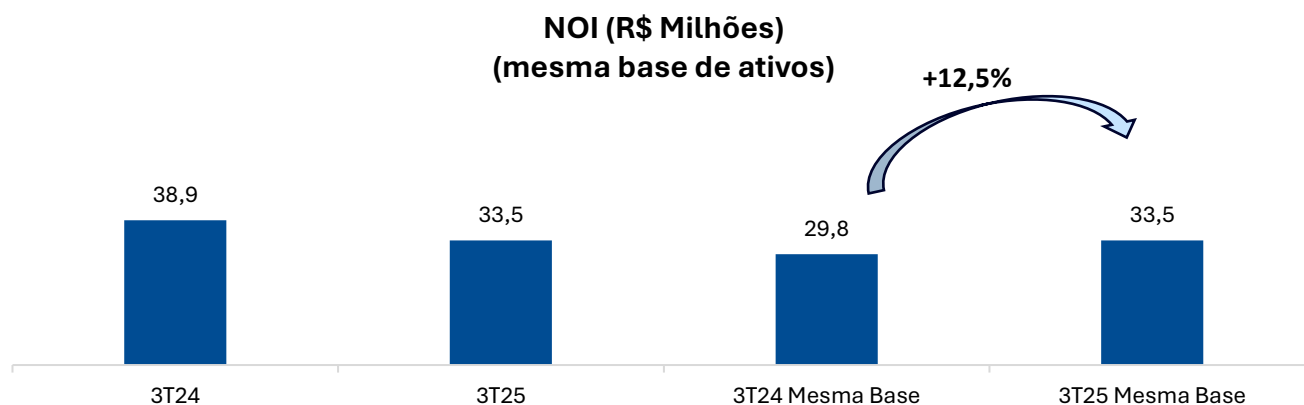
Na Best Center, mesmo com uma base de ativos menor, o desempenho operacional permaneceu sólido. O NOI atingiu R\$ 6,5 milhões, com margem de 89,4%, mantendo-se em patamar elevado.

NOI - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	32,8	30,4	8,1%	96,3	87,4	10,2%
(-) Despesas com Propriedades	(5,0)	(5,2)	-4,9%	(15,3)	(17,8)	-14,1%
(-) Despesas Comerciais	(0,8)	(0,5)	42,4%	(2,1)	(1,2)	74,2%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-21,5%	(0,4)	(0,7)	-32,6%
NOI	27,0	24,4	10,3%	78,5	67,7	15,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>82,1%</i>	<i>80,4%</i>	<i>1,7 p.p.</i>	<i>81,5%</i>	<i>77,5%</i>	<i>4,0 p.p.</i>
Best Center						
(+) Receita de Locação	7,3	15,9	-54,1%	34,7	47,7	-27,3%
(-) Despesas com Propriedades	(0,7)	(1,3)	-45,1%	(2,8)	(4,4)	-35,2%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,1)	-52,3%	(0,1)	(0,1)	-37,3%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	6,5	14,4	-54,9%	31,8	43,2	-26,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>89,4%</i>	<i>91,0%</i>	<i>-1,7 p.p.</i>	<i>91,6%</i>	<i>90,6%</i>	<i>1,0 p.p.</i>
SC Living¹						
NOI	-	0,0	-100,0%	-	3,4	-100,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,9%</i>	<i>-73,9 p.p.</i>
NOI Consolidado	33,5	38,9	-13,9%	110,3	114,4	-3,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>83,4%</i>	<i>84,0%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>	<i>84,2%</i>	<i>81,8%</i>	<i>2,3 p.p.</i>

¹ 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 3T25 cresceu 12,5% em relação ao 3T24, reflexo da maior ocupação dos nossos imóveis, que contribuiu para a redução das despesas com áreas vagas.



Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

O SG&A Recorrente (excluindo a venda de imóveis) alcançou R\$15,1 milhões no 3T25, uma queda de 4,7% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 13,1 % nas despesas com propriedades, enquanto a Companhia também otimizou despesas de pessoal.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Despesas com Pessoal	(5,8)	(6,5)	-7,8%	(17,7)	(19,8)	-10,8%
Despesas Administrativas	(2,4)	(1,9)	25,5%	(4,8)	(5,0)	-4,2%
Despesas com Propriedades	(5,9)	(6,6)	-13,1%	(18,2)	(23,4)	-22,4%
Despesas Comerciais	(0,8)	(0,6)	30,0%	(2,2)	(1,3)	64,5%
Custos com locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-21,5%	(0,4)	(0,7)	-32,6%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(15,1)	(15,8)	-4,7%	(43,3)	(50,2)	-13,9%
% Receita Líquida Consolidada	38,1%	35,6%	2,4 p.p.	33,8%	37,5%	-3,7 p.p.
Office	(11,4)	(10,8)	5,7%	(32,2)	(34,3)	-6,2%
% Receita Líquida	35,4%	36,9%	-1,5 p.p.	34,1%	40,6%	-6,5 p.p.
Best Center	(3,6)	(4,9)	-26,3%	(10,9)	(14,4)	-24,0%
% Receita Líquida	49,4%	32,6%	16,8 p.p.	32,5%	31,7%	0,9 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,1)	-61,9%	(0,1)	(1,5)	-91,5%
% Receita Líquida	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	36,6%	-36,6 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\$25,7 milhões no 3T25, um recuo de 9,2% em relação ao 3T24, enquanto o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis e sem efeito do CPC 36) totalizou R\$27,5 milhões.

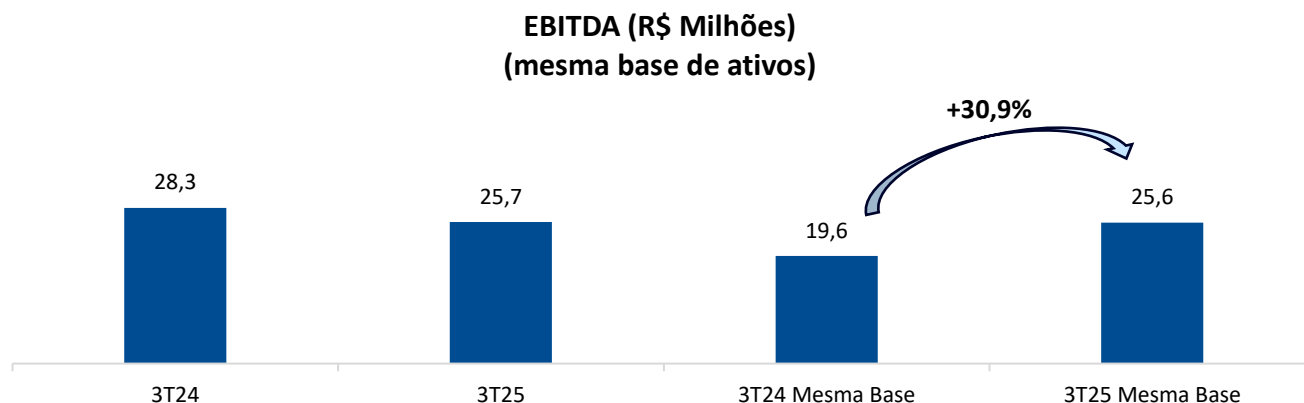
No 3T25, o EBITDA foi impactado pela melhor performance comercial do segmento Office, além da gestão eficiente das despesas, elevando a margem EBITDA para 65,0%.

EBITDA - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office	22,1	18,7	18,3%	67,1	50,3	33,4%
<i>Margem EBITDA</i>	68,4%	63,8%	4,7 p.p.	71,0%	59,4%	11,6 p.p.
Best Center	3,7	10,2	-63,7%	22,8	31,1	-26,8%
<i>Margem EBITDA</i>	50,1%	67,2%	-17,0 p.p.	67,8%	68,5%	-0,7 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,5)	-93,1%	(0,1)	2,6	-104,9%
<i>Margem EBITDA</i>	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	63,7%	-63,7 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	25,7	28,3	-9,2%	89,7	84,0	6,8%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	65,0%	63,8%	1,1 p.p.	70,1%	62,6%	7,5 p.p.
EBITDA Consolidado Proforma²	27,5	29,8	-7,6%	170,2	115,1	47,9%
<i>Margem EBITDA</i>	51,1%	44,5%	6,6 p.p.	34,1%	34,2%	-0,2 p.p.

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

² Proforma exclui os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 3T25

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 3T25 foi 30,9% superior ao 3T24, sendo reflexo do aumento da receita dos imóveis, além da eficiência nas despesas de propriedades e corporativas.





Resultado Financeiro

No 3T25, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$21,1 milhões, 26,4% abaixo do resultado do 3T24. O melhor resultado é explicado pela redução de despesas com juros, por sua vez decorrente do pré-pagamento de dívidas atreladas à venda de imóveis e maior saldo de caixa.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office	(26,0)	(24,4)	6,7%	(77,9)	(66,1)	18,0%
Best Center	4,9	(4,3)	-212,3%	(1,2)	(13,4)	-91,3%
SC Living ¹	0,0	(0,0)	0,0%	0,7	(4,5)	-114,7%
Resultado Financeiro Consolidado	(21,1)	(28,7)	-26,4%	(78,4)	(84,0)	-6,6%

Resultado financeiro - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Receitas financeiras	13,5	9,0	49,3%	34,8	38,5	-9,5%
Rendimento aplicações	11,7	5,2	127,3%	23,2	23,4	-0,8%
Variação do contas a receber de venda	2,1	3,8	-45,9%	10,9	16,8	-35,6%
Outros	(0,3)	0,0	-2239,7%	0,8	(1,8)	-145,4%
Despesas financeiras	(34,6)	(37,7)	-8,4%	(113,2)	(122,7)	-7,7%
Despesas com juros	(32,8)	(34,2)	-4,0%	-	(34,2)	-100,0%
Outros	(1,7)	(3,5)	-51,5%	(113,2)	(88,5)	28,0%
Total	(21,1)	(28,7)	-26,6%	(78,4)	(84,2)	-6,9%

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



Funds From Operations (FFO)

O FFO Consolidado Recorrente (excluindo a venda de imóveis) totalizou R\$ 0,9 milhão no 3T25, revertendo parcialmente o resultado negativo do trimestre anterior, resultado da melhora operacional do portfólio da Companhia além de uma estrutura de capital mais forte. Essa evolução demonstra o avanço gradual na rentabilidade recorrente da Companhia, sustentado pelo crescimento do EBITDA consolidado e pela maior eficiência financeira.

No segmento Office, o FFO registrou avanço de 12,2% frente ao 3T24, impulsionado principalmente pelo aumento de 18,3% no EBITDA. Já na Best Center, o FFO somou R\$ 7,5 milhões, valor 55,8% acima do 3T24, impactado positivamente pela maior posição de caixa decorrente da venda de imóveis e liquidação antecipada de dívidas.

FFO - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office						
(+) EBITDA	22,1	18,7	18,3%	67,1	50,3	33,4%
(-) Resultado Financeiro	(26,0)	(24,4)	6,7%	(77,9)	(66,1)	18,0%
(-) IR/CSLL	(2,4)	(1,3)	87,2%	(7,8)	(4,1)	89,0%
(-) Acionistas Não Controladores	(0,2)	(0,5)	-52,0%	(1,7)	(1,5)	12,7%
FFO	(6,6)	(7,5)	-12,2%	(20,4)	(21,4)	-5,0%
Margem FFO	-20,5%	-25,7%	5,2 p.p.	-21,6%	-25,4%	3,8 p.p.
Best Center						
(+) EBITDA	3,7	10,2	-63,7%	22,8	31,1	-26,8%
(-) Resultado Financeiro	4,9	(4,3)	-212,3%	(1,2)	(13,4)	-91,3%
(-) IR/CSLL	(1,0)	(1,0)	2,5%	(3,6)	(2,9)	24,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	-	0,0%	-	-	0,0%
FFO	7,5	4,8	55,8%	18,0	14,8	21,3%
Margem FFO	102,1%	31,9%	70,3 p.p.	53,5%	32,6%	20,9 p.p.
SC Living¹						
FFO	(0,0)	(0,5)	-100,0%	0,4	(0,7)	-161,9%
Margem FFO	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	-15,8%	15,8 p.p.
FFO Consolidado Recorrente	0,9	(3,2)	-128,7%	(2,0)	(7,2)	-72,9%
Margem FFO Recorrente	2,3%	-7,1%	9,4 p.p.	-1,5%	-5,4%	3,9 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) totalizou R\$ 11,0 milhões no 3T25, representando uma melhora de 21,8% em relação ao mesmo período de 2024

O prejuízo contábil foi de R\$ 22,8 milhões no trimestre. Desconsiderando os efeitos do CPC 36, a Companhia teria registrado um prejuízo líquido proforma de R\$ 6,8 milhões, resultado 37,9% melhor que o observado no 3T24.

Essa performance reforça o impacto positivo das iniciativas de reciclagem de portfólio e alocação de capital, fortalecendo o perfil de geração de resultados da São Carlos.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office	(16,7)	(15,0)	11,6%	(50,1)	(43,4)	15,4%
Margem	-51,8%	-51,1%	-0,6 p.p.	-53,0%	-51,3%	-1,7 p.p.
Best Center	5,7	1,3	323,4%	10,6	4,1	160,4%
Margem	77,2%	8,9%	68,3 p.p.	31,5%	8,9%	22,5 p.p.
SC Living ¹	(0,0)	(0,5)	-100,0%	0,4	(3,4)	-111,9%
Margem	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	-82,3%	82,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(11,0)	(14,1)	-21,8%	(39,1)	(42,7)	-8,5%
Margem Líquida Recorrente	-27,8%	-31,8%	3,9 p.p.	-30,5%	-31,9%	1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(22,8)	(11,0)	107,6%	(32,9)	(6,1)	440,8%
Margem Líquida	-37,5%	-16,4%	-21,1 p.p.	-14,6%	-1,8%	-12,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma²	(6,8)	(11,0)	-37,9%	39,0	(6,1)	-742,0%
Margem Líquida	-12,7%	-16,4%	3,7 p.p.	7,8%	-1,8%	9,6 p.p.

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

² Lucro líquido contábil sem os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 3T25

Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$9,5 milhões, sendo R\$8,4 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice.

Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$ 1,1 milhão no trimestre, concentrados principalmente na conclusão das obras do centro de conveniência São Paulo – Parque Global, vendido no período.

Investimentos - R\$ milhões	3T25	3T24	Δ %	9M25	9M24	Δ %
Office	8,4	8,9	-5,1%	30,2	21,2	42,5%
Best Center	1,1	1,7	-32,7%	5,2	4,4	18,1%
Investimentos consolidados	9,5	10,5	-9,4%	35,4	25,6	38,2%



Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$2.750 milhões, equivalente a R\$48,1 por ação.

NAV - R\$ milhões	3T25	2T25	Δ %	3T24	Δ %
Valor do portfólio ¹ e Cotas TGRU	3.130,4	3.155,6	-0,8%	3.655,1	-14,4%
Dívida líquida	380,4	369,3	3,0%	600,8	-36,7%
NAV	2.750,0	2.786,2	-1,3%	3.054,3	-10,0%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,2	57,2	0,0%	57,3	-0,2%
NAV (R\$/ação)	48,1	48,7	-1,3%	53,3	-9,7%

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



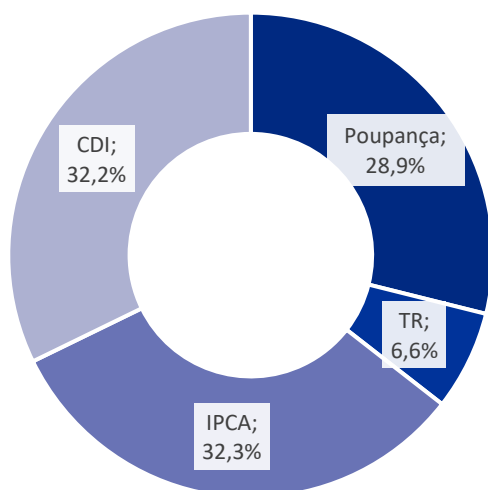
Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	3T25	2T25	Δ %	3T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.059,9	1.066,2	-0,6%	1.274,5	-16,8%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	325,2	337,0	-3,5%	170,7	90,5%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	349,3	354,9	-1,6%	497,9	-29,9%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	380,4	369,3	3,0%	600,8	-36,7%
Valor do Portfólio	3.050,5	3.075,7	-0,8%	3.655,1	-16,5%
Cotas Fundo Imobiliário TGRU	79,9	79,9	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas de FIIs (%)	12,2%	11,7%	0,4 p.p.	16,4%	-4,3 p.p.
Prazo médio	5,7 anos	6,0 anos	-4,9%	6,8 anos	-15,9%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	13,0%	12,8%	0,0 p.p.	11,0%	2,0 p.p.

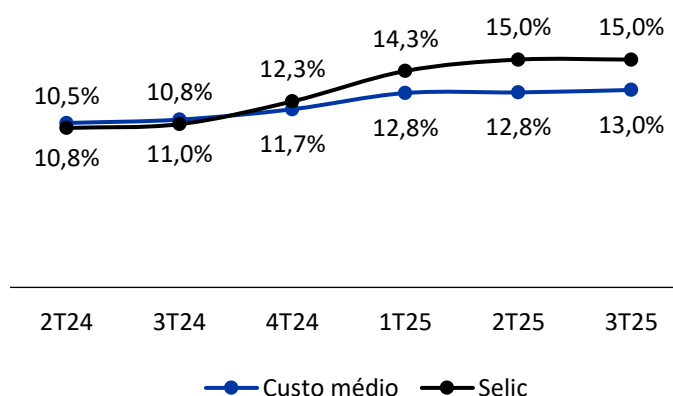
A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$380,4 milhões, estável em relação ao 2T25 e uma redução de 36,7% em relação ao 3T24.

A Companhia encerrou o trimestre com saldo de caixa de R\$325,2 milhões, impactado positivamente pela venda de imóveis da Best Center. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, ficou em 12,2%, apresentando uma queda de 0,4 p.p. em relação ao 2T25 e 4,3 p.p. em relação ao 3T24.

Dívida por Indexador



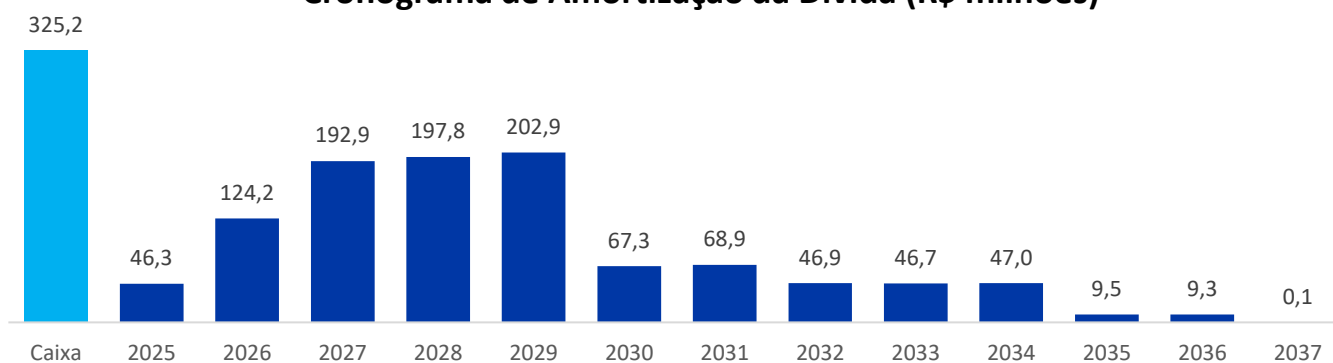
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,4%	9,0%	10,5%	68,6
CDI	10,8%	0,9%	16,1%	343,9
IPCA	15,0%	7,4%	13,3%	340,6
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	306,7
Total	10,4%	4,0%	13,0%	1.059,9



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	251.509	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	55.223	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	340.606	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	52.250	CDI	0,20%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	150.893	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	140.793	CDI	1,10%
Office			991.273		
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	18.190	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	50.402	TR	9,00%
Best Center			68.592		
Total consolidado			1.059.865		

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.



Rio Branco 128



Office

Indicadores Operacionais

Portfólio

Ao final do 3T25, o portfólio de escritórios da Companhia era composto por 15 edifícios corporativos, totalizando 235,8 mil m² de ABL e um valor de mercado de R\$2.632 milhões. O NAV do segmento atingiu R\$2.186 milhões.

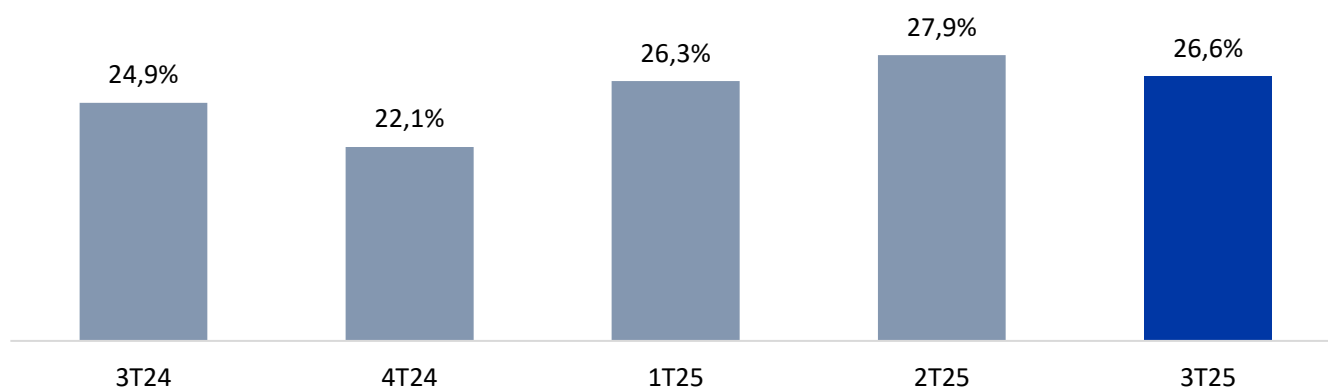
Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Triple A - SP	1	47.002	19,9%	944.800	35,9%
Classe A - SP	5	70.013	29,7%	689.100	26,2%
Total SP	6	117.014	49,6%	1.633.900	62,1%
Classe A - RJ	9	118.748	50,4%	998.500	37,9%
Total RJ	9	118.748	50,4%	998.500	37,9%
Total Office	15	235.763	100,0%	2.632.400	100,0%

Taxa de Vacância

O 3T25 foi marcado por uma forte atividade de locação, com a assinatura de 12 novos contratos totalizando 12,0 mil m², um volume significativamente superior aos 4,9 mil m² realizados no 2T25.

A vacância encerrou o trimestre em 26,6%, aumento de 1,7 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior, quando a base de ativos era diferente da atual e redução de 1,3 p.p. em relação ao 2T25, impactada positivamente pela performance comercial.

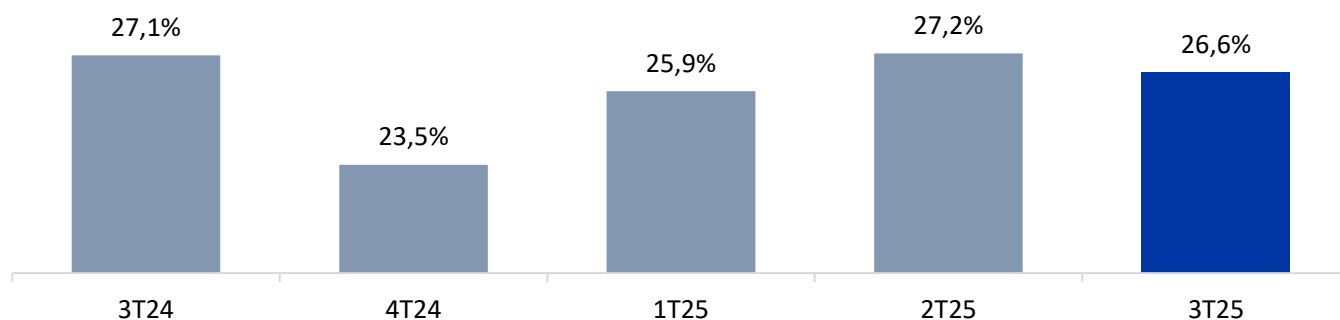
Vacância Física - Office (% da ABL)



Excluindo o feito da venda de imóveis realizada nos últimos 12 meses e considerando a mesma base de ativos ao final do 3T25, a taxa de vacância apresentou redução tanto em relação ao trimestre anterior (-1,3 p.p.), quanto em comparação ao 3T24 (-0,5 p.p.), resultado do foco da Companhia em reduzir as áreas vagas, impulsionado pela oferta de escritórios prontos e mobiliados (FlexOffice).



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

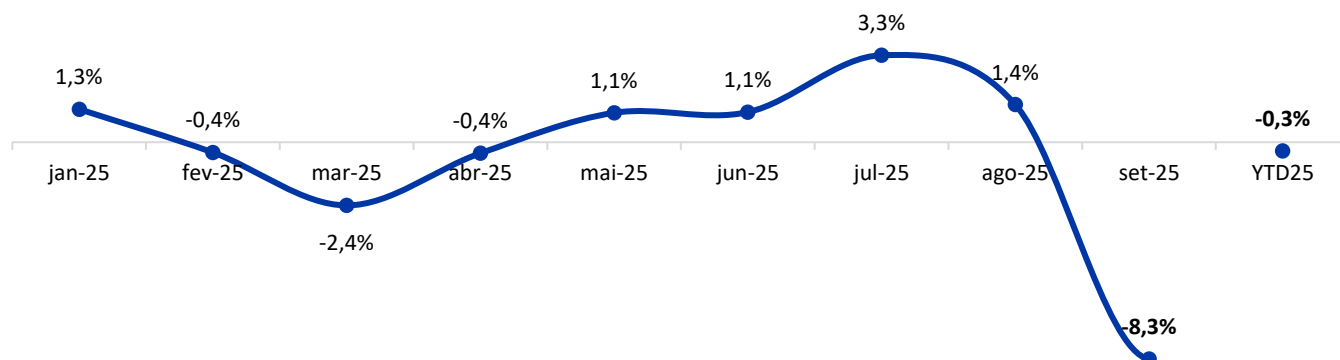


Inadimplência

A inadimplência líquida do portfólio Office apresentou uma trajetória de forte recuperação ao longo do 3T25. Após atingir um pico de 3,3% em julho, o indicador recuou, encerrando o trimestre em -8,3%, reflexo da efetiva recuperação de créditos de períodos anteriores.

No acumulado do ano, a inadimplência líquida permanece em -0,3%, evidenciando a eficiência dos processos de cobrança e renegociação e a qualidade da base de recebíveis do portfólio corporativo.

Inadimplência Líquida - Total (%) Office






bestcenter



Best Center

Indicadores Operacionais

Portfólio

O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 66,9 mil m² de ABL e valor de mercado de R\$ 418,1 milhões, composto por 32 imóveis, incluindo 31 centros de conveniência e 1 loja de rua.

Os empreendimentos da Best Center foram desenvolvidos para simplificar o cotidiano dos consumidores, oferecendo um mix de lojas e serviços essenciais, em localizações privilegiadas. Essa abordagem, combinada a uma estrutura de baixo custo operacional, garante um modelo de negócios eficiente e de forte aderência ao mercado.

Em linha com a estratégia de desmobilização das lojas de rua, no 3T25, a Best Center realizou a venda da loja localizada em São Vicente (SP), pelo total de R\$ 12,7 milhões.

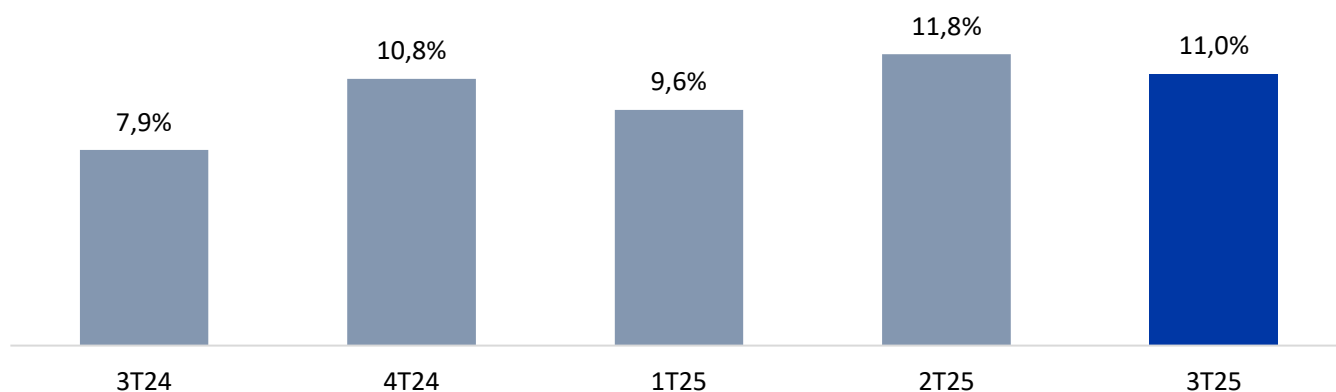
Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Centros de conveniência - SP	29	58.459	87,4%	367.900	88,0%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	8,8%	39.100	9,4%
Total centros de conveniência	31	64.374	96,2%	407.000	97,4%
Lojas de rua - Outras Regiões	1	2.510	3,8%	11.060	2,6%
Total de lojas de rua	1	2.510	3,8%	11.060	2,6%
Total Best Center	32	66.884	100,0%	418.060	100,0%

Taxa de Vacância

No 3T25, a Best Center manteve um bom desempenho comercial, com a assinatura de 16 contratos de locação nos ativos próprios. Dentre os novos contratos, tivemos entrada de novos lojistas no mix e expansão de lojistas existentes. As novas locações evidenciam a capacidade da plataforma em atrair diferentes segmentos de varejistas e a confiança dos lojistas no modelo de negócio da Best Center.

A taxa de vacância do trimestre segue em um nível saudável, mesmo impactada pela venda de 69 mil m² (com vacância de 2%) em ativos realizada nos últimos 12 meses.. A vacância ficou em 11,0% no 3T25, 0,8 p.p. abaixo do 2T25 e 3,1 p.p. acima do 3T24.

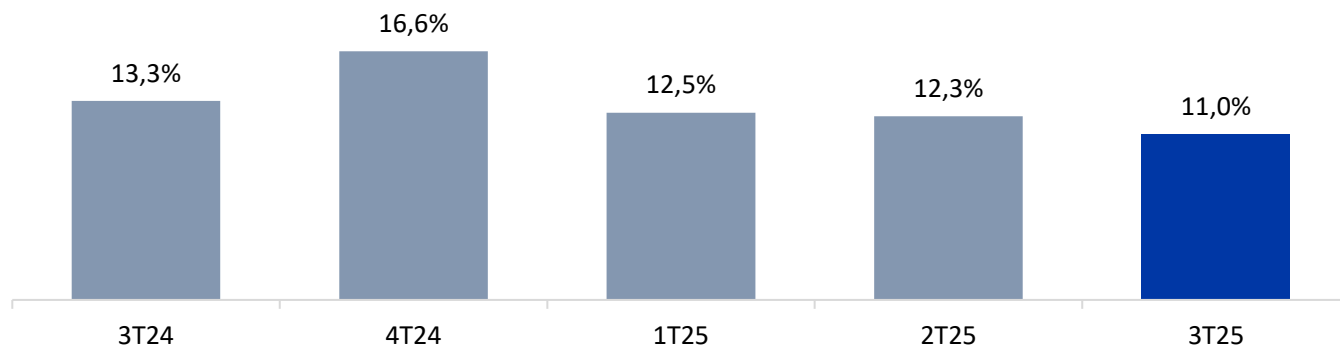
Vacância Física - Best Center (% da ABL)





Analizando a taxa de vacância na mesma base de ativos próprios da Best Center, ao final de setembro, a vacância ficou em 11,0%, uma redução de 1,3 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 2,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

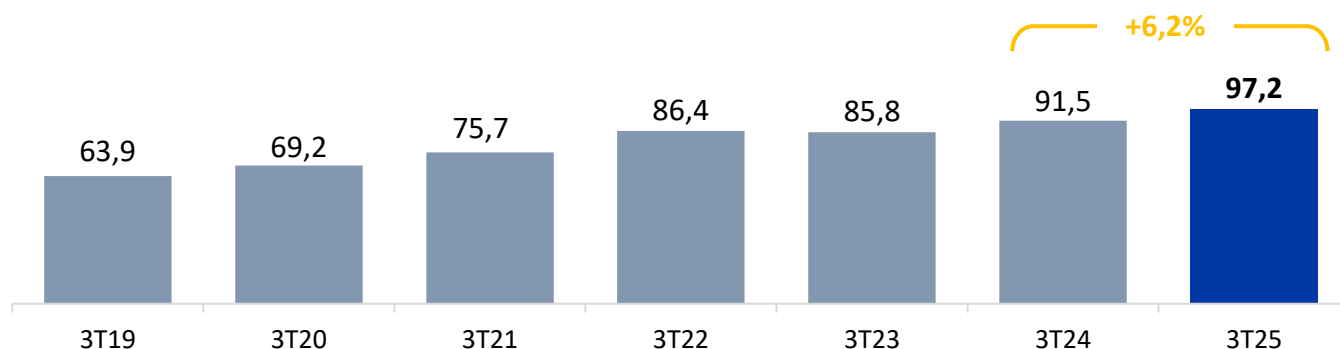




Vendas totais

O volume de vendas dos lojistas da Best Center atingiu R\$97,2 milhões no 3T25, um aumento de 6,2% sobre o mesmo período de 2024. Este desempenho positivo reflete o posicionamento estratégico da empresa, que investe em um bom mix de lojas, localizações superiores e uma forte reciprocidade com o consumo cotidiano, garantindo a sustentabilidade e solidez dos resultados.

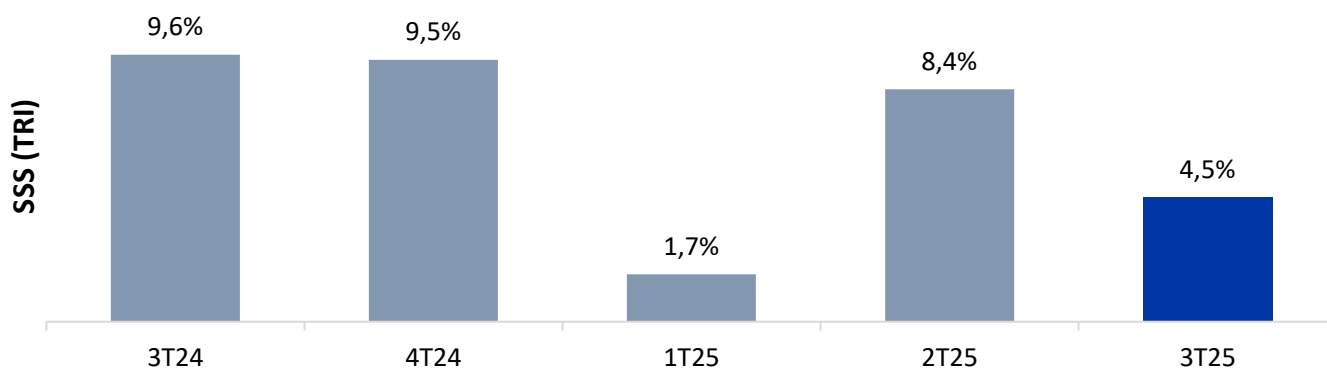
Vendas trimestrais (R\$ mil)



Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 4,5% no 3T25. Entre os destaques do trimestre, estão os segmentos de Drogarias (+10,1%), Alimentação (+9,2%) e Pet Center (+8,8%).

Vendas nas mesmas lojas (SSS)¹



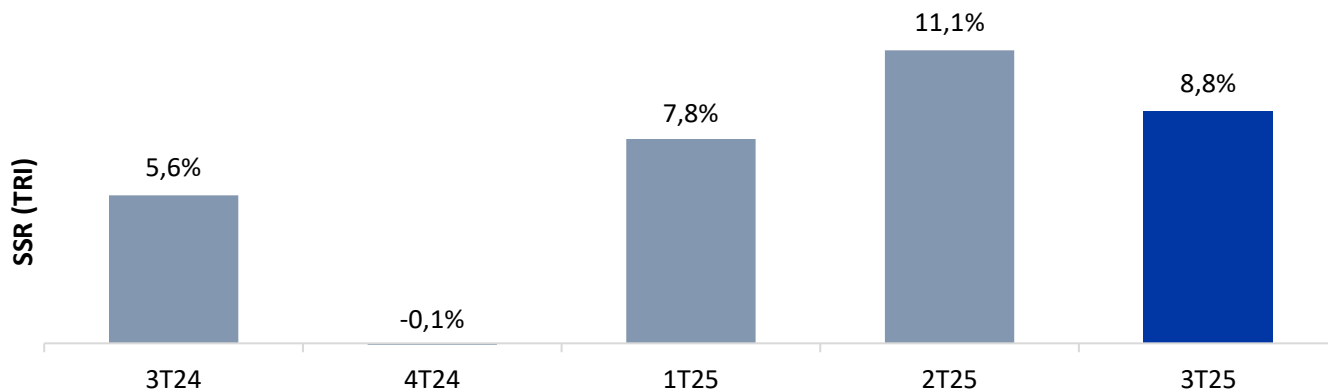
¹ O indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.



Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O indicador Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) registrou um aumento de 8,8% no 3T25 em relação ao 3T24. Este crescimento é resultado de renegociações comerciais realizadas com ganho real além do término de faixas de desconto de alguns contratos.

Receita nas mesmas lojas (SSR)¹

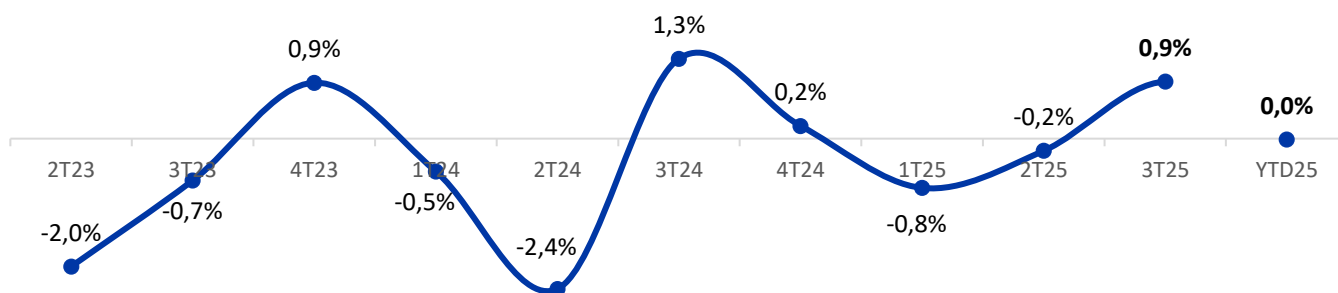


¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

Inadimplência

No 3T25, a inadimplência líquida foi de 0,9%, o que representa uma elevação em comparação com o trimestre anterior. Apesar do aumento pontual, a gestão de recebíveis dos empreendimentos da Best Center continua focada na eficiência da recuperação de valores vencidos e apresenta métricas abaixo dos níveis de mercado.

Inadimplência Líquida - Total (%)
Best Center





Gestão de ativos

Em junho de 2025, a São Carlos alcançou um marco importante em sua estratégia de negócios ao iniciar sua atuação como Consultora Imobiliária do FII TGRU Master, além de se manter como administradora dos imóveis do fundo (18 ativos de varejo). A Companhia vem fortalecendo sua posição como plataforma integrada de gestão imobiliária, capturando resultados consistentes e ampliando a geração de receitas provenientes de serviços e performance operacional.

Essa gestão reforça a estratégia de alocação eficiente de capital, ao mesmo tempo em que amplia o escopo de atuação da São Carlos para além dos ativos próprios, aproveitando o *know-how* acumulado na operação e desenvolvimento dos ativos.

FII TGRU

Destaques do 3T25

O portfólio do FII TGRU Master apresentou avanços relevantes no 3T25. No trimestre houve a locação de uma operação de academia em Jacareí – Centro, com 836 m² de ABL e contrato de 10 anos, restabelecendo a ocupação total (100%) do ativo. Com isso, o portfólio atingiu 96,8% de ocupação consolidada no trimestre.

Em termos de desempenho comercial, o portfólio de centros de conveniência registrou R\$ 136,7 milhões em vendas, valor 10,2% superior ao trimestre anterior. Considerando também as lojas de rua, o volume total de vendas alcançou R\$ 145,2 milhões, refletindo o forte dinamismo operacional do portfólio.

A inadimplência líquida foi de -1,3%, resultado do efetivo trabalho de recuperação de créditos e da qualidade da base de locatários administrada pela Companhia.

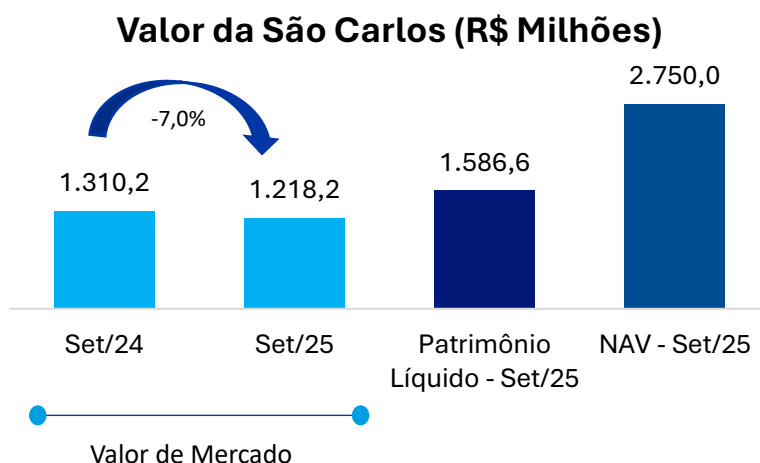
VENDAS TOTAIS R\$ 136,7 MM + 10,2% vs. 3T24	TAXA DE VACÂNCIA 3,2% -0,7 p.p. vs. 3T24
SSS R\$ 124,1 MM + 3,3% vs. 3T24	INADIMPLÊNCIA -1,3% Inadimplência Líquida
SSR R\$ 5,3 MM + 5,8% vs. 3T24	NOI R\$ 6,4 MM + 6,3% vs. 3T24



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 setembro de 2025, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 535.414 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$21,13, valor 7,0% abaixo da cotação em 30 de setembro de 2024, já ajustado pela distribuição de dividendos ocorrida no período. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,2 bilhão ao final do 3T25.





Sustentabilidade

ESG (Ambiental, Social e Governança)

No 3T25, a Companhia continuou a desenvolver suas iniciativas ambientais, sociais e de governança, reafirmando nosso compromisso com a geração de valor sustentável e responsável. Os avanços do trimestre reforçam uma visão de negócios integrada, que prioriza a eficiência operacional, o impacto positivo na sociedade e a adoção rigorosa de boas práticas corporativas.

Campanha de doação de sangue – Globaltech

Em parceria com locatários do imóvel Globaltech (Campinas – SP), a São Carlos Empreendimentos realizou uma campanha de doação de sangue que resultou em mais de 50 coletas. A ação permitiu a mobilização de locatários e colaboradores em apoio direto à saúde pública, cujas contribuições representam um apoio valioso aos hemocentros locais.

Certificação *Great Place to Work* (GPTW)

No trimestre, a Companhia obteve a Certificação *Great Place to Work* (GPTW). Este reconhecimento é concedido com base na percepção dos próprios colaboradores sobre o ambiente de trabalho, cultura e liderança. O selo atesta um ambiente interno de alta confiança e práticas de gestão saudáveis, reforçando o compromisso da Companhia com seu capital humano, que é essencial para a perenidade do negócio.

Premiação do Desafio Esportivo em grupo

Realizado no primeiro semestre, com foco na promoção da saúde e do trabalho em equipe. A edição do segundo semestre já iniciou e engajou cerca de 60% dos funcionários da empresa.

Governança e cultura: alinhamento que inspira

Para fortalecer ainda mais nossa cultura organizacional, realizamos a divulgação e a premiação do programa de reconhecimento entre colaboradores, baseado nos valores que norteiam a Companhia.

Programas internos de integração

Mantivemos o foco no desenvolvimento e engajamento da equipe por meio da realização de eventos de confraternização que promovem a integração. Além disso, retomamos as apresentações de Fundamentos do Negócio, proporcionando aos colaboradores uma visão abrangente e aprofundada sobre o trabalho e as estratégias das diferentes áreas da Companhia.



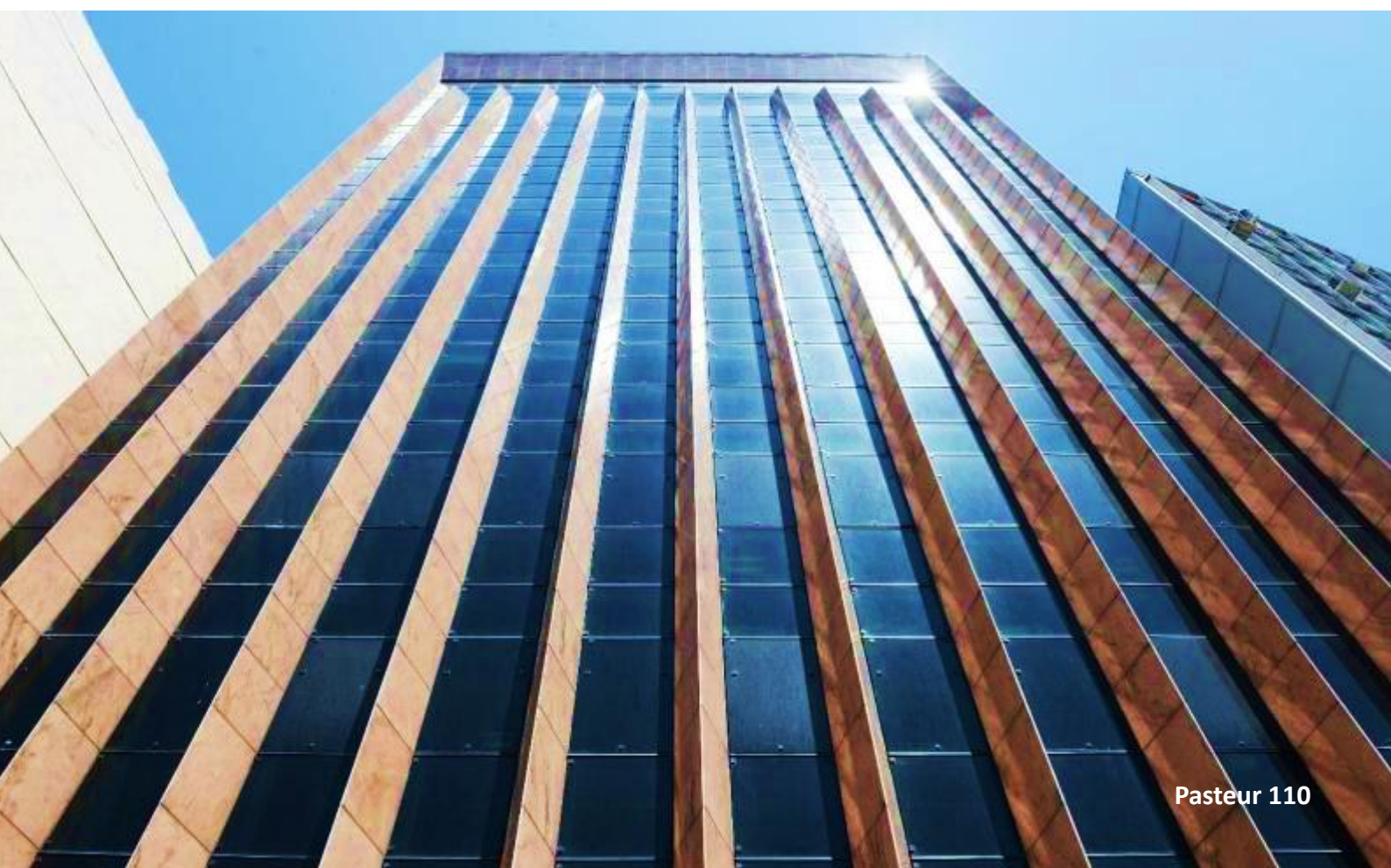
Anexos

Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	30.09.2025	31.12.2024	Δ %
Ativo Circulante	749.119	801.414	-6,5%
Caixa e equivalentes de caixa	202.077	7.292	2671,2%
Aplicações financeiras	111.473	268.953	-58,6%
Contas a receber	358.834	373.275	-3,9%
Valores a receber de partes relacionadas	183	296	-38,2%
Impostos a recuperar	28.281	14.521	94,8%
Despesas antecipadas e outros créditos	18.203	16.913	7,6%
Imóveis destinados à venda	30.068	120.164	-75,0%
Ativo Não Circulante	2.118.943	2.072.270	2,3%
Aplicações financeiras	0	0	0,0%
Caixa restrito	32.135	29.166	0,0%
Contas a receber	58.004	43.731	32,6%
Impostos diferidos	0	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.636	4.528	2,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.591	5.098	9,7%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.985.515	1.961.287	1,2%
Imobilizado	25.465	21.153	20,4%
Intangível	2.597	2.307	12,6%
Total do Ativo	2.868.062	2.873.684	-0,2%
Passivo Circulante	223.443	265.149	-15,7%
Empréstimos e financiamentos	136.131	130.081	4,7%
Adiantamento de clientes	3.786	3.957	-4,3%
Salários e encargos sociais	6.926	7.750	-10,6%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	4.925	3.557	38,5%
Impostos, taxas e contribuições	3.060	3.098	-1,2%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	1.426	100.819	-98,6%
Contas a pagar por compra de imóveis	51.184	0	0,0%
Outras contas a pagar	0	20	-100,0%
Passivo Não Circulante	1.130.890	1.054.761	7,2%
Outras contas a pagar	24.669	17.563	36,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	181.976	0	0,0%
Impostos diferidos	0	0	0,0%
Empréstimos e financiamentos	543	614	-11,6%
Provisão para contingências	923.702	1.032.834	-10,6%
Patrimônio Líquido	1.513.729	1.553.774	-2,6%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	31.901	34.541	-7,6%
Ações em tesouraria	-74.088	-72.186	2,6%
Reservas de lucros	472.765	507.520	-6,8%
Acionistas não controladores	9.239	9.987	-7,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.868.063	2.873.684	-0,2%

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras

R\$ mil	9M25	9M24
Receita líquida com locações e serviços	133.992	134.454
Custo das locações	-38.847	-36.187
Resultado bruto com locações	95.145	98.267
Receita líquida de venda de imóveis	90.550	202.105
Custo dos imóveis vendidos	-76.924	-167.544
Resultado bruto na venda de imóveis	13.626	34.560
Lucro bruto	108.771	132.827
Despesas gerais e administrativas	-30.321	-28.378
Despesa comerciais	-22.932	-25.523
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	4964	329
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	-48.289	-53.572
Lucro operacional antes do resultado financeiro	60.482	79.255
Receitas financeiras	43.549	51.096
Despesas financeiras	-122.124	-126.949
Resultado financeiro	-78.575	-75.853
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-18.093	3.402
Correntes	-14.819	-9.587
Diferidos	32	51
Imposto de renda e contribuição social	-14.787	-9.536
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-32.880	-6.134
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-34.832	-6.423
Acionistas não controladores	1.952	290
Total	-32.880	-6.133



Pasteur 110



Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 3T25 e 3T24, 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	3T25	Efeito CPC 36	3T25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	3T25 Recorrente	R\$ mil	3T24	Itens não Recorrentes	3T24 Recorrente
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	46.775	(6.997)	39.778	(355)	40.133	Receita com Locações	46.668	415	46.253
Receita com Serviços	1.409	-	1.409	-	1.409	Receita com Serviços	1.187	-	1.187
Receita com Venda de Imóveis	14.588	3	14.591	14.587	3	Receita com Venda de Imóveis	22.165	22.165	-
Receita Bruta Total	62.772	(6.994)	55.778	14.232	41.546	Receita Bruta Total	70.020	22.580	47.440
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(2.024)	166	(1.858)	72	(1.930)	Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(3.088)	(42)	(3.046)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(72)	-	(72)	(72)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	60.676	(6.828)	53.848	14.232	39.616	Receita Líquida Total	66.932	22.538	44.394
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(7.998)	-	(7.998)	(2.193)	(5.805)	Despesas com Pessoal	(7.939)	(1.406)	(6.533)
Despesas Administrativas	(3.560)	2.332	(1.228)	1.163	(2.391)	Despesas Administrativas	(2.497)	(592)	(1.905)
Despesas com Propriedades	(5.514)	287	(5.227)	676	(5.903)	Despesas com Propriedades	(6.582)	(22)	(6.560)
Despesas Comerciais	(1.426)	11.554	10.128	10.934	(806)	Despesas Comerciais	(1.277)	(657)	(620)
Custos com locações (outros)	(158)	-	(158)	-	(158)	Custos com locações (outros)	(202)	-	(202)
Total SG&A	(18.656)	14.174	(4.483)	10.581	(15.063)	Total SG&A	(18.497)	(2.677)	(15.821)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	1.200	-	1.200	-	1.200	Outras Rec. e Desp. Operacionais	59	-	(2)
Equivalência patrimonial	(17)	-	(17)	-	(17)	Equivalência patrimonial	(224)	-	(224)
Custo dos Imóveis Vendidos	(23.026)	(0)	(23.026)	(23.026)	(0)	Custo dos Imóveis Vendidos	(18.480)	(18.479)	(1)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(443)	443	(0)	-	(0)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(10)	-	(10)
Total de Despesas	(40.942)	14.616	(26.326)	(12.446)	(13.881)	Total de Despesas	(37.151)	(21.155)	(16.057)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	19.733	7.788	27.521	1.786	25.735	EBITDA	29.780	1.383	28.337
Margem EBITDA	32,5%	-114,1%	51,1%	12,6%	65,0%	Margem EBITDA	44,5%	6,1%	63,8%
NOI	39.677	4.845	44.522	11.255	33.266	NOI	38.607	(264)	38.871
Margem NOI	84,8%	-69,2%	111,9%	-3168,8%	82,9%	Margem NOI	82,7%	-63,7%	84,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	30,7%	207,6%	8,3%	-74,3%	38,0%	Margem SG&A s/ receita líquida	27,6%	11,9%	35,6%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(12.173)	-	(12.173)	-	(12.173)	Depreciação & Custos	(11.537)	(107)	(11.431)
Total Depreciação e Custos	(12.173)	-	(12.173)	-	(12.173)	Total Depreciação e Custos	(11.537)	(107)	(11.431)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	17.303	(1.392)	15.911	2.496	13.414	Receitas Financeiras	12.289	3.271	9.019
Despesas Financeiras	(43.329)	9.460	(33.870)	693	(34.563)	Despesas Financeiras	(37.852)	(106)	(37.746)
Resultado Financeiro	(26.027)	8.067	(17.959)	3.190	(21.149)	Resultado Financeiro	(25.563)	3.164	(28.727)
IR e Acionistas não Controladores					IR e Acionistas não Controladores				
IR / CSLL	(4.310)	108	(4.202)	(770)	(3.433)	IR / CSLL	(3.652)	(1.376)	(2.275)
Acionistas não controladores	(473)	233	(241)	-	(241)	Acionistas não controladores	(502)	-	(502)
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(11.077)	16.196	5.119	4.207	913	FFO	64	3.171	(3.167)
Margem FFO	-18,3%	-237,2%	9,5%	29,6%	2,3%	Margem FFO	0,1%	14,1%	-7,1%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(22.776)	15.964	(6.813)	4.207	(11.019)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(10.971)	3.064	(14.096)
Margem Líquida	-37,5%	-233,8%	-12,7%	29,6%	-27,8%	Margem Líquida	-16,4%	13,6%	-31,8%



R\$ mil	9M25	Efeito CPC 36	9M25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	9M25 Recorrente	R\$ mil	9M24	Itens não Recorrentes	9M24 Recorrente
Receitas						Receitas			
Receita com Locações	137.108	(9.045)	128.063	(3.004)	131.066	Receita com Locações	139.610	(119)	139.729
Receita com Serviços	3.901		3.901	-	3.901	Receita com Serviços	4.116	407	3.709
Receita com Venda de Imóveis	91.820	291.863	383.683	383.677	6	Receita com Venda de Imóveis	202.112	202.112	-
Receita Bruta Total	232.829	282.818	515.646	380.673	134.973	Receita Bruta Total	345.838	202.400	143.438
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(7.017)	166	(6.851)	98	(6.950)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(9.346)	(64)	(9.282)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.270)	(7.680)	(8.950)	(8.950)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	224.542	275.304	499.845	371.822	128.024	Receita Líquida Total	336.492	202.336	134.155
Despesas						Despesas			
Despesas com Pessoal	(24.204)		(24.204)	(6.507)	(17.697)	Despesas com Pessoal	(21.254)	(1.406)	(19.849)
Despesas Administrativas	(6.117)	1.054	(5.063)	(248)	(4.814)	Despesas Administrativas	(5.617)	(592)	(5.025)
Despesas com Propriedades	(17.932)	287	(17.645)	510	(18.155)	Despesas com Propriedades	(23.428)	(22)	(23.406)
Despesas Comerciais	(4.557)	-	(4.557)	(2.402)	(2.155)	Despesas Comerciais	(2.799)	(1.489)	(1.310)
Custos com locações (outros)	(443)		(443)	-	(443)	Custos com locações (outros)	(904)	(247)	(657)
Total SG&A	(53.253)	1.341	(51.912)	(8.647)	(43.265)	Total SG&A	(54.002)	(3.756)	(50.246)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	5.006		5.006	-	5.006	Outras Receitas e Despesas Operacionais	408	-	347
Equivalência patrimonial	(17)		(17)	-	(17)	Equivalência patrimonial	(224)	-	(224)
Custo dos Imóveis Vendidos	(76.924)	(205.764)	(282.688)	(282.688)	-	Custo dos Imóveis Vendidos	(167.551)	(167.550)	(1)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)		(25)	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(10)	-	(10)
Total de Despesas	(125.213)	(204.423)	(329.637)	(291.335)	(38.301)	Total de Despesas	(221.379)	(171.306)	(50.133)
Margem Operacional						Margem Operacional			
EBITDA	99.328	70.880	170.209	80.486	89.722	EBITDA	115.113	31.030	84.022
Margem EBITDA	44,2%	25,7%	34,1%	21,6%	70,1%	Margem EBITDA	34,2%	15,3%	62,6%
NOI	114.175	(8.758)	105.418	(4.895)	110.313	NOI	112.479	(1.877)	114.356
Margem NOI	83,3%	96,8%	82,3%	163,0%	84,2%	Margem NOI	80,6%	1577,9%	81,8%
Margem SG&A s/ receita líquida	23,7%	-0,5%	10,4%	2,3%	33,8%	Margem G&A s/ receita líquida	16,0%	1,9%	37,5%
Depreciação e Custos						Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(38.847)	-	(38.847)	7	(38.854)	Depreciação & Custos	(35.780)	-	(35.780)
Total Depreciação e Custos	(38.847)	-	(38.847)	7	(38.854)	Total Depreciação e Custos	(35.780)	-	(35.780)
Resultado Financeiro						Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	43.549	(1.392)	42.157	7.403	34.754	Receitas Financeiras	48.477	9.797	38.680
Despesas Financeiras	(122.124)	8.792	(113.332)	(148)	(113.184)	Despesas Financeiras	(124.351)	(1.689)	(122.662)
Resultado Financeiro	(78.574)	7.400	(71.175)	7.255	(78.429)	Resultado Financeiro	(75.874)	8.107	(83.981)
IR e Acionistas não Controladores						IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(14.787)	(6.372)	(21.159)	(9.629)	(11.530)	IR / CSLL	(9.538)	(2.521)	(7.017)
Acionistas não controladores	(1.952)	233	(1.720)	-	(1.720)	Acionistas não controladores	(282)	-	(282)
Margem Financeira						Margem Financeira			
FFO	4.015	72.141	76.156	78.112	(1.957)	FFO	29.419	36.616	(7.258)
Margem FFO	1,8%	26,2%	15,2%	21,0%	-1,5%	Margem FFO	8,7%	18,1%	-5,4%
Lucro / Prejuízo Líquido						Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(32.880)	71.908	39.028	78.119	(39.091)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(6.079)	36.616	(42.757)
Margem Líquida	-14,6%	26,1%	7,8%	21,0%	-30,5%	Margem Líquida	-1,8%	18,1%	-31,9%



Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	3T25				R\$ mil	3T24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	32.849	7.283	-	40.132	Receita com Locações	30.402	15.851	-	46.253
Receita com Serviços	871	538	-	1.409	Receita com Serviços	892	295	-	1.187
Receita Bruta Total	33.720	7.821	-	41.541	Receita Bruta Total	31.294	16.146	-	47.440
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.458)	(472)	-	(1.930)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.020)	(1.026)	-	(3.046)
Receita Líquida Total	32.262	7.349	-	39.611	Receita Líquida Total	29.274	15.120	-	44.394
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.506)	(2.489)	(28)	(6.023)	Despesas com Pessoal	(3.658)	(2.769)	(106)	(6.533)
Despesas Administrativas	(2.020)	(366)	(5)	(2.391)	Despesas Administrativas	(1.185)	(738)	18	(1.905)
Despesas com Propriedades	(4.969)	(735)	-	(5.704)	Despesas com Propriedades	(5.223)	(1.338)	1	(6.560)
Despesas Comerciais	(767)	(39)	-	(806)	Despesas Comerciais	(539)	(81)	-	(620)
Custos com Locações (outros)	(158)	-	-	(158)	Custos com Locações (outros)	(202)	-	-	(202)
Total SG&A	(11.420)	(3.629)	(33)	(15.082)	Total SG&A	(10.807)	(4.927)	(87)	(15.821)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	1.219	(1)	-	1.218	Outras Rec. e Desp. Operacionais	25	(27)	-	(2)
Equivalência patrimonial	17	(34)	-	(17)	Equivalência patrimonial	(235)	2	9	(224)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(0)	-	-	(0)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	405	(10)	(405)	(10)
Total de Despesas	(10.184)	(3.664)	(33)	(13.882)	Total de Despesas	(10.611)	(4.962)	(484)	(16.056)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	22.078	3.685	(33)	25.730	EBITDA	18.663	10.158	(484)	28.338
Margem EBITDA	68,4%	50,1%	0,0%	65,0%	Margem EBITDA	63,8%	67,2%	0,0%	63,8%
NOI	26.955	6.510	-	33.464	NOI	24.438	14.432	1	38.871
Margem NOI	82,1%	89,4%	0,0%	83,4%	Margem NOI	80,4%	91,0%	0,0%	84,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	35,4%	49,4%	0,0%	38,1%	Margem SG&A s/ receita líquida	36,9%	32,6%	0,0%	35,6%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(10.340)	(1.834)	-	(12.174)	Depreciação & Custos	(7.953)	(3.477)	-	(11.431)
Total Depreciação e Custos	(10.340)	(1.834)	-	(12.174)	Total Depreciação e Custos	(7.953)	(3.477)	-	(11.431)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	6.360	7.003	51	13.414	Receitas Financeiras	6.649	2.365	5	9.019
Despesas Financeiras	(32.401)	(2.142)	(19)	(34.562)	Despesas Financeiras	(31.049)	(6.692)	(5)	(37.746)
Resultado Financeiro	(26.041)	4.861	32	(21.148)	Resultado Financeiro	(24.399)	(4.327)	(0)	(28.727)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(2.394)	(1.040)	1	(3.433)	IR / CSLL	(1.278)	(1.014)	17	(2.275)
Acionistas não controladores	(241)	-	-	(241)	Acionistas não controladores	(502)	-	-	(502)
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(6.598)	7.506	(0)	908	FFO	(7.517)	4.817	(467)	(3.166)
Margem FFO	-20,5%	102,1%	0,0%	2,3%	Margem FFO	-25,7%	31,9%	0,0%	-7,1%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(16.697)	5.673	(0)	(11.025)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(14.969)	1.340	(467)	(14.095)
Margem Líquida	-51,8%	77,2%	0,0%	-27,8%	Margem Líquida	-51,1%	8,9%	0,0%	-31,8%



R\$ mil	9M25				R\$ mil	9M24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	96.338	34.729	-	131.066	Receita com Locações	87.427	47.743	4.559	139.729
Receita com Serviços	2.911	990	-	3.901	Receita com Serviços	2.833	876	-	3.709
Receita Bruta Total	99.249	35.718	-	134.967	Receita Bruta Total	90.260	48.619	4.559	143.438
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(4.845)	(2.105)	-	(6.950)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(5.704)	(3.157)	(422)	(9.282)
Receita Líquida Total	94.404	33.613	-	128.018	Receita Líquida Total	84.556	45.462	4.137	134.155
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(10.568)	(7.007)	(123)	(17.697)	Despesas com Pessoal	(11.047)	(8.499)	(303)	(19.849)
Despesas Administrativas	(3.793)	(1.015)	(6)	(4.814)	Despesas Administrativas	(3.600)	(1.401)	(24)	(5.025)
Despesas com Propriedades	(15.317)	(2.838)	-	(18.155)	Despesas com Propriedades	(17.833)	(4.377)	(1.196)	(23.406)
Despesas Comerciais	(2.076)	(79)	-	(2.155)	Despesas Comerciais	(1.191)	(127)	8	(1.310)
Custos com locações (outros)	(443)	-	-	(443)	Custos com locações (outros)	(657)	-	-	(657)
Total SG&A	(32.197)	(10.939)	(129)	(43.265)	Total SG&A	(34.328)	(14.403)	(1.515)	(50.246)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	4.868	139	-	5.006	Outras Rec. e Desp. Operacionais	270	72	6	347
Equivalência patrimonial	17	(34)	-	(17)	Equivalência patrimonial	(235)	2	9	(224)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	-	-	(25)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-
Total de Despesas	(27.337)	(10.835)	(129)	(38.301)	Total de Despesas	(34.293)	(14.329)	(1.501)	(50.123)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	67.068	22.778	(129)	89.717	EBITDA	50.263	31.133	2.636	84.033
Margem EBITDA	71,0%	67,8%	0,0%	70,1%	Margem EBITDA	59,4%	68,5%	63,7%	62,6%
NOI	78.502	31.811	-	110.313	NOI	67.746	43.239	3.371	114.356
Margem NOI	81,5%	91,6%	0,0%	84,2%	Margem NOI	77,5%	90,6%	73,9%	81,8%
Margem SG&A s/ receita líquida	34,1%	32,5%	0,0%	33,8%	Margem SG&A s/ receita líquida	40,6%	31,7%	36,6%	37,5%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(31.429)	(7.425)	-	(38.854)	Depreciação & Custos	(23.489)	(10.781)	(1.510)	(35.780)
Total Depreciação e Custos	(31.429)	(7.425)	-	(38.854)	Total Depreciação e Custos	(23.489)	(10.781)	(1.510)	(35.780)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	21.935	12.131	688	34.754	Receitas Financeiras	31.447	7.209	24	38.680
Despesas Financeiras	(99.876)	(13.289)	(19)	(113.184)	Despesas Financeiras	(97.510)	(20.579)	(4.573)	(122.662)
Resultado Financeiro	(77.940)	(1.158)	669	(78.429)	Resultado Financeiro	(66.062)	(13.369)	(4.549)	(83.981)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(7.771)	(3.623)	(136)	(11.530)	IR / CSLL	(4.112)	(2.922)	17	(7.017)
Acionistas não controladores	(1.720)	-	-	(1.720)	Acionistas não controladores	(1.525)	-	1.243	(282)
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(20.364)	17.997	404	(1.963)	FFO	(21.437)	14.842	(653)	(7.248)
Margem FFO	-21,6%	53,5%	0,0%	-1,5%	Margem FFO	-25,4%	32,6%	-15,8%	-5,4%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(50.073)	10.572	404	(39.097)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(43.401)	4.060	(3.405)	(42.746)
Margem Líquida	-53,0%	31,5%	0,0%	-30,5%	Margem Líquida	-51,3%	8,9%	-82,3%	-31,9%



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)
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	364.552	3.526
Passeio 56 - RJ	jan/25	-6.602	-21,7			-6.602	-22
SPOP X	jun/25	-3.479	-30,0			-3.479	-30
Latitude	set/25	-2.289	-2,2			-2.289	-2
Office: total de desinvestimento		-12.370	-54			-12.370	-54
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
São Vicente - SP	set/25			-2.479	-13	-2.479	-13
Best Center: total de desinvestimento				-49.643	-353	-49.643	-353
Alterações de ABL				107		108	
Ajuste relativo à venda de imóveis			-9		-59		-69
Posição em Set/25		235.762	2.632	66.884	418	302.647	3.050

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 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 m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade total.