

2T
26

Divulgação de Resultados



Hortolândia – Olívio Franceschini

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

12 de agosto de 2026

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



Índice

Considerações sobre os Resultados Consolidados	4
Mensagem da Administração	5
Destaques do 2T26	6
Principais Indicadores da São Carlos S.A.	7
Principais Indicadores dos FIIs sob Consultoria Imobiliária	7
Portfólio de Ativos da São Carlos S.A.	8
Destaques do 2T26 – FII SC Renda Imobiliária	8
Evento subsequente – Venda de Centro de Conveniência	9
Valor de Mercado do Portfólio da São Carlos S.A.	9
Desempenho Financeiro	10
Receita Bruta	10
<i>Net Operating Income</i> (NOI)	10
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)	11
EBITDA	11
Resultado Financeiro	11
<i>Funds From Operations</i> (FFO)	12
Lucro Líquido (Prejuízo)	12
Estrutura de Capital	12
Empréstimos e Financiamentos	13
Investimentos	14
<i>Net Asset Value</i> (NAV)	14
Office	16
Indicadores Operacionais	16
Portfólio da São Carlos S.A.	16
Taxa de Vacância	16
Inadimplência	17
Best Center	19
Indicadores Operacionais	19
Taxa de Vacância	19
Vendas totais	20
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	20
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	21
Inadimplência	21
FIIs sob Consultoria Imobiliária da São Carlos	24
Indicadores Operacionais	24
FII TGRU	24
FII SC JiveMauá	24
FII SC Renda Imobiliária	24
Mercado de Capitais	25
Sustentabilidade	26
Anexos	27
Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira	27
DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras	28
Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado	29
Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios	33
Glossário	36



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”) por R\$ 308,5 milhões. A forma de pagamento se deu mediante o recebimento de 74% do preço à vista e 26% em cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU. Naquela data, o FII TGRU detinha 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores. Desta forma, a Best Center passou a deter 100% das cotas subordinadas emitidas naquela data e 25% de participação no FII TGRU.

Em 27 de novembro de 2025, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos”), realizou a venda de um portfólio de ativos para o Fundo Imobiliário SC JiveMauá Corporate (“FII SC JiveMauá”) por R\$ 837,2 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de 70% do preço à vista e 30% em cotas subordinadas, emitidas pelo FII SC JiveMauá. Naquela data, o FII SC JiveMauá detinha 2.721.428 cotas subordinadas e 6.350.000 cotas sêniores. Dessa forma, a São Carlos passou a deter 100% das cotas subordinadas naquela data e 30% de participação no FII SC JiveMauá.

Em 6 de maio de 2026, a São Carlos realizou a venda de um portfólio de ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário SC Renda Imobiliária (“FII SC Renda Imobiliária”) por R\$ 735,0 milhões. A forma de pagamento se deu através do recebimento de 70% do preço à vista e 30% em cotas subordinadas, emitidas pelo FII SC Renda Imobiliária. Naquela data, o FII SC Renda Imobiliária detinha 2.374.250 cotas subordinadas e 5.539.930 cotas sêniores. Dessa forma, a São Carlos passou a deter 100% das cotas subordinadas naquela data e 30% de participação no FII SC Renda Imobiliária.

Com base nas características das cotas subordinadas que denotam, dentre outros aspectos, exposição significativa a retornos variáveis, identificou-se que as transações de venda devem se enquadrar no CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas e, desta forma, os FIIs foram consolidados nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Como resultado desta consolidação, em 30 de junho de 2026, os efeitos da venda dos ativos da Best Center e da São Carlos foram integralmente eliminados na apresentação das Demonstrações Financeiras consolidadas. Os saldos existentes no patrimônio do FII TGRU, FII SC JiveMauá e FII SC Renda Imobiliária referentes às cotas sêniores, que correspondem a 75% das cotas do FII TGRU, 70% do FII SC JiveMauá e 70% do FII SC Renda Imobiliária em 30 de junho de 2026, foram classificados nas informações contábeis intermediárias consolidadas como instrumentos financeiros, na rubrica do passivo denominada “Outras obrigações financeiras”, mesmo que, pelas características dos fundos, não sejam obrigações a pagar da Best Center e da São Carlos como cotistas subordinados, conforme detalhado na nota explicativa 13 das Demonstrações Intermediárias da Companhia.

Considerando que a consolidação dos fundos altera significativamente a apresentação dos resultados, a Companhia optou, ao longo deste release, por continuar apresentando o resultado recorrente (gerencial), sem efeito do CPC 36 (R3), 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, cujos números são ajustados tanto para retirar o efeito do CPC 36 (R3) quanto o efeito da venda de imóveis. Nos anexos são 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.



Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2026 representou mais um importante passo na consolidação da estratégia da São Carlos junto ao segmento de FIIs. Em maio, a Companhia concluiu a venda de um portfólio de quatro ativos de escritório para o FII SC Renda Imobiliária pelo valor de R\$ 735,0 milhões, com o recebimento de 70% do preço em dinheiro e 30% em cotas do fundo.

Ao final do 2T26, a São Carlos atuava como Consultora Imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária que totalizavam R\$ 2,1 bilhões de patrimônio, além de realizar a gestão imobiliária dos 16 ativos de varejo do FII TGRU, dos 8 imóveis detidos pelo FII SC JiveMauá e dos 4 imóveis adquiridos pelo FII SC Renda Imobiliária. Essa atuação amplia a participação das receitas recorrentes de serviços no modelo de negócios da Companhia e permite monetizar o conhecimento acumulado ao longo de décadas na aquisição, gestão, comercialização e reciclagem de ativos imobiliários.

A estratégia de reciclagem de ativos também resultou em importante fortalecimento da estrutura de capital. A São Carlos encerrou o trimestre com R\$ 926,4 milhões em caixa e aplicações financeiras, saldo este superior ao endividamento da Companhia, fazendo com que a São Carlos passasse a “caixa líquido” em R\$ 159,7 milhões. Ainda no âmbito de alocação de capital, a Companhia tem buscado otimizar o seu perfil de dívida. No trimestre, o CRI 307 foi integralmente quitado (R\$ 53,0 milhões ao custo de 102,0% do CDI) e o CRI 216 (CDI + 1,09%) foi parcialmente amortizado (R\$ 20 milhões) e 100% quitado em agosto.

Após as transações realizadas nos últimos 12 meses, o portfólio de ativos remanescentes na São Carlos é de 35 imóveis sendo 29 centros de conveniência e 6 edifícios corporativos totalizando 140,9 mil m² de ABL e valor de avaliação de R\$ 916,1 milhões. A Companhia mantém ainda R\$ 589,4 milhões investidos em cotas dos três FIIs, preservando exposição econômica aos ativos alienados.

Na Best Center, os indicadores operacionais seguiram apresentando desempenho consistente. A vacância física encerrou o 2T26 em 8,2%, redução de 1,2 p.p. em relação ao 2T25, a menor vacância histórica deste portfólio. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 109,8 milhões no trimestre, crescimento de 7,1% na comparação anual, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,9% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 5,9%.

A redução do portfólio próprio decorrente das vendas realizadas ao longo dos últimos 12 meses acabou por impactar os indicadores tradicionais de receita, NOI e EBITDA da Companhia. Em contrapartida, a receita de serviços atingiu R\$ 3,2 milhões no 2T26, crescimento de 145,6% em relação ao 2T25, enquanto o resultado financeiro apresentou melhora significativa, refletindo a desalavancagem e o maior volume de recursos aplicados.

A São Carlos permanece focada em três prioridades: i) melhoria operacional contínua dos ativos próprios e administrados, ii) reciclagem eficiente do capital investido nos ativos remanescentes e iii) expansão da sua atuação no segmento de FIIs e prestação de serviços. Acreditamos que a execução disciplinada dessas iniciativas permitirá ampliar a eficiência na alocação de capital e maximizar a geração de valor para nossos acionistas.



Destaques do 2T26

Vendas de ativos totalizaram R\$742,2 milhões, a um *cap rate* médio de 8,0%

Posição de caixa líquido de R\$159,7 milhões¹, sendo R\$926,4 milhões em caixa e aplicações

São Paulo, 11 de agosto de 2026 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do segundo trimestre (2T26). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação e serviços, de modo a excluir os efeitos do CPC 36 (R3) e de eventos considerados extraordinários. A partir do 2T26, a Companhia passa a reportar os resultados dos ativos remanescentes sob gestão na São Carlos S.A. assim como a performance dos ativos sob gestão imobiliária e consultoria dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária.

Destaques da São Carlos S.A.

- **Receita de serviços** de R\$3,2 milhões no 2T26, crescimento de 145,6% em relação ao 2T25
- **Novas locações** na Best Center totalizaram 1,0 mil m² no 2T26, contribuindo para a **menor taxa de vacância do portfólio**, de 8,2%, queda de 3,6 p.p. em relação ao 2T25
- **Same Store Sale e Same Store Rent** da Best Center com crescimento de 6,9% e 5,9% no 2T26, respectivamente
- **NAV (Net Asset Value)** de R\$ 1,7 bilhão, representando R\$ 29,0 por ação
- **Posição de caixa líquido** de R\$159,7 milhões¹

Destaques dos FIIs sob Consultoria Imobiliária da São Carlos

- **R\$2,1 bilhões** em patrimônio sob consultoria nos 3 FIIs (TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária)
- Administração de **16 ativos de varejo** e **12 ativos de escritório**
- **FII TGRU**: no 2T26, novas locações totalizaram 417 m², taxa de vacância foi de 3,8 %, NOI alcançou R\$7,1 milhões, com crescimento de 6,9% em relação ao 2T25 e margem NOI foi de 91,5%
- **FII SC JiveMauá**: no 2T26, novas locações totalizaram 2,3 mil m², taxa de vacância foi de 9,1 %, NOI alcançou R\$15,6 milhões, com crescimento de 27,9% em relação ao 2T25 e margem NOI foi de 88,6%
- **FII SC Renda Imobiliária**: no 2T26, novas locações totalizaram 6,3 mil m², taxa de vacância foi de 14,5%, NOI alcançou R\$10,6 milhões e margem NOI foi de 86,7%

¹ Considerando o contas a receber da venda de imóveis



Principais Indicadores da São Carlos S.A.

R\$ milhões	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
NAV	1.665,3	2.758,3	-39,6%	1.665,3	2.758,3	-39,6%
<i>NAV por ação (R\$)</i>	<i>29,0</i>	<i>48,2</i>	<i>-39,8%</i>	<i>29,0</i>	<i>48,2</i>	<i>-39,8%</i>
Valor do portfólio e cotas FIIs	1.505,6	2.177,9	-30,9%	1.505,6	2.177,9	-30,9%
<i>ABL própria (mil m²)</i>	<i>141</i>	<i>307</i>	<i>-54,2%</i>	<i>141</i>	<i>307</i>	<i>-54,2%</i>
Dívida Líquida	(159,7)	285,3	-156,0%	(159,7)	285,3	-156,0%
FIIs – PL ativos sob consultoria e gestão imobiliária	2.080,3	320,0	550,1%	2.080,3	320,0	550,1%
<i>FIIs - Ativos sob gestão imobiliária (quantidade)</i>	<i>27</i>	<i>18</i>	<i>50,0%</i>	<i>27</i>	<i>18</i>	<i>50,0%</i>
Receita com Locações	15,5	45,2	-65,7%	37,8	90,9	-58,5%
Receita com Serviços	3,2	1,3	145,2%	6,1	2,5	145,6%
Receita com Venda de Imóveis	742,2	351,8	111,0%	742,2	369,1	101,1%
NOI	11,0	38,0	-71,1%	27,3	76,8	-64,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>70,6%</i>	<i>83,9%</i>	<i>-13,3 p.p.</i>	<i>72,2%</i>	<i>84,5%</i>	<i>-12,3 p.p.</i>
EBITDA Recorrente	4,5	33,2	-86,6%	18,5	64,0	-71,1%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>25,4%</i>	<i>75,4%</i>	<i>-50,0 p.p.</i>	<i>44,8%</i>	<i>72,4%</i>	<i>-27,6 p.p.</i>
FFO Recorrente	(2,4)	(2,0)	18,2%	(2,4)	(2,9)	-16,6%
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-13,8%</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>	<i>-5,8%</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(8,9)	(16,1)	-44,9%	(16,3)	(28,1)	-41,8%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-50,4%</i>	<i>-36,6%</i>	<i>-13,9 p.p.</i>	<i>-39,6%</i>	<i>-31,8%</i>	<i>-7,8 p.p.</i>
Lucro (Prejuízo) Líquido	(54,2)	(3,9)	-1494,3%	(96,5)	45,8	-310,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>-78,2%</i>	<i>-3,8%</i>	<i>-74,4 p.p.</i>	<i>-83,8%</i>	<i>10,3%</i>	<i>-94,0 p.p.</i>

Principais Indicadores dos FIIs sob Consultoria Imobiliária

	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
NOI (R\$ milhões)						
FII TGRU	7,1	6,6	6,9%	13,9	12,9	8,1%
FII SC JiveMauá	15,6	n.a.	0,0%	31,4	n.a.	0,0%
FII SC Renda Imobiliária	10,6	n.a.	0,0%	20,4	n.a.	0,0%
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)						
FII TGRU	357,9	320,0	11,8%	357,9	320,0	11,8%
FII SC JiveMauá	916,3	n.a.	0,0%	916,3	n.a.	0,0%
FII SC Renda Imobiliária	806,1	n.a.	0,0%	806,1	n.a.	0,0%

Portfólio de Ativos da São Carlos S.A.

Nos últimos 12 meses, a Companhia desmobilizou R\$ 1.621,9 milhões em ativos, com desconto médio de 18,7% em relação ao NAV e *cap rate* médio de 8,1%. As transações realizadas ao longo do ano comprovam a qualidade dos nossos ativos e a capacidade de capturar oportunidades de mercado com *cap rates* atrativos.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Tipo	ABL (m²)	Data venda	Cap rate	Valor venda R\$ (MM)	NAV	Upside
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	-40,8%
São Paulo – Verbo Divino	Centro de conveniência	2.935	dez/25	8,9%	16,6	27,2	-39,0%
EZ Towers (47%) – SP							
Paulista Office Park – SP							
SPOP II – SP							
Alexandre Dumas – SP	Office	77.143	nov/25	8,1%	837,2	1.021,0	-18,0%
Globaltech – SP							
CE Visconde de Outro Preto – RJ							
Pasteur 110 – RJ							
Passeio 42 – RJ							
Ponta Grossa – PR	Loja de rua	2.510	nov/25	7,3%	11,0	11,0	0,0%
TOTAL - 4T25		82.587		8,1%	864,8	1.059,2	-18,4%
TOTAL - 1T26		-	-	-	-	-	-
EZ Towers (53%) – SP							
CA Santo Amaro (bloco B/D) – SP	Office	76.776	mai/26	8,1%	735,0	901,9	-18,5%
City Tower – RJ							
Pasteur 154 – RJ							
Piracicaba - Av. Brasília	Centro de conveniência	2.191	mai/26	-0,5%	7,2	7,9	-8,9%
TOTAL - 2T26		78.967		8,0%	742,2	909,8	-18,4%
Office		156.208			1.574,4	1.935,4	
Loja de rua		4.989			23,7	23,7	
Centro de conveniência		5.126			23,8	35,1	
TOTAL		166.323		8,1%	1.621,9	1.994,2	-18,7%

Destaques do 2T26 – FII SC Renda Imobiliária



Em 06 de maio de 2026, a São Carlos deu mais um passo importante na sua estratégia de transformação e concluiu a venda do portfólio de quatro ativos de escritório para o FII SC Renda Imobiliária, totalizando 76,8 mil m² de ABL, pelo valor de R\$735,0 milhões.

Com esta transação, a São Carlos consolida sua estratégia de atuação no segmento de FIIs, atuando como Consultora Imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, que totalizam um patrimônio de aproximadamente R\$ 2,1 bilhões.



Pasteur 154



EZ Towers – Torre A

Em 18 de maio de 2026, a Companhia alienou o centro de conveniência Piracicaba – Avenida Brasília, pelo valor de R\$ 7,2 milhões, recebido integralmente à vista.

Evento subsequente – Venda de Centro de Conveniência

Em 3 de agosto de 2026, a Companhia alienou o centro de conveniência Mogi das Cruzes – Centro, pelo valor de R\$ 8,7 milhões, recebido integralmente à vista.

Valor de Avaliação do Portfólio da São Carlos S.A.

A São Carlos realiza anualmente a avaliação de seu portfólio de imóveis por meio de empresa de consultoria internacional independente. Ao final do 2T26, o valor de mercado do portfólio consolidado da Companhia totalizava R\$ 916,1 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$ mil)	% do Valor
Classe A	4	63.336	44,9%	468.939	51,2%
Redesenvolvimento	2	18.510	13,1%	97.400	10,6%
Office	6	81.846	58,1%	566.339	61,8%
Centros de conveniência	29	59.090	41,9%	349.800	38,2%
Best Center	29	59.090	41,9%	349.800	38,2%
Total	35	140.936	100,0%	916.139	100,0%

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 2T26 era de R\$ 672,2 milhões, 100% contabilizados como propriedades para investimentos, desconsiderando o efeito do CPC 36 (R3).



Desempenho Financeiro

Receita Bruta

A receita bruta recorrente consolidada com locações totalizou R\$ 15,5 milhões no 2T26, refletindo a redução do portfólio após as vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

Por outro lado, a receita bruta de serviços apresentou crescimento de 145,6% em relação ao 2T25, impulsionada pela estratégia da Companhia de ampliar sua atuação no mercado de FIIs. Atualmente, a São Carlos atua como consultora imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, além de ser responsável pela operação, comercialização e administração dos 27 ativos imobiliários pertencentes a esses fundos.

Receita Bruta Recorrente (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Office	9,3	31,4	-70,5%	25,6	63,5	-59,7%
Best Center	6,3	13,9	-54,8%	12,2	27,4	-55,5%
Receita Bruta com Locações	15,5	45,2	-65,7%	37,8	90,9	-58,5%
Serviços – Consultoria FIIs	1,0	-	0,0%	1,9	-	0,0%
Serviços – Administração de Imóveis	2,2	1,3	66,3%	4,2	2,5	68,4%
Receita Bruta de Serviços	3,2	1,3	145,6%	6,1	2,5	145,6%
Receita Bruta Recorrente Consolidada	18,7	46,5	-59,8%	43,9	93,4	-53,0%

Net Operating Income (NOI)

O NOI recorrente consolidado atingiu R\$ 11,0 milhões no 2T26, com margem de 70,6%. O resultado é reflexo da execução da estratégia de reciclagem de ativos ao longo dos últimos trimestres e a evolução do NOI no período está alinhada ao reposicionamento estratégico da Companhia, com foco em alocação mais eficiente de capital e aumento da participação de receitas de prestação de serviços.

No segmento Office, o NOI totalizou R\$ 5,4 milhões, com margem de 58,7%, refletindo a venda de ativos com maior taxa de ocupação e rentabilidade ao longo dos últimos trimestres. Na Best Center, o NOI atingiu R\$ 5,5 milhões, com margem de 88,1%, permanecendo em elevado patamar de rentabilidade operacional.

NOI Recorrente (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	9,3	31,4	-70,5%	25,6	63,5	-59,7%
(-) Despesas com Propriedades	(3,5)	(5,2)	-31,9%	(8,2)	(10,3)	-20,9%
(-) Despesas Comerciais	(0,1)	(0,9)	-85,0%	(0,5)	(1,3)	-60,6%
(-) Custos com Locações	(0,2)	(0,1)	20,1%	(0,3)	(0,3)	18,9%
NOI	5,4	25,2	-78,4%	16,5	51,5	-68,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>58,7%</i>	<i>80,3%</i>	<i>-21,6 p.p.</i>	<i>64,6%</i>	<i>81,2%</i>	<i>-16,6 p.p.</i>
Best Center						
(+) Receita de Locação	6,3	13,9	-54,8%	12,2	27,4	-55,5%
(-) Despesas com Propriedades	(0,7)	(1,1)	-31,8%	(1,4)	(2,1)	-32,3%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	-38,9%	(0,0)	(0,0)	-36,9%
(-) Custos com Locações	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	5,5	12,8	-56,7%	10,8	25,3	-57,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>88,1%</i>	<i>92,1%</i>	<i>-4,0 p.p.</i>	<i>88,1%</i>	<i>92,2%</i>	<i>-4,1 p.p.</i>
NOI Recorrente Consolidado	11,0	38,0	-71,1%	27,3	76,8	-64,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>70,6%</i>	<i>83,9%</i>	<i>-13,3 p.p.</i>	<i>72,2%</i>	<i>84,5%</i>	<i>-12,3 p.p.</i>



Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

As despesas gerais, administrativas e comerciais (SG&A) recorrentes totalizaram R\$ 11,2 milhões no 2T26, representando uma redução de 22,9% em relação ao 2T25. O desempenho reflete a contínua disciplina na gestão de despesas corporativas, com destaque para a redução das despesas com propriedades, além dos esforços da Companhia na otimização de sua estrutura organizacional e na eficiência operacional.

SG&A Recorrente (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Despesas com Pessoal	(5,6)	(6,0)	-6,6%	(10,3)	(11,7)	-11,5%
Despesas Administrativas	(1,0)	(1,2)	-18,4%	(2,3)	(2,4)	-3,6%
Despesas com Propriedades	(4,3)	(6,3)	-31,9%	(9,6)	(12,5)	-22,8%
Despesas Comerciais	(0,1)	(0,9)	-83,9%	(0,5)	(1,3)	-59,9%
Custos com locações (outros)	(0,2)	(0,1)	20,1%	(0,3)	(0,3)	18,9%
Total SG&A Recorrente	(11,2)	(14,5)	-22,9%	(23,2)	(28,2)	-17,8%
% Receita Líquida Consolidada	63,6%	32,9%	30,6 p.p.	56,1%	31,9%	24,2 p.p.

EBITDA

O EBITDA recorrente, que exclui receitas e despesas relacionadas à venda de imóveis totalizou R\$ 4,5 milhões no 2T26. A redução em relação ao 2T25 reflete, principalmente, a diminuição do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas ao longo dos últimos 12 meses, além da variação da rubrica de outras receitas e despesas no período.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
(+) Receita Líquida	17,6	44,0	-60,1%	41,3	88,4	-53,3%
(-) Despesas com Pessoal e Administrativas	(6,6)	(7,2)	-8,6%	(12,7)	(14,1)	-10,2%
(-) Despesas com Imóveis	(4,6)	(7,3)	-37,2%	(10,5)	(14,1)	-25,5%
(-) Outras Receitas e Despesas	(1,9)	3,7	-153,0%	0,3	3,8	-91,1%
EBITDA Recorrente Consolidado	4,5	33,2	-86,6%	18,5	64,0	-71,1%
Margem EBITDA Recorrente	25,4%	75,4%	-50,0 p.p.	44,8%	72,4%	-27,6 p.p.

Resultado Financeiro

No 2T26, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$ 5,0 milhões, representando uma melhora de 83,2% em relação ao 2T25, quando totalizou -R\$ 29,8 milhões. Esse desempenho foi impulsionado principalmente pelo aumento das receitas financeiras, em função do maior volume de recursos aplicados ao longo do período.

As despesas financeiras apresentaram redução de 22,9% em relação ao 2T25, com destaque para a queda de 23,4% nas despesas com juros, refletindo a desalavancagem da Companhia após o pré-pagamento de dívidas com recursos provenientes da venda de ativos.

Resultado financeiro recorrente- R\$ milhões	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Receitas financeiras	24,8	8,8	180,7%	47,7	21,3	123,3%
Rendimento de aplicações	25,5	5,2	392,8%	49,0	11,4	329,2%
Variação do contas a receber de venda	0,6	3,0	-79,6%	1,0	8,8	-88,8%
Outros	(1,4)	0,7	-309,4%	(2,4)	1,1	-308,4%
Despesas financeiras	(29,8)	(38,7)	-22,9%	(63,7)	(78,6)	-19,0%
Despesas com juros	(28,0)	(36,5)	-23,4%	(58,8)	(71,3)	-17,6%
Outros	(1,8)	(2,1)	-14,3%	(4,9)	(7,3)	-32,3%
Resultado financeiro	(5,0)	(29,8)	-83,2%	(16,1)	(57,3)	-72,0%



Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente consolidado totalizou -R\$ 2,4 milhões no 2T26, ante -R\$ 2,0 milhões no 2T25. A redução do EBITDA, decorrente da diminuição do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas ao longo dos últimos 12 meses, foi parcialmente compensada pela melhora do resultado financeiro, reflexo da desalavancagem da Companhia e do maior volume de recursos aplicados ao longo do período.

FFO Recorrente (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
(+) EBITDA	4,5	33,2	-86,6%	18,5	64,0	-71,1%
(-) Resultado Financeiro	(5,0)	(29,8)	-83,2%	(16,1)	(57,3)	-72,0%
(-) IR/CSLL	(1,9)	(4,4)	-57,7%	(4,8)	(8,1)	-40,6%
(-) Acionistas Não Controladores	-	(1,0)	-100,0%	-	(1,5)	-100,0%
FFO Recorrente Consolidado	(2,4)	(2,0)	18,2%	(2,4)	(2,9)	-16,7%
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-13,8%</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>	<i>-5,8%</i>	<i>-3,2%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>

Lucro Líquido (Prejuízo)

O resultado líquido recorrente do 2T26, excluindo as vendas de imóveis, foi de -R\$ 8,9 milhões, comparado a -R\$ 16,1 milhões registrado no 2T25.

O prejuízo contábil foi de -R\$ 54,2 milhões no mesmo trimestre de 2026. Este resultado é explicado principalmente pelo efeito da consolidação dos FIs TGRU, SC Jive Mauá e SC Renda Imobiliária, dos quais a Companhia possui posição em cotas.

Lucro (Prejuízo) Consolidado (R\$ milhões)	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(8,9)	(16,1)	-45,0%	(16,3)	(28,1)	-41,8%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-50,4%</i>	<i>-36,6%</i>	<i>-13,9 p.p.</i>	<i>-39,6%</i>	<i>-31,8%</i>	<i>-7,8 p.p.</i>
Lucro (Prejuízo) Líquido Contábil	(54,2)	(3,9)	1294,3%	(96,5)	45,8	-310,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>-78,2%</i>	<i>13,5%</i>	<i>-91,7 p.p.</i>	<i>-83,8%</i>	<i>10,3%</i>	<i>-94,0 p.p.</i>

Estrutura de Capital

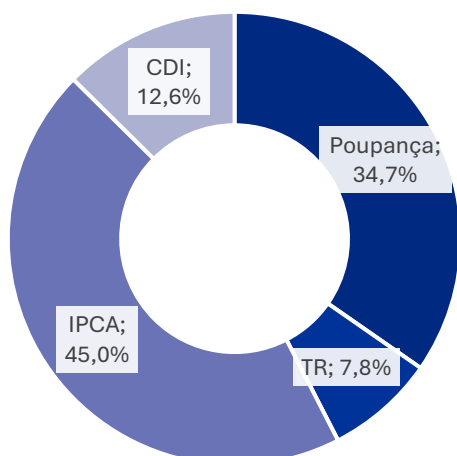
Com a conclusão da operação de venda de ativos para o FI SC Renda Imobiliária no 2T26 e o recebimento de 70% do valor da venda à vista, a São Carlos encerrou o 2T26 com posição de caixa (R\$ 926,4 milhões) superior ao seu endividamento (R\$ 791,1 milhões), fazendo com que a Companhia seja “caixa líquido” em R\$ 159,7 milhões.

Dívida (R\$ milhões)	2T26	1T26	Δ %	2T25	Δ %
Dívida Bruta consolidada	791,1	868,0	-8,9%	1.066,2	-25,8%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	926,4	549,0	68,8%	337,0	174,9%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	19,4	28,7	-32,6%	354,9	-94,5%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	-159,7	285,3	-156,0%	369,3	-143,2%
Valor do Portfólio	916,1	1.825,9	-49,8%	3.048,5	-69,9%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	79,2	0,9%
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	272,1	0,0%	0,0	0,0%
Cotas FII SC Renda Imobiliária	237,4	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FIs (%)	-10,6%	13,1%	-23,7 p.p.	11,8%	-22,4 p.p.
Prazo médio	5,0 anos	5,0 anos	-0,6%	6,0 anos	-17,1%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,9%	11,8%	0,1 p.p.	12,6%	-0,7 p.p.

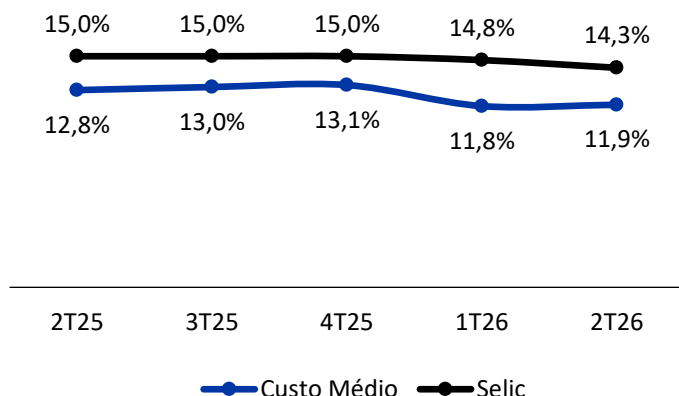


No 2T26, a Companhia liquidou integralmente o CRI 307, no valor de R\$ 53,0 milhões, e realizou a amortização antecipada de R\$ 20,0 milhões do CRI 216, ambas as dívidas atreladas ao CDI.

Dívida por Indexador



Custo Médio da Dívida (% a.a.)

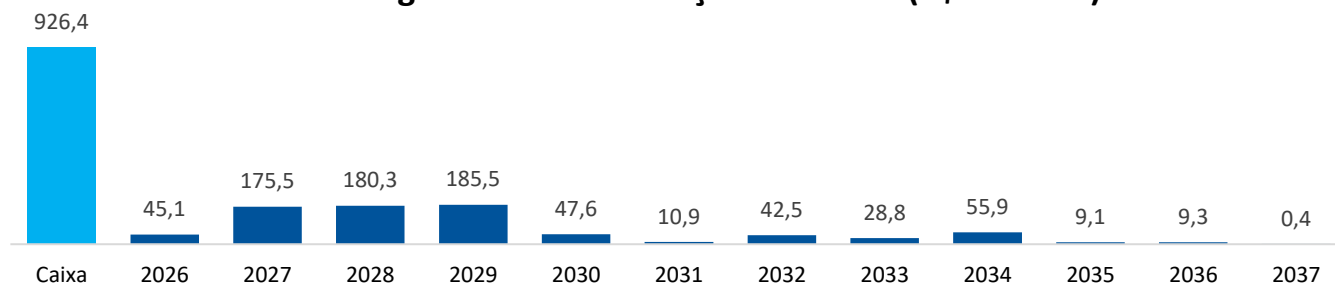


Índice	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,6%	9,0%	10,8%	60,0
CDI	14,9%	1,1%	15,5%	100,8
IPCA	4,6%	7,4%	12,4%	355,8
Poupança	7,2%	2,7%	10,1%	274,6
Total	6,6%	5,1%	11,9%	791,1

¹ Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

² Média ponderada da taxa de juros anual de jun/26

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Spread Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers ¹	Aquisição de Ativo	15/07/2030	222.258	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	52.341	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	355.779	IPCA	7,38%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	100.764	CDI	1,09%
Office			731.143		
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	16.303	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	43.663	TR	9,00%
Best Center			59.966		
Total consolidado			791.109		

¹ Financiamentos com estrutura de taxa de juros variável conforme a Selic. Se Selic for superior a 8,5% ao ano, os juros estão limitados 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.



Investimentos

No 2T26, os investimentos somaram R\$ 3,2 milhões, quase em sua totalidade destinados a obras de FlexOffice.

Na Best Center, os investimentos no 2T26 totalizaram R\$ 0,4 milhão, destinados principalmente a obras nos centros de conveniência Sumaré – Villa Flora e Cotia – São Camilo.

Investimentos - R\$ milhões	2T26	2T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Office	2,8	12,2	-77,0%	10,2	21,8	-53,1%
Best Center	0,4	2,4	-83,5%	0,7	4,1	-83,9%
Investimentos consolidados	3,2	14,6	-78,1%	10,9	25,9	-58,0%

Net Asset Value (NAV)

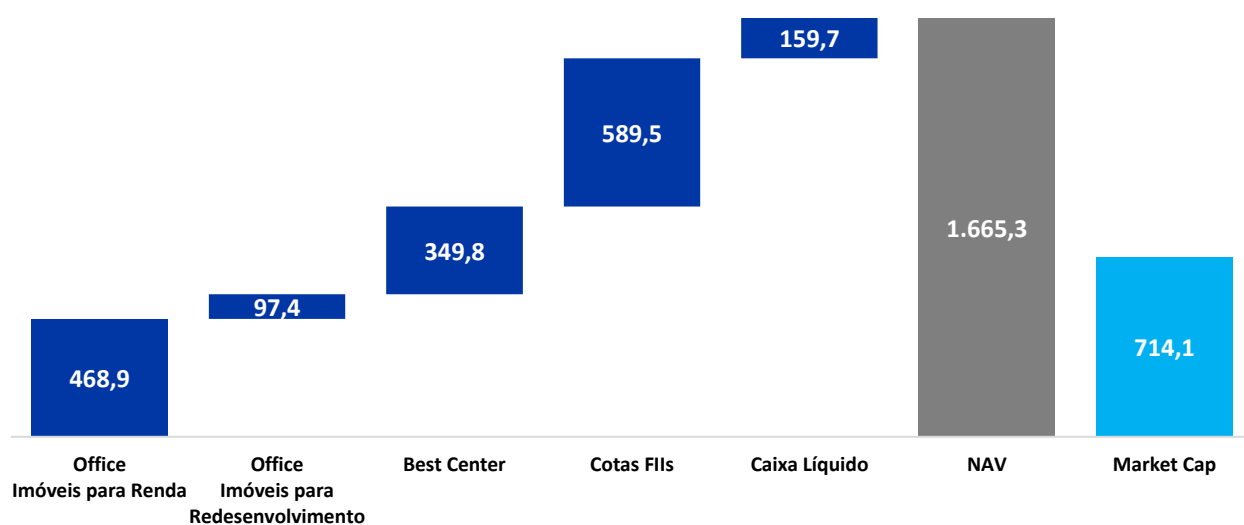
O NAV alcançou R\$ 1.665,3 milhões, equivalente a R\$ 29,0 por ação, redução de 12,0% em relação ao 1T26. A variação decorre principalmente da alienação do portfólio de ativos Office para o FII SC Renda Imobiliária, realizada com desconto de 18,5% em relação ao NAV. Vale destacar que, após a transação, a Companhia encerrou o trimestre com posição de caixa líquida.

NAV - R\$ milhões	2T26	1T26	Δ %	2T25	Δ %
Valor do portfólio ¹	916,1	1.825,9	-49,8%	3.048,5	-69,9%
Cotas FII TGRU ²	79,9	79,9	0,0%	79,2	0,9%
Cotas FII SC Renda Imobiliária ²	237,4	-	-	-	-
Cotas FII SC JiveMauá ²	272,1	272,1	0,0%	-	0,0%
Dívida líquida	(159,7)	285,3	-156,0%	369,3	-143,2%
NAV	1.665,3	1.892,6	-12,0%	2.758,3	-39,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,4	57,4	0,0%	57,2	0,3%
NAV (R\$/ação)	29,0	33,0	-12,0%	48,2	-39,8%

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

²Considerado o valor original do recebimento das cotas, sem impacto de marcação ao mercado

NAV (R\$ milhões)³



³Market cap calculado com base na cotação de fechamento em 30/06/2026





Office

Indicadores Operacionais

Portfólio da São Carlos S.A.

Ao final do 2T26, o portfólio de escritórios da Companhia era composto por 6 edifícios corporativos sendo 1 localizado em São Paulo e 5 no Rio de Janeiro, totalizando 81,8 mil m² de ABL e valor de avaliação de R\$ 566,3 milhões.

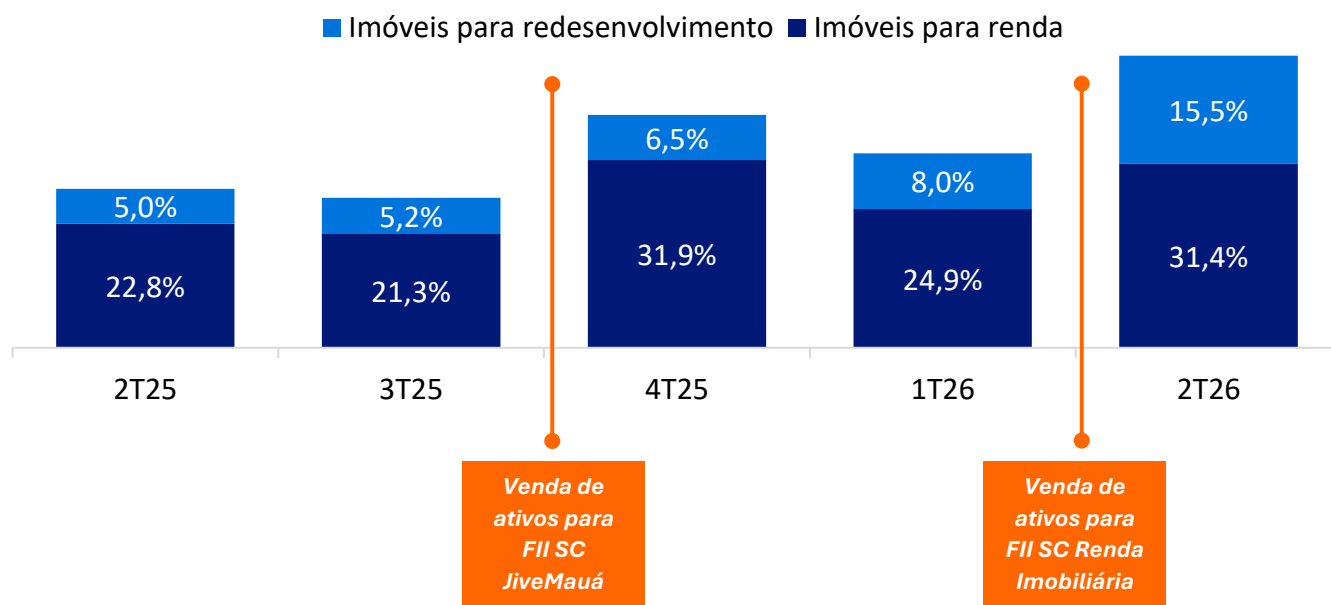
Imóvel	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)
CA Santo Amaro (Blocos A e C)	11.862	14,5%	468.939
CA Cidade Nova	34.097	41,7%	
Rio Branco 128	11.310	13,8%	
Passeio (Loja e Comercial)	6.067	7,4%	
Imóveis para Renda	63.336	77,4%	-
Vista Rio	9.384	11,5%	97.400
CE Arcos da Lapa	9.126	11,2%	
Imóveis para redesenvolvimento	18.510	22,6%	-
Total Office	81.846	100,0%	566.339

Taxa de Vacância

A taxa de vacância física dos imóveis para renda do segmento Office encerrou o 2T26 em 31,4% da ABL. Em relação ao trimestre anterior, a evolução do indicador reflete, principalmente, a alteração da área do portfólio após a venda de ativos para o FII SC Renda Imobiliária, reduzindo a ABL total e aumentando a representatividade das áreas vagas remanescentes.

O aumento da vacância dos imóveis destinados a redesenvolvimento está associado à estratégia de otimização do portfólio, com a realocação de locatários para outros ativos da Companhia, permitindo a liberação dessas áreas para projetos de conversão de uso.

Vacância Física - Office

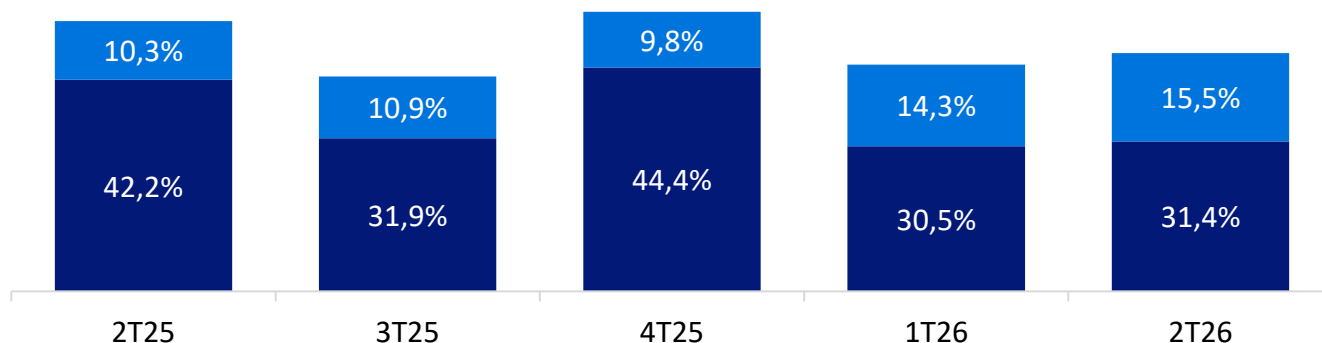




Considerando a mesma base de ativos, o indicador de vacância permanece estável tanto na comparação trimestral quanto anual. Vale ressaltar que parte das áreas atualmente vagas corresponde a espaços prontos para comercialização, incluindo soluções como o modelo FlexOffice, o que amplia a atratividade comercial e reduz o ciclo de ocupação.

Vacância Física - Mesma Base - Office (% da ABL)

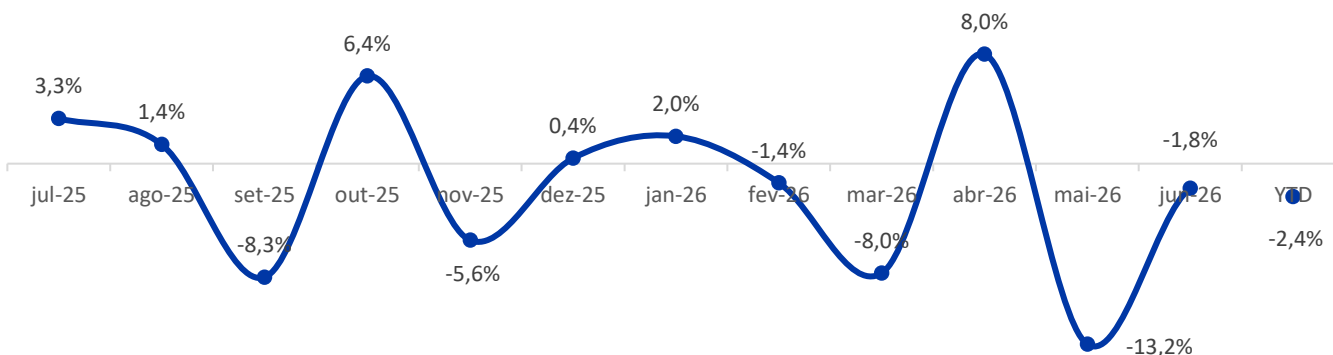
■ Imóveis para redensolvimento ■ Imóveis para renda



Inadimplência

A inadimplência líquida do portfólio Office apresentou um excelente desempenho no 2T26, encerrando o período com um resultado de -2,4%. Este resultado é reflexo de uma sólida atividade de recuperação de créditos, com destaque para o mês de mai/26, cujo indicador de inadimplência líquida atingiu -13,2%.

Inadimplência Líquida - Total (%) Office¹



¹ Números apresentados a partir de dez/25 desconsideram os imóveis alienados ao FII SC JiveMauá.



bestcenter



Best Center

Indicadores Operacionais

Ao final do 2T26, o portfólio da Best Center totalizava 59,1 mil m² de ABL, com valor de mercado de R\$ 349,8 milhões, composto integralmente por 29 centros de conveniência.

A Best Center segue operando como uma plataforma focada exclusivamente em ativos voltados ao consumo essencial e recorrente, com eficiência e resiliência operacional.

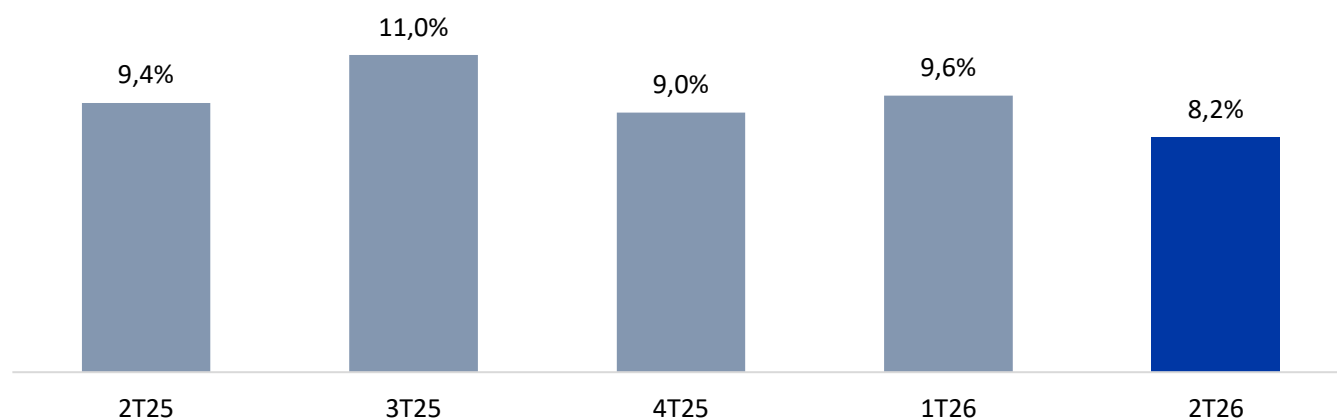
Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Centros de conveniência - SP	27	53.175	90,0%	313.300	89,6%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	10,0%	36.500	10,4%
Total centros de conveniência	29	59.090	100,0%	349.800	100,0%

Taxa de Vacância

A vacância física da Best Center encerrou o 2T26 em 8,2% da ABL, menor nível de vacância, com redução de 1,4 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 1,2 p.p. na comparação anual. O resultado reflete a continuidade da estratégia de gestão ativa do portfólio, com avanço na ocupação de áreas disponíveis e qualificação do mix comercial.

No período, foram celebrados 9 novos contratos, correspondentes a 1,0 mil m² de ABL, reforçando a capacidade da Companhia de capturar demanda e sustentar a melhoria dos indicadores operacionais.

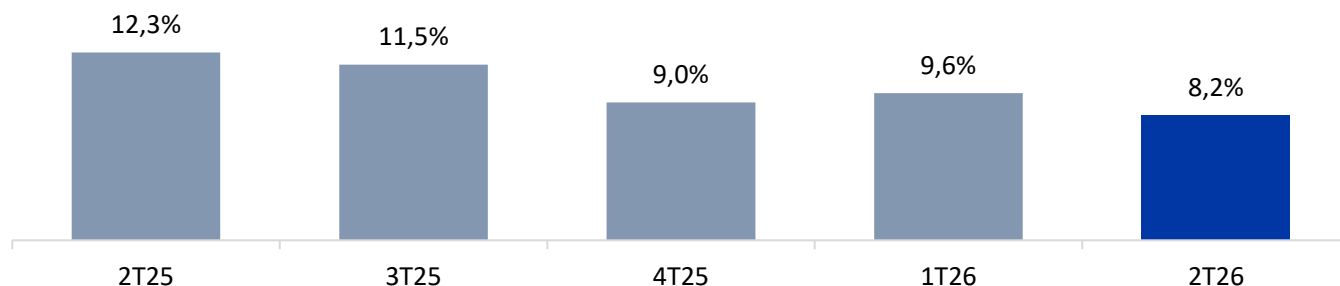
Vacância Física - Best Center (% da ABL)



Considerando a mesma base de ativos, a vacância apresentou redução relevante na comparação anual, passando de 12,3% no 2T25 para 8,2% no 2T26, evidenciando melhora operacional consistente.



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

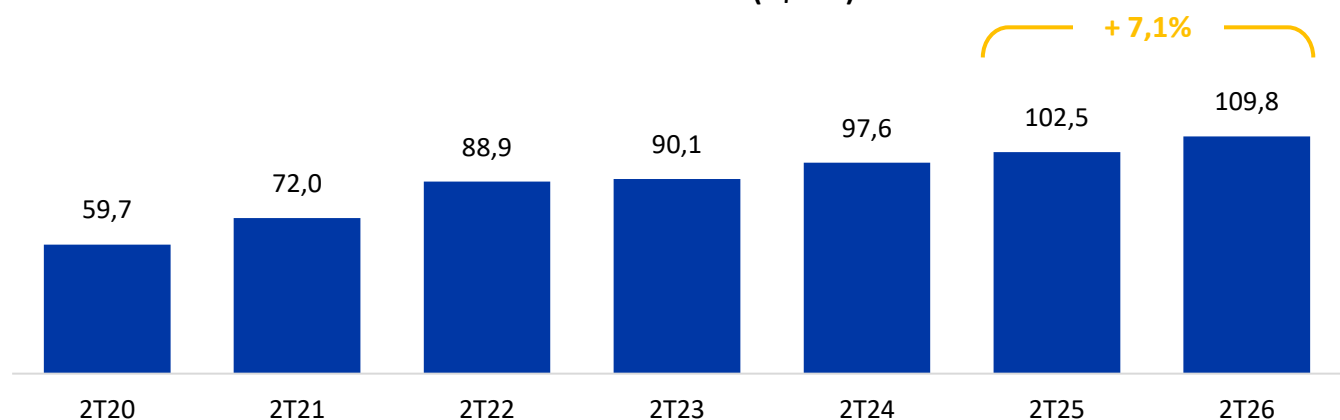


O resultado mostra a atratividade do modelo Best Center, apoiado em localizações estratégicas, mix voltado ao consumo essencial e estrutura operacional eficiente, fatores que contribuem para maior resiliência na ocupação.

Vendas totais

As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 109,8 milhões no 2T26, representando crescimento de 7,1% frente ao mesmo período do ano anterior. O resultado evidencia a resiliência operacional do portfólio Best Center, que manteve expansão das vendas mesmo após um ciclo de forte crescimento observado em períodos anteriores.

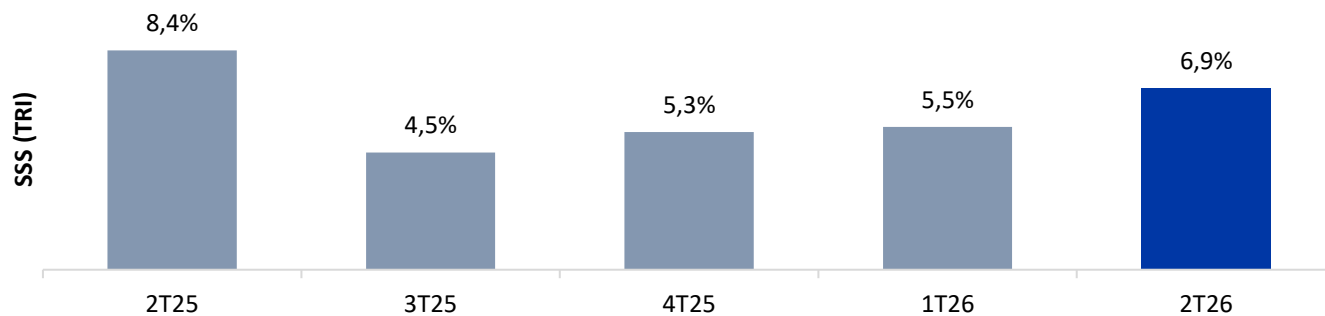
Vendas trimestrais (R\$ mil)



Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 6,9% no 2T26. Entre os destaques do trimestre, estão os segmentos de Drogeria (+18,4%), Construção/Decoração (+16,9%), Pet Center (+9,3%), Vestuário (+9,1%) e Alimentação (+8,4%).

Vendas nas mesmas lojas (SSS TRI)¹



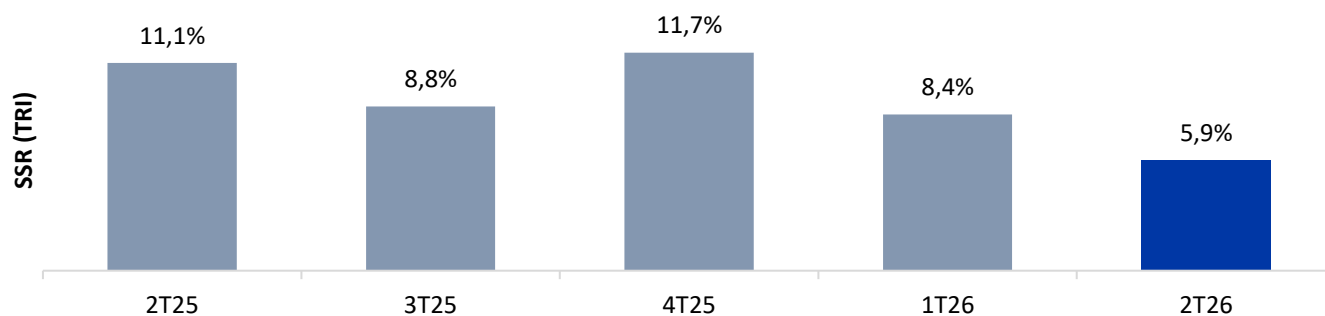
¹ O indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O indicador de Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) registrou variação de 5,9% no 2T26, mantendo-se em patamar bem superior à inflação.

O indicador tem histórico positivo consistente, sustentado por reajustes contratuais indexados à inflação e iniciativas de gestão ativa do portfólio, evidenciando a capacidade de geração de valor dos ativos ao longo do tempo.

Receita nas mesmas lojas (SSR Mês)¹



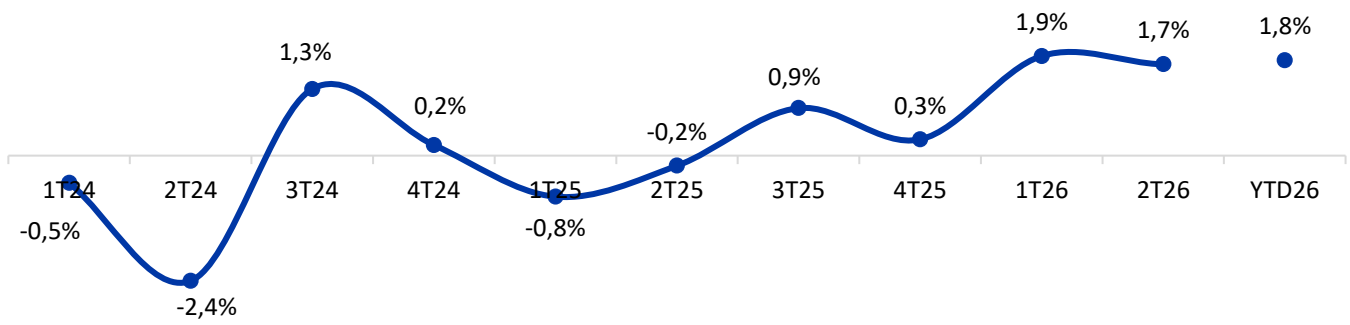
¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

Inadimplência

A inadimplência líquida da Best Center encerrou o 2T26 em 1,7%. Embora o indicador tenha apresentado elevação pontual no trimestre, permanece em patamar compatível com o histórico do portfólio. A Companhia segue adotando uma gestão ativa de crédito e cobrança, com foco na recuperação de valores em atraso e na preservação da qualidade dos recebíveis, contribuindo para a conversão da receita em caixa.



Inad. Líquida - Total (%)
Best Center







FII sob Consultoria Imobiliária da São Carlos

Indicadores Operacionais

FII TGRU

No fechamento do 2T26, o fundo possuía 16 imóveis sendo 15 centros de conveniência e uma loja de rua. O patrimônio líquido era de R\$ 357,9 milhões, sendo R\$234,9 milhões em cotas sêniores e R\$122,8 milhões em cotas subordinadas. No mês de jun/26, o Fundo completou 1 ano e houve reavaliação dos ativos, o que impactou positivamente o valor das cotas subordinadas.

O portfólio do FII TGRU encerrou o 2T26 com desempenho operacional resiliente, sustentado pela solidez da base de locatários e qualidade dos imóveis. A taxa de vacância permaneceu baixa, em 3,8%, com redução de 1,5 p.p. em relação ao 2T25, o menor patamar de vacância deste portfólio.

Considerando a mesma base de ativos, o volume total de vendas atingiu R\$ 152,0 milhões no 2T26, representando crescimento de 4,0% em relação ao 2T25 (R\$ 146,2 milhões). O indicador *Same Store Sales* (SSS) foi de 3,2%, enquanto o *Same Store Rent* (SSR) registrou crescimento de 5,2%, refletindo a capacidade do portfólio obter ganhos reais nos aluguéis.

A inadimplência líquida do 2T26 encerrou em 0,2%, mantendo-se em patamares de excelência, resultado da qualidade da carteira de locatários e do trabalho ativo de gestão e recuperação de créditos.

O NOI totalizou R\$ 7,1 milhões no 2T26, crescimento de 6,9% em relação ao 2T25. O resultado foi impactado positivamente por revisões contratuais, aumento no aluguel percentual decorrente das vendas dos lojistas e gestão eficiente nas despesas.

FII SC JiveMauá

No fechamento do 2T26, o fundo possuía 8 imóveis corporativos sendo 5 localizados em São Paulo e 3 no Rio de Janeiro com ABL total de 78,2 mil m². O patrimônio líquido era de R\$916,3 milhões, sendo R\$661,2 milhões em cotas sêniores e R\$255,1 milhões em cotas subordinadas.

O portfólio do fundo encerrou o 2T26 com métricas operacionais sólidas em seu terceiro trimestre de operação. A taxa de vacância física ficou em 9,1%, patamar que ainda reflete rescisões ocorridas no final de 2025 e que já eram previstas. O foco da gestão é dar velocidade às novas locações e maximizar a ocupação das áreas disponíveis.

A inadimplência líquida registrou um resultado de -1,5% no trimestre e -0,4% do acumulado do ano, demonstrando a capacidade da administração na gestão de recebíveis. O NOI totalizou R\$ 15,6 milhões no 2T26.

FII SC Renda Imobiliária

Em 06 de maio de 2026, a São Carlos deu mais um passo importante na sua estratégia de transformação e concluiu a venda de um portfólio de quatro ativos de escritório para o FII SC Renda Imobiliária, totalizando 76,8 mil m² de ABL, pelo valor de R\$735,0 milhões.

No fechamento do 2T26, o patrimônio líquido era de R\$806,1 milhões, sendo R\$570,0 milhões em cotas sêniores e R\$236,1 milhões em cotas subordinadas.

O portfólio do FII SC Renda Imobiliária encerrou o 2T26 com métricas operacionais sólidas em seu segundo trimestre de operação. A taxa de vacância física ficou em 14,5%, resultado que reflete os esforços de retenção



de locatários e a celebração de novas locações no período. A gestão segue focada em acelerar e maximizar a ocupação das áreas disponíveis.

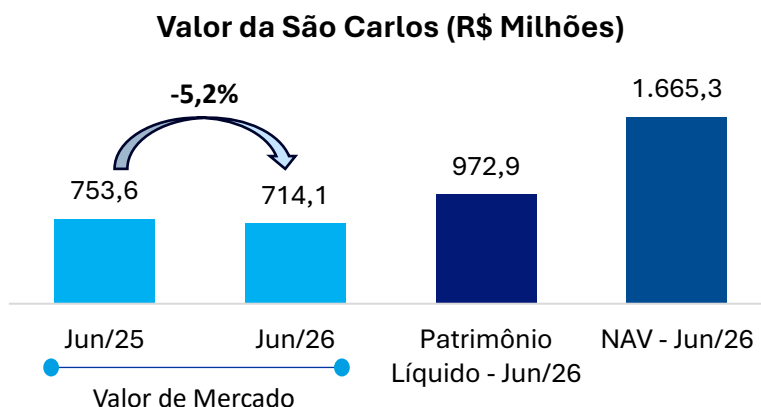
A inadimplência líquida registrou um resultado de 0,3% no trimestre, demonstrando a capacidade da administração na gestão de recebíveis mesmo durante a transição de propriedade dos ativos. O NOI totalizou R\$ 10,6 milhões no 2T26.

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.

As ações da São Carlos encerraram o 2T26 cotadas a R\$ 12,44, refletindo um valor de mercado de R\$ 714,1 milhões, menor em 5,2% em relação ao valor de mercado do 2T25, já ajustado para o efeito da distribuição de dividendos.

Ao final do 2T26, a Companhia apresentava Patrimônio Líquido de R\$ 972,9 milhões e NAV de R\$ 1,67 bilhão, evidenciando um desconto relevante da ação em relação ao valor patrimonial e ao valor dos ativos da Companhia.



Sustentabilidade

ESG – Iniciativas que fortalecem a experiência dos clientes, a eficiência dos ativos e a gestão sustentável

No 2T26, a São Carlos deu continuidade às iniciativas voltadas ao fortalecimento de sua agenda ESG, com foco na experiência do cliente, eficiência operacional e desenvolvimento sustentável, em linha com sua estratégia de geração de valor para clientes, colaboradores e investidores.

Governança Comercial – Gestão da Experiência do Cliente

No trimestre, a Companhia ampliou o monitoramento de indicadores de experiência do cliente, como Net Promoter Score (NPS) e Customer Satisfaction Score (CSAT), fortalecendo os pilares Social (S) e Governança (G). As pesquisas avaliam a percepção dos clientes sobre áreas-chave da operação e também capturam sua visão sobre iniciativas de sustentabilidade, apoiando a melhoria contínua dos serviços e a definição de planos de ação baseados em indicadores e metas.



Bem-estar e Relacionamento com Clientes

Como parte de sua estratégia de promoção de ambientes corporativos mais saudáveis e acolhedores, a Companhia realizou ações de bem-estar nos empreendimentos City Tower, Centro Empresarial Visconde de Ouro Preto (CEVOP), Passeio 42 e no Branco 128.

Desenvolvida em parceria com empresas especializadas, a iniciativa promoveu atividades voltadas à saúde e ao bem-estar dos usuários dos edifícios, recebendo elevado índice de participação e reconhecimento dos clientes. O sucesso da ação reforça o compromisso da São Carlos em proporcionar uma experiência diferenciada aos ocupantes de seus empreendimentos e ampliar iniciativas voltadas à qualidade de vida.

Eficiência Operacional e Sustentabilidade dos Empreendimentos

No trimestre, a Companhia avançou em projetos voltados à modernização de seus ativos e à eficiência operacional. No empreendimento Passeio 42, foram entregues três dos quatro novos elevadores, equipados com sistemas de regeneração de energia e tecnologia de chamada antecipada, proporcionando redução no consumo de energia, maior eficiência operacional e mais conforto aos usuários.

Adicionalmente, teve início a modernização dos elevadores do Centro Empresarial Visconde de Ouro Preto (CEVOP), projeto que também contempla tecnologias para economia de energia, com conclusão prevista para 2027.

Ainda no período, foram implantadas bacias de contenção para proteção contra vazamentos de produtos químicos nos empreendimentos Brasilprev, CEVOP, Globaltech, Paulista Office Park e Passeio 42, reforçando as práticas de prevenção de riscos ambientais e segurança operacional.



Anexos

Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	30.06.2026	31.12.2025	Δ %
Ativo Circulante	849.222	695.263	22,1%
Caixa e equivalentes de caixa	13.497	1.039	1199,1%
Aplicações financeiras	732.980	599.644	22,2%
Contas a receber	29.865	57.781	-48,3%
Valores a receber de partes relacionadas	222	215	3,1%
Impostos a recuperar	28.400	20.501	38,5%
Despesas antecipadas e outros créditos	44.258	16.083	175,2%
Imóveis destinados à venda	0	0	0,0%
Ativo Não Circulante	2.399.778	2.339.344	2,6%
Aplicações financeiras	0	0	0,0%
Caixa restrito	268.510	193.747	38,6%
Contas a receber	57.256	51.151	11,9%
Impostos diferidos	43.286	27.957	54,8%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.515	4.636	-2,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	6.186	7.015	-11,8%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	0,0%
Propriedades de investimento	1.982.704	2.018.191	-1,8%
Imobilizado	29.461	29.011	1,6%
Intangível	2.860	2.636	8,5%
Total do Ativo	3.249.000	3.034.607	7,1%
Passivo Circulante	399.342	391.471	2,0%
Empréstimos e financiamentos	74.158	133.277	-44,4%
Adiantamento de clientes	14.472	4.003	261,5%
Salários e encargos sociais	4.770	14.837	-67,9%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	9.151	14.890	-38,5%
Impostos, taxas e contribuições	2.123	2.809	-24,4%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	4.158	4.285	-3,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Outras contas a pagar	6.893	30.479	-77,4%
Passivo Não Circulante	1.876.764	1.572.542	19,3%
Outras contas a pagar	1.158.505	18.737	24,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	682	758	-10,1%
Empréstimos e financiamentos	716.919	892.632	-19,7%
Provisão para contingências	659	659	0,0%
Patrimônio Líquido	972.893	1.070.594	-9,1%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	26.930	31.352	-14,1%
Ações em tesouraria	-72.744	-74.089	-1,8%
Reservas de lucros	-55.472	37.052	-249,7%
Acionistas não controladores	268	2.367	-88,7%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.249.000	3.034.607	7,1%

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras

R\$ mil	2026	2025
Receita líquida com locações e serviços	96.721	87.831
Custo das locações	-39.406	-26.674
Resultado bruto com locações	57.315	61.157
Receita líquida de venda de imóveis	18.500	76.034
Custo dos imóveis vendidos	-13.022	-53.898
Resultado bruto na venda de imóveis	5.478	22.136
Lucro bruto	62.793	83.293
Despesas gerais e administrativas	-26.304	-18.763
Despesa comerciais	-28.581	-15.834
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	337	4.224
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	-54.548	-30.373
Lucro operacional antes do resultado financeiro	8.244	52.920
Receitas financeiras	52.592	26.246
Despesas financeiras	-151.367	-78.794
Resultado financeiro	-98.775	-52.548
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-90.530	372
Correntes	-6.003	-10.566
Diferidos	36	89
Imposto de renda e contribuição social	-5.967	-10.477
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-96.497	-10.105
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-92.523	-11.582
Acionistas não controladores	-3.975	1.479
Total	-96.498	-10.103



Edifício Cidade Nova



Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 1S26 e 1S25 e do 2T26 e 1T25, 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	2026	Efeito CPC 36	2026 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2026 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	92.898	(71.359)	21.539	(16.222)	37.761
Receita com Serviços	6.459		6.459	339	6.120
Receita com Venda de Imóveis	18.500	723.718	742.218	742.218	-
Receita Bruta Total	117.857	652.359	770.216	726.335	43.882
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(2.637)	558	(2.079)	496	(2.575)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	(7.751)	(7.751)	(7.751)	-
Receita Líquida Total	115.220	645.166	760.386	719.079	41.306
Despesas					
Despesas com Pessoal	(11.141)		(11.141)	(816)	(10.325)
Despesas Administrativas	(15.163)	(326)	(15.489)	(13.154)	(2.336)
Despesas com Propriedades	(23.486)	4.683	(18.803)	(9.188)	(9.615)
Despesas Comerciais	(4.756)	(2.942)	(7.699)	(7.157)	(541)
Custos com locações (outros)	(339)		(339)	-	(339)
Total SG&A	(54.885)	1.414	(53.471)	(30.315)	(23.156)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	337	-	337	0	336
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(13.022)	(563.641)	(576.663)	(576.663)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(67.570)	(562.227)	(629.798)	(606.978)	(22.820)
Margem Operacional					
EBITDA	47.649	82.939	130.588	112.101	18.487
Margem EBITDA	41,4%	12,9%	17,2%	15,6%	44,8%
NOI	64.316	(69.619)	(5.302)	(32.568)	27.266
Margem NOI	69,2%	97,6%	-24,6%	200,8%	72,2%
Margem SG&A s/ receita líquida	47,6%	-0,2%	7,0%	4,2%	56,1%
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(39.406)	24.952	(14.454)	(501)	(13.953)
Total Depreciação e Custos	(39.406)	24.952	(14.454)	(501)	(13.953)
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	52.592	(4.343)	48.249	593	47.656
Despesas Financeiras	(151.367)	84.368	(66.999)	(3.277)	(63.721)
Resultado Financeiro	(98.775)	80.025	(18.750)	(2.684)	(16.065)
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(5.967)	(18.318)	(24.284)	(19.471)	(4.813)
Acionistas não controladores	3.975	(3.975)	-	-	-
Margem Financeira					
FFO	(53.118)	140.671	87.554	89.946	(2.392)
Margem FFO	-46,1%	21,8%	11,5%	12,5%	-5,8%
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	(96.498)	169.598	73.100	89.445	(16.345)
Margem Líquida	-83,8%	26,3%	9,6%	12,4%	-39,6%



R\$ mil	2025	Efeito CPC 36	2025 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2025 sem efeito CPC 36 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	90.334	(2.048)	88.285	(2.648)	90.934
Receita com Serviços	2.492	-	2.492	-	2.492
Receita com Venda de Imóveis	77.232	291.860	369.092	369.090	2.410
Receita Bruta Total	170.058	289.812	459.870	366.441	93.428
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(5.017)	-	(5.017)	3	(5.019)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.175)	(7.680)	(8.854)	(8.854)	-
Receita Líquida Total	163.867	282.132	445.999	357.590	88.409
Despesas					
Despesas com Pessoal	(15.988)	-	(15.988)	(4.314)	(11.673)
Despesas Administrativas	(2.557)	(1.278)	(3.835)	(1.412)	(2.423)
Despesas com Propriedades	(12.617)	-	(12.617)	(166)	(12.452)
Despesas Comerciais	(3.131)	(11.554)	(14.685)	(13.336)	(1.349)
Custos com locações (outros)	(285)	-	(285)	-	(285)
Total SG&A	(34.578)	(12.833)	(47.410)	(19.228)	(28.183)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	3.788	-	3.788	-	3.788
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(53.897)	(205.764)	(259.662)	(259.662)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	417	(443)	(25)	-	(25)
Total de Despesas	(84.270)	(219.040)	(303.310)	(278.890)	(24.420)
Margem Operacional					
EBITDA	79.597	63.092	142.689	78.700	63.989
Margem EBITDA	48,6%	22,4%	32,0%	22,0%	72,4%
NOI	74.301	(13.603)	60.698	(16.150)	76.848
Margem NOI	82,3%	664,1%	68,8%	609,8%	84,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	21,1%	4,5%	10,6%	5,4%	31,9%
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(26.674)	-	(26.674)	7	(26.680)
Total Depreciação e Custos	(26.674)	-	(26.674)	7	(26.680)
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	26.247	-	26.247	4.907	21.340
Despesas Financeiras	(78.795)	(668)	(79.463)	(842)	(78.621)
Resultado Financeiro	(52.549)	(668)	(53.216)	4.065	(57.281)
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(10.476)	(6.480)	(16.957)	(8.859)	(8.098)
Acionistas não controladores	(1.479)	-	(1.479)	-	(1.479)
Margem Financeira					
FFO	15.093	55.945	71.037	73.906	(2.869)
Margem FFO	9,2%	19,8%	15,9%	20,7%	-3,2%
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	(10.102)	55.945	45.842	73.912	(28.070)
Margem Líquida	-6,2%	19,8%	10,3%	20,7%	-31,8%



R\$ mil	2T26	Efeito CPC 36	2T26 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2T26 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	48.488	(49.143)	(655)	(16.179)	15.524
Receita com Serviços	3.512	-	3.512	339	3.173
Receita com Venda de Imóveis	18.491	723.718	742.209	742.209	-
Receita Bruta Total	70.491	674.575	745.065	726.369	18.697
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(1.159)	521	(638)	492	(1.130)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	(7.751)	(7.751)	(7.751)	-
Receita Líquida Total	69.331	667.345	736.677	719.110	17.567
Despesas					
Despesas com Pessoal	(6.027)	-	(6.027)	(410)	(5.617)
Despesas Administrativas	2.141	(3.251)	(1.110)	(130)	(980)
Despesas com Propriedades	(17.001)	3.565	(13.436)	(9.176)	(4.259)
Despesas Comerciais	(2.998)	(2.942)	(5.940)	(5.799)	(142)
Custos com locações (outros)	(167)	-	(167)	-	(167)
Total SG&A	(24.052)	(2.628)	(26.680)	(15.515)	(11.165)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(1.944)	-	(1.944)	0	(1.944)
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(13.019)	(563.641)	(576.661)	(576.661)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(39.015)	(566.269)	(605.284)	(592.175)	(13.109)
Margem Operacional					
EBITDA	30.317	101.076	131.392	126.934	4.458
Margem EBITDA	43,7%	15,1%	17,8%	17,7%	25,4%
NOI	28.323	(48.520)	(20.198)	(31.154)	10.956
Margem NOI	58,4%	98,7%	3082,8%	192,6%	70,6%
Margem SG&A s/ receita líquida	34,7%	0,4%	3,6%	2,2%	63,6%
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(19.842)	12.902	(6.940)	(501)	(6.439)
Total Depreciação e Custos	(19.842)	12.902	(6.940)	(501)	(6.439)
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	27.840	(2.733)	25.107	317	24.790
Despesas Financeiras	(89.626)	56.543	(33.082)	(3.276)	(29.806)
Resultado Financeiro	(61.786)	53.811	(7.976)	(2.959)	(5.016)
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(2.907)	(18.423)	(21.329)	(19.471)	(1.858)
Acionistas não controladores	(12.042)	12.042	-	-	-
Margem Financeira					
FFO	(46.419)	148.506	102.087	104.504	(2.417)
Margem FFO	-67,0%	22,3%	13,9%	14,5%	-13,8%
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	(54.218)	149.365	95.148	104.003	(8.856)
Margem Líquida	-78,2%	22,4%	12,9%	14,5%	-50,4%



R\$ mil	2T25	Efeito CPC 36	2T25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2T25 sem efeito CPC 36 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	44.787	(2.048)	42.738	(2.494)	45.232
Receita com Serviços	1.294	-	1.294	-	1.294
Receita com Venda de Imóveis	59.932	291.860	351.792	351.790	2
Receita Bruta Total	106.012	289.812	395.824	349.296	46.528
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(2.524)	-	(2.524)	-	(2.524)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.000)	(7.680)	(8.679)	(8.679)	-
Receita Líquida Total	102.488	282.132	384.620	340.616	44.004
Despesas					
Despesas com Pessoal	(8.185)	-	(8.185)	(2.169)	(6.016)
Despesas Administrativas	(1.334)	(1.278)	(2.612)	(1.412)	(1.200)
Despesas com Propriedades	(6.420)	-	(6.420)	(166)	(6.254)
Despesas Comerciais	(2.661)	(11.554)	(14.215)	(13.336)	(879)
Custos com locações (outros)	(139)	-	(139)	-	(139)
Total SG&A	(18.739)	(12.833)	(31.572)	(17.083)	(14.489)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	3.669	-	3.669	-	3.669
Equivalência patrimonial	(0)	-	(0)	-	(0)
Custo dos Imóveis Vendidos	(43.438)	(205.764)	(249.203)	(249.203)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	443	(443)	-	-	-
Total de Despesas	(58.066)	(219.040)	(277.106)	(266.286)	(10.820)
Margem Operacional					
EBITDA	44.422	63.092	107.515	74.331	33.184
Margem EBITDA	43,3%	22,4%	28,0%	21,8%	75,4%
NOI	35.566	(13.603)	21.964	(15.996)	37.959
Margem NOI	79,4%	664,1%	51,4%	641,4%	83,9%
Margem SG&A s/ receita líquida	18,3%	4,5%	8,2%	5,0%	32,9%
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(15.028)	-	(15.028)	-	(15.028)
Total Depreciação e Custos	(15.028)	-	(15.028)	-	(15.028)
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	11.123	-	11.123	2.290	8.833
Despesas Financeiras	(38.850)	(668)	(39.518)	(842)	(38.677)
Resultado Financeiro	(27.728)	(668)	(28.395)	1.448	(29.844)
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(5.555)	(6.480)	(12.035)	(7.638)	(4.397)
Acionistas não controladores	(986)	-	(986)	-	(986)
Margem Financeira					
FFO	10.154	55.945	66.098	68.141	(2.043)
Margem FFO	9,9%	19,8%	17,2%	20,0%	-4,6%
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	(3.888)	55.945	52.056	68.141	(16.085)
Margem Líquida	-3,8%	19,8%	13,5%	20,0%	-36,6%



Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	2026			R\$ mil	2025		
	Office	Best Center	Consolidado		Office	Best Center	Consolidado
Receitas				Receitas			
Receita com Locações	25.559	12.202	37.761	Receita com Locações	63.489	27.445	90.934
Receita com Serviços	3.701	2.419	6.120	Receita com Serviços	2.040	452	2.492
Receita Bruta Total	29.261	14.621	43.882	Receita Bruta Total	65.529	27.897	93.426
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.506)	(1.069)	(2.575)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.386)	(1.633)	(5.019)
Receita Líquida Total	27.754	13.552	41.306	Receita Líquida Total	62.142	26.264	88.407
Despesas				Despesas			
Despesas com Pessoal	(6.676)	(3.649)	(10.325)	Despesas com Pessoal	(7.061)	(4.517)	(11.673)
Despesas Administrativas	(1.867)	(468)	(2.336)	Despesas Administrativas	(1.773)	(649)	(2.423)
Despesas com Propriedades	(8.191)	(1.424)	(9.615)	Despesas com Propriedades	(10.348)	(2.103)	(12.452)
Despesas Comerciais	(516)	(26)	(541)	Despesas Comerciais	(1.308)	(41)	(1.349)
Custos com locações (outros)	(339)	-	(339)	Custos com locações (outros)	(285)	-	(285)
Total SG&A	(17.588)	(5.567)	(23.156)	Total SG&A	(20.776)	(7.310)	(28.183)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	338	(2)	337	Outras Rec. e Desp. Operacionais	3.649	139	3.788
Equivalência patrimonial	(0)	(0)	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	0	(0)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	(0)	(25)
Total de Despesas	(17.250)	(5.569)	(22.820)	Total de Despesas	(17.153)	(7.171)	(24.420)
Margem Operacional				Margem Operacional			
EBITDA	10.505	7.983	18.487	EBITDA	44.990	19.093	63.987
Margem EBITDA	37,8%	58,9%	44,8%	Margem EBITDA	72,4%	72,7%	72,4%
NOI	16.514	10.752	27.266	NOI	51.547	25.301	76.848
Margem NOI	64,6%	88,1%	72,2%	Margem NOI	81,2%	92,2%	84,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	63,4%	41,1%	56,1%	Margem SG&A s/ receita líquida	33,4%	27,8%	31,9%
Depreciação e Custos				Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(11.121)	(2.831)	(13.953)	Depreciação & Custos	(21.089)	(5.591)	(26.680)
Total Depreciação e Custos	(11.121)	(2.831)	(13.953)	Total Depreciação e Custos	(21.089)	(5.591)	(26.680)
Resultado Financeiro				Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	40.833	6.819	47.656	Receitas Financeiras	15.575	5.128	21.340
Despesas Financeiras	(60.002)	(3.719)	(63.721)	Despesas Financeiras	(67.474)	(11.147)	(78.621)
Resultado Financeiro	(19.170)	3.100	(16.065)	Resultado Financeiro	(51.899)	(6.019)	(57.281)
Imposto de Renda				Imposto de Renda			
IR / CSLL	(2.232)	(2.580)	(4.813)	IR / CSLL	(5.378)	(2.583)	(8.098)
Acionistas não controladores	-	-	-	Acionistas não controladores	(1.479)	-	(1.479)
Margem Financeira				Margem Financeira			
FFO	(10.897)	8.502	(2.392)	FFO	(13.766)	10.491	(2.871)
Margem FFO	-39,3%	62,7%	-5,8%	Margem FFO	-22,2%	39,9%	-3,2%
Lucro / Prejuízo Líquido				Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(22.019)	5.671	(16.345)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(33.376)	4.899	(28.072)
Margem Líquida	-79,3%	41,8%	-39,6%	Margem Líquida	-53,7%	18,7%	-31,8%



	2T26				2T25		
R\$ mil	Office	Best Center	Consolidado	R\$ mil	Office	Best Center	Consolidado
Receitas				Receitas			
Receita com Locações	9.258	6.266	15.524	Receita com Locações	31.378	13.855	45.232
Receita com Serviços	2.022	1.151	3.173	Receita com Serviços	1.068	225	1.294
Receita Bruta Total	11.280	7.417	18.697	Receita Bruta Total	32.446	14.080	46.526
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(529)	(601)	(1.130)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.699)	(826)	(2.524)
Receita Líquida Total	10.752	6.815	17.567	Receita Líquida Total	30.747	13.254	44.002
Despesas				Despesas			
Despesas com Pessoal	(3.648)	(1.969)	(5.617)	Despesas com Pessoal	(3.607)	(2.321)	(6.016)
Despesas Administrativas	(709)	(271)	(980)	Despesas Administrativas	(915)	(284)	(1.200)
Despesas com Propriedades	(3.523)	(736)	(4.259)	Despesas com Propriedades	(5.175)	(1.079)	(6.254)
Despesas Comerciais	(129)	(13)	(142)	Despesas Comerciais	(859)	(21)	(879)
Custos com locações (outros)	(167)	-	(167)	Custos com locações (outros)	(139)	-	(139)
Total SG&A	(8.176)	(2.988)	(11.165)	Total SG&A	(10.695)	(3.706)	(14.489)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	(1.942)	(2)	(1.944)	Outras Rec. e Desp. Operacionais	3.614	55	3.669
Equivalência patrimonial	(0)	(0)	(0)	Equivalência patrimonial	(0)	0	(0)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-
Total de Despesas	(10.119)	(2.990)	(13.109)	Total de Despesas	(7.081)	(3.652)	(10.820)
Margem Operacional				Margem Operacional			
EBITDA	633	3.826	4.458	EBITDA	23.666	9.603	33.181
Margem EBITDA	5,9%	56,1%	25,4%	Margem EBITDA	77,0%	72,4%	75,4%
NOI	5.439	5.517	10.956	NOI	25.205	12.755	37.959
Margem NOI	58,7%	88,1%	70,6%	Margem NOI	80,3%	92,1%	83,9%
Margem SG&A s/ receita líquida	76,0%	43,8%	63,6%	Margem SG&A s/ receita líquida	34,8%	28,0%	32,9%
Depreciação e Custos				Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(5.034)	(1.405)	(6.439)	Depreciação & Custos	(12.273)	(2.755)	(15.028)
Total Depreciação e Custos	(5.034)	(1.405)	(6.439)	Total Depreciação e Custos	(12.273)	(2.755)	(15.028)
Resultado Financeiro				Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	22.820	1.968	24.790	Receitas Financeiras	5.140	3.068	8.833
Despesas Financeiras	(27.901)	(1.905)	(29.806)	Despesas Financeiras	(34.693)	(3.984)	(38.677)
Resultado Financeiro	(5.081)	63	(5.016)	Resultado Financeiro	(29.552)	(916)	(29.844)
Imposto de Renda				Imposto de Renda			
IR / CSLL	(903)	(955)	(1.858)	IR / CSLL	(2.648)	(1.614)	(4.397)
Acionistas não controladores	-	-	-	Acionistas não controladores	(986)	-	(986)
Margem Financeira				Margem Financeira			
FFO	(5.351)	2.933	(2.417)	FFO	(9.520)	7.073	(2.045)
Margem FFO	-49,8%	43,0%	-13,8%	Margem FFO	-31,0%	53,4%	-4,6%
Lucro / Prejuízo Líquido				Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(10.385)	1.528	(8.856)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(20.807)	4.318	(16.087)
Margem Líquida	-96,6%	22,4%	-50,4%	Margem Líquida	-67,7%	32,6%	-36,6%



City Tower



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.