

SÃO CARLOS

3T 26

Divulgação de Resultados

EZ Towers – Torre A



Hortolândia – Olívio Franceschini

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

12 de novembro de 2026
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
Mensagem da Administração 5
Destaques do 3T26 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 3T26 – Venda de Centro de Conveniência 8
Valor de Avaliação do Portfólio da São Carlos S.A. 9
Desempenho Financeiro 10
Receita Bruta 10
Net Operating Income (NOI) 10
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) 11
EBITDA 11
Resultado Financeiro 11
Funds From Operations (FFO) 12
Lucro Líquido (Prejuízo) 12
Estrutura de Capital 13
Empréstimos e Financiamentos 14
Empréstimos e Financiamentos – Evento Subsequente 14
Investimentos 14
Net Asset Value (NAV) 15
Office 17
Indicadores Operacionais 17
Portfólio da São Carlos S.A. 17
Taxa de Vacância 17
Inadimplência 18
Best Center 20
Indicadores Operacionais 20
Portfólio da Best Center 20
Taxa de Vacância 20
Vendas totais 21
Vendas nas mesmas lojas (SSS) 21
Aluguel nas mesmas lojas (SSR) 22
Inadimplência 22
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 35

Considerações sobre os Resultados Consolidados

Em 25 de 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 possuía 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores emitidas. 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 possuía 2.721.428 cotas subordinadas e 6.350.000 cotas sêniores emitidas. 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 possuía 2.374.250 cotas subordinadas e 5.539.930 cotas sêniores emitidas. 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 setembro 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 setembro 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

No terceiro trimestre de 2026, a São Carlos registrou FFO recorrente de R$ 5,9 milhões, ante R$ 0,9 milhão no 3T25. A melhora refletiu principalmente a evolução do resultado financeiro recorrente, que passou de uma despesa líquida de R$ 21,1 milhões para uma receita líquida de R$ 5,4 milhões.

A prestação de serviços ganhou participação nos negócios da Companhia. A receita de serviços atingiu R$ 3,6 milhões no 3T26, crescimento de 158,3% em relação ao 3T25, e representou 29% da receita bruta recorrente do trimestre. Ao final de setembro, a São Carlos atuava como consultora imobiliária dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, que somavam R$ 2,1 bilhões de patrimônio líquido. A Companhia também realiza a administração imobiliária dos 28 ativos desses fundos, sendo 16 imóveis de varejo e 12 de escritório.

No trimestre, a Companhia destinou R$ 103,3 milhões à quitação integral do CRI 216, cujo custo era de CDI + 1,09% ao ano. Com isso, a dívida bruta encerrou setembro em R$ 679,7 milhões, redução de 14,1% em relação ao trimestre anterior. A São Carlos encerrou o 3T26 com R$ 826,6 milhões em caixa e aplicações financeiras e posição de caixa líquido de R$ 163,6 milhões, considerando também os recebíveis de venda de imóveis.

Em agosto, a São Carlos concluiu a venda do centro de conveniência Mogi das Cruzes – Centro por R$ 8,7 milhões à vista. Ao final do 3T26, o portfólio próprio da Companhia era composto por 34 imóveis, sendo 28 centros de conveniência e 6 edifícios corporativos, com 139,3 mil m² de ABL e valor de avaliação de R$ 907,2 milhões.

Na Best Center, a assinatura de 16 novos contratos de locação, correspondentes a 1,1 mil m² de ABL, contribuiu para que a vacância física atingisse 6,4%, o menor nível histórico do portfólio e 4,6 p.p. abaixo do 3T25. As vendas dos lojistas totalizaram R$ 100,1 milhões, alta de 8,9% na comparação anual. As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,6% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,1%. No segmento Office, a vacância dos imóveis para renda encerrou o trimestre em 31,2%, ante 31,4% no 2T26.

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 3T26

FFO recorrente de R$5,9 milhões no 3T26

Posição de caixa líquido de R$ 163,6 milhões[1], sendo R$826,6 milhões em caixa e aplicações

São Paulo, 12 de novembro de 2026 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" ou "Companhia") anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2026 (3T26). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação e serviços, excluindo os efeitos do CPC 36 (R3) e de eventos considerados extraordinários. A Companhia também reporta a performance dos ativos remanescentes sob gestão própria e 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$ 3,6 milhões no 3T26, crescimento de 158,3% em relação ao 3T25
- **Novas locações** na Best Center totalizaram 1,1 mil m² no 3T26, contribuindo para a **menor taxa de vacância do portfólio,** de 6,4%, queda de 4,6 p.p. em relação ao 3T25
- ***Same Store Sales (SSS)*** e ***Same Store Rent (SSR)*** da Best Center com crescimento de 8,6% e 6,1% no 3T26, respectivamente
- **NAV (*Net Asset Value*)** de R$ 1,7 bilhão, representando R$ 28,9 por ação
- **Posição de caixa líquido** de R$163,6 milhões[1]

Destaques dos FIIs sob Consultoria Imobiliária da São Carlos

- **R$2,1 bilhões** em patrimônio sob consultoria nos 3 FIIs
- Administração de **16 ativos de varejo** e **12 ativos de escritório**
- **FII TGRU**: no 3T26, novas locações totalizaram 383 m², taxa de vacância de 3,2%, NOI de R$ 6,7 milhões, SSS de 3,0% e SSR de 4,5%.
- **FII SC JiveMauá**: no 3T26, novas locações totalizaram 1,1 mil m², taxa de vacância de 8,5% e NOI de R$ 13,8 milhões.
- **FII SC Renda Imobiliária**: no 3T26, novas locações totalizaram 3,1 mil m², taxa de vacância de 11,1% e NOI de R$ 12,7 milhões.

[1] Considerando o contas a receber da venda de imóveis

Principais Indicadores da São Carlos S.A.

R$ milhões	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
NAV	**1.660,3**	**2.750,0**	**-39,6%**	**1.660,3**	**2.750,0**	**-39,6%**
NAV por ação (R$)	*28,9*	*48,1*	-39,9%	*28,9*	*48,1*	-39,9%
Valor do portfólio e cotas FIIs	**1.496,7**	**3.130,4**	**-52,2%**	**1.496,7**	**3.130,4**	**-52,2%**
ABL própria (mil m²)	*139*	*303*	-54,0%	*139*	*303*	-54,0%
Dívida Líquida	**(163,6)**	**380,4**	**-143,0%**	**(163,6)**	**380,4**	**-143,0%**
FIIs – PL ativos sob consultoria e gestão imobiliária	**2.066,6**	**321,1**	**543,6%**	**2.066,6**	**321,1**	**543,6%**
FIIs - Ativos sob gestão imobiliária (quantidade)	*28*	*18*	55,6%	*28*	*18*	55,6%
Receita com Locações	**8,9**	**40,1**	**-77,9%**	**46,6**	**131,1**	**-64,4%**
Receita com Serviços	**3,6**	**1,4**	**158,3%**	**9,8**	**3,9**	**150,2%**
Receita com Venda de Imóveis	**8,7**	**14,6**	**-40,4%**	**750,9**	**383,7**	**95,7%**
NOI	**6,3**	**33,5**	-81,3%	**33,5**	**110,3**	-69,6%
Margem NOI	*70,8%*	*83,4%*	*-12,6 p.p.*	*71,9%*	*84,2%*	*-12,2 p.p.*
EBITDA Recorrente	**2,1**	**25,7**	-92,0%	**20,5**	**89,7**	-77,1%
Margem EBITDA Recorrente	*17,7%*	*65,0%*	*-47,3 p.p.*	*38,8%*	*70,1%*	*-31,3 p.p.*
FFO Recorrente	**5,9**	**0,9**	550,5%	**3,5**	**(2,0)**	-279,8%
Margem FFO Recorrente	*50,8%*	*2,3%*	*48,5 p.p.*	*6,6%*	*-1,5%*	*8,2 p.p.*
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	**2,1**	**(11,0)**	-119,0%	**(14,3)**	**(39,1)**	-63,5%
Margem Líquida Recorrente	*17,9%*	*-27,8%*	*45,8 p.p.*	*-26,9%*	*-30,5%*	*3,6 p.p.*
Lucro (Prejuízo) Líquido	**(33,9)**	**(22,8)**	48,8%	**(130,4)**	**(32,9)**	296,6%
Margem Líquida	*-57,0%*	*-37,5%*	*-19,5 p.p.*	*-74,7%*	*-14,6%*	*-60,0 p.p.*

Principais Indicadores dos FIIs sob Consultoria Imobiliária

	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
ABL (mil m²)						
FII TGRU (Renda Urbana)	39,5	39,5	-0,1%	39,5	39,5	-0,1%
FII SC JiveMauá (Escritório)	77,1	n.a.	0,0%	77,1	n.a.	0,0%
FII SC Renda Imobiliária (Escritório)	76,8	n.a.	0,0%	76,8	n.a.	0,0%
Patrimônio Líquido (R$ milhões)						
FII TGRU (Renda Urbana)	355,1	321,1	10,6%	355,1	321,1	10,6%
FII SC JiveMauá (Escritório)	912,5	n.a.	0,0%	912,5	n.a.	0,0%
FII SC Renda Imobiliária (Escritório)	799,0	n.a.	0,0%	799,0	n.a.	0,0%
NOI (R$ milhões)						
FII TGRU (Renda Urbana)	6,7	6,7	-0,6%	20,6	19,6	5,1%
FII SC JiveMauá (Escritório)	13,8	n.a.	0,0%	45,1	n.a.	0,0%
FII SC Renda Imobiliária (Escritório)	12,7	n.a.	0,0%	33,1	n.a.	0,0%

Portfólio de Ativos da São Carlos S.A.

Nos últimos 12 meses, a Companhia desmobilizou R$ 1.615,7 milhões em ativos, com desconto médio de 18,3% 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
São Paulo - Verbo Divino	Centro de conveniência	2.935	dez/25	8,9%	16,6	27,2	-39,0%
Ez Towers - Torre A (47%) Paulista Office Park SPOP II Alexandre Dumas 1677 Globaltech CE Visconde de Ouro Preto Pasteur 110 Passeio 42	Office	77.143	nov/25	8,1%	837,2	1.021,0	-18,0%
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		**0**		**0,0%**	**-**	**-**	**0,0%**
Ez Towers - Torre A (53%) CA Santo Amaro (Blocos B e D) City Tower Pasteur 154	Office	76.776	mai/26	8,1%	735,0	901,9	-18,5%
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%**
Mogi das Cruzes - Centro	Centro de conveniência	1.649	ago/26	6,5%	8,7	8,9	-2,2%
TOTAL - 3T26		**1.649**		**6,5%**	**8,7**	**8,9**	**-2,2%**
Office		**153.919**			**1.572,2**	**1.922,9**	
Loja de rua		**2.510**			**11,0**	**11,0**	
Centro de conveniência		**6.775**			**32,5**	**44,0**	
TOTAL		**163.204**		**8,1%**	**1.615,7**	**1.977,9**	**-18,3%**

Destaques do 3T26 – 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 3T26, o valor de mercado do portfólio consolidado da Companhia totalizava R$ 907,2 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R$/mil)	% do Valor
Classe A	4	63.336	45,5%	468.939	51,7%
Redesenvolvimento	2	18.510	13,3%	97.400	10,7%
Office	**6**	**81.846**	**58,8%**	**566.339**	**62,4%**
Centros de conveniência	28	57.441	41,2%	340.900	37,6%
Best Center	**28**	**57.441**	**41,2%**	**340.900**	**37,6%**
Total	**34**	**139.287**	**100,0%**	**907.239**	**100,0%**

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 3T26 era de R$ 660,1 milhões, 100% contabilizados como propriedades para investimentos, desconsiderando o efeito do CPC 36 (R3).

Desempenho Financeiro

Receita Bruta

A receita bruta recorrente consolidada totalizou R$ 12,5 milhões no 3T26, refletindo a redução do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses. A receita bruta com locações foi de R$ 8,9 milhões, enquanto a receita bruta de serviços atingiu R$ 3,6 milhões, representando um crescimento de 158,3% em relação ao 3T25.

O desempenho da receita de serviços reflete a 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 ativos imobiliários pertencentes a esses fundos.

Receita Bruta Recorrente – R$ milhões	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
Office	2,7	32,8	-91,8%	28,2	96,3	-70,7%
Best Center	6,2	7,3	-15,3%	18,4	34,7	-47,1%
Receita Bruta com Locações	**8,9**	**40,1**	**-77,9%**	**46,6**	**131,1**	**-64,4%**
Serviços – Consultoria FIIs	1,4	-	0,0%	3,3	-	0,0%
Serviços – Administração de Imóveis	2,3	**1,4**	60,9%	6,5	3,9	65,7%
Receita Bruta de Serviços	**3,6**	**1,4**	**158,3%**	**9,8**	**3,9**	**150,2%**
Receita Bruta Recorrente Consolidada	**12,5**	**41,5**	**-69,9%**	**56,4**	**135,0**	**-58,2%**

Net Operating Income (NOI)

O NOI recorrente consolidado atingiu R$ 6,3 milhões no 3T26, com margem de 70,8%. O resultado reflete a execução da estratégia de reciclagem de ativos ao longo dos últimos trimestres e o reposicionamento estratégico da Companhia, com foco em alocação mais eficiente de capital e aumento da participação das receitas de prestação de serviços.

No segmento Office, o NOI totalizou R$ 0,6 milhão, com margem de 21,8%, refletindo a redução do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas nos últimos trimestres. Vale ressaltar que o NOI de Office considera os imóveis para redesenvolvimento, que estão vagos e possuem resultado operacional negativo. Na Best Center, o NOI atingiu R$ 5,7 milhões, com margem de 92,1%, mantendo elevado patamar de rentabilidade operacional.

NOI Recorrente - R$ milhões	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	2,7	32,8	*-91,8%*	28,2	96,3	*-70,7%*
(-) Despesas com Propriedades	(1,9)	(5,0)	*-60,9%*	(10,1)	(15,3)	*-33,8%*
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,8)	*-95,7%*	(0,5)	(2,1)	*-73,6%*
(-) Custos com Locações	(0,1)	(0,2)	*-23,5%*	(0,5)	(0,4)	*3,7%*
NOI	**0,6**	**27,0**	*-97,8%*	**17,1**	**78,5**	*-78,2%*
Margem NOI	*21,8%*	*82,1%*	*-60,3 p.p.*	*60,5%*	*81,5%*	*-20,9 p.p.*
Best Center						
(+) Receita de Locação	6,2	7,3	*-15,3%*	18,4	34,7	*-47,1%*
(-) Despesas com Propriedades	(0,5)	(0,7)	*-35,9%*	(1,9)	(2,8)	*-33,2%*
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	*-64,0%*	(0,0)	(0,1)	*-50,1%*
(-) Custos com Locações	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*
NOI	**5,7**	**6,5**	*-12,6%*	**16,4**	**31,8**	*-48,3%*
Margem NOI	*92,1%*	*89,4%*	*2,8 p.p.*	*89,5%*	*91,6%*	*-2,1 p.p.*
NOI Recorrente Consolidado	**6,3**	**33,5**	***-81,3%***	**33,5**	**110,3**	***-69,6%***
Margem NOI	*70,8%*	*83,4%*	*-12,6 p.p.*	*71,9%*	*84,2%*	*-12,2 p.p.*

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

As despesas gerais, administrativas e comerciais (SG&A) recorrentes totalizaram R$ 9,7 milhões no 3T26, representando uma redução de 35,4% em relação ao 3T25.

SG&A Recorrente (R$ milhões)	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
Despesas com Pessoal	(5,5)	(6,0)	-8,6%	(15,8)	(17,7)	-10,5%
Despesas Administrativas	(1,7)	(2,4)	-30,6%	(4,0)	(4,8)	-17,0%
Despesas com Propriedades	(2,4)	(5,7)	-57,7%	(12,0)	(18,2)	-33,7%
Despesas Comerciais	(0,0)	(0,8)	-94,2%	(0,6)	(2,2)	-72,7%
Custos com locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-23,5%	(0,5)	(0,4)	3,7%
Total (SG&A) Recorrentes	**(9,7)**	**(15,1)**	**-35,4%**	**(32,9)**	**(43,3)**	**-24,0%**
% Receita Líquida Consolidada	*83,7%*	*38,1%*	*45,6 p.p.*	*62,1%*	*33,8%*	*28,3 p.p.*

EBITDA

O EBITDA recorrente, que exclui receitas e despesas relacionadas à venda de imóveis, totalizou R$ 2,1 milhões no 3T26, representando uma redução de 92,0% em relação ao 3T25. O desempenho reflete, principalmente, a diminuição do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas ao longo dos últimos 12 meses, além da redução de outras receitas e despesas no período.

EBITDA Recorrente (R$ milhões)	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
(+) Receita Líquida	11,6	39,6	-70,6%	52,9	128,0	-58,6%
(-) Despesas com Pessoal e Administrativas	(7,2)	(8,4)	-14,9%	(19,8)	(22,5)	-11,9%
(-) Despesas com Imóveis	(2,6)	(6,7)	-61,3%	(13,1)	(20,8)	-37,0%
(-) Outras Receitas e Despesas	0,2	1,2	-86,7%	0,5	5,0	-90,0%
EBITDA Recorrente Consolidado	**2,1**	**25,7**	**-92,0%**	**20,5**	**89,7**	**-77,1%**
Margem EBITDA Recorrente	*17,7%*	*65,0%*	*-47,3 p.p.*	*38,8%*	*70,1%*	*-31,3 p.p.*

Resultado Financeiro

No 3T26, o resultado financeiro recorrente foi positivo em R$ 5,4 milhões, representando uma melhora em relação ao resultado negativo de R$ 21,1 milhões registrado no 3T25. Esse desempenho foi impulsionado principalmente pelo aumento das receitas financeiras, que totalizaram R$ 27,4 milhões, em função do maior volume caixa ao longo do período.

As despesas financeiras totalizaram R$ 22,0 milhões, representando uma redução de 36,3% em relação ao 3T25, com destaque para a queda de 40,6% nas despesas com juros, refletindo os efeitos da desalavancagem da Companhia após o pré-pagamento de dívidas com recursos provenientes da venda de ativos.

Resultado financeiro recorrente- R$ milhões	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
Receitas financeiras	**27,4**	**13,5**	**103,4%**	**75,0**	**34,8**	**115,6%**
Rendimento aplicações	29,0	11,7	146,8%	78,0	23,2	236,8%
Variação do contas a receber de venda	0,3	2,1	-85,0%	1,3	10,9	-88,1%
Outros	(1,9)	(0,3)	443,1%	(4,2)	0,8	-634,3%
Despesas financeiras	**(22,0)**	**(34,6)**	**-36,3%**	**(85,7)**	**(113,2)**	**-24,3%**
Despesas com juros	(19,5)	(32,8)	-40,6%	(78,3)	(104,1)	-24,8%
Outros	(2,5)	(1,7)	45,3%	(7,4)	(9,1)	-18,3%
Total	**5,4**	**(21,1)**	**-125,6%**	**(10,7)**	**(78,4)**	**-86,4%**

Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente consolidado totalizou R$ 5,9 milhões no 3T26, ante R$ 0,9 milhão no 3T25. A melhora do resultado reflete principalmente a evolução do resultado financeiro, impulsionada pelo aumento das receitas financeiras e pela redução das despesas financeiras, que compensaram a diminuição do EBITDA decorrente da redução do portfólio próprio após as vendas de ativos realizadas ao longo dos últimos 12 meses.

FFO Recorrente (R$ milhões)	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
(+) EBITDA	2,1	25,7	*-92,0%*	20,5	89,7	*-77,1%*
(-) Resultado Financeiro	5,4	(21,1)	*-125,5%*	(10,7)	(78,4)	*-86,4%*
(-) IR/CSLL	(1,5)	(3,4)	*-55,2%*	(6,3)	(11,5)	*-44,9%*
(-) Acionistas Não Controladores	-	(0,2)	*-100,0%*	-	(1,7)	*-100,0%*
FFO Recorrente Consolidado	**5,9**	**0,9**	***550,5%***	**3,5**	**(2,0)**	***-279,3%***
Margem FFO Recorrente	*50,8%*	*2,3%*	*48,5 p.p.*	*6,6%*	*-1,5%*	*8,2 p.p.*

Lucro Líquido (Prejuízo)

O resultado líquido recorrente do 3T26, excluindo os efeitos relacionados à venda de imóveis, foi positivo em R$ 2,1 milhões, comparado ao prejuízo de R$ 11,0 milhões registrado no 3T25.

O prejuízo contábil foi de R$ 33,9 milhões no 3T26. Este resultado reflete principalmente os efeitos da consolidação dos FIIs TGRU, SC JiveMauá e SC Renda Imobiliária, dos quais a Companhia possui posição em cotas.

Lucro (Prejuízo) Consolidado (R$ milhões)	3T26	3T25	Δ %	9M26	9M25	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	**2,1**	**(11,0)**	**-118,9%**	**(14,3)**	**(39,1)**	**-63,5%**
Margem Líquida Recorrente	*17,9%*	*-27,8%*	*45,8 p.p.*	*-26,9%*	*-30,5%*	*3,6 p.p.*
Lucro (Prejuízo) Líquido Contábil	**(33,9)**	**(22,8)**	**48,8%**	**(130,4)**	**(32,9)**	**296,6%**
Margem Líquida	*-57,0%*	*-37,5%*	*-19,5 p.p.*	*-74,7%*	*-14,6%*	*-60,0 p.p.*

Estrutura de Capital

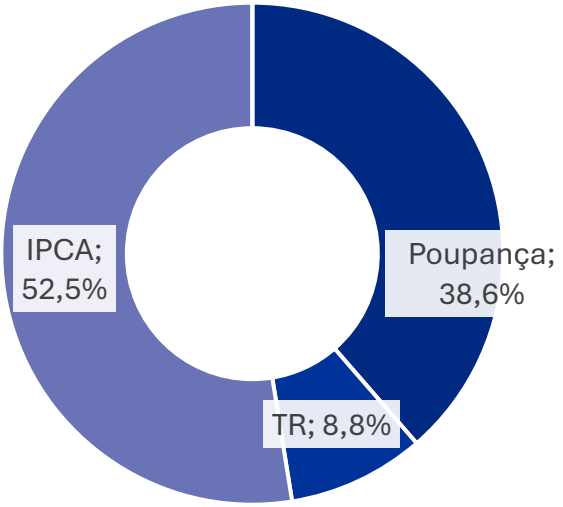
A São Carlos encerrou o 3T26 com posição de caixa e aplicações financeiras de R$ 826,6 milhões, superior à dívida bruta consolidada de R$ 679,7 milhões. A Companhia apresentou posição de caixa líquido de R$ 163,6 milhões.

No 3T26, a Companhia liquidou integralmente o CRI 216, no valor de R$ 103,3 milhões, cuja indexação era CDI, reforçando a estratégia de desalavancagem e otimização da estrutura de capital.

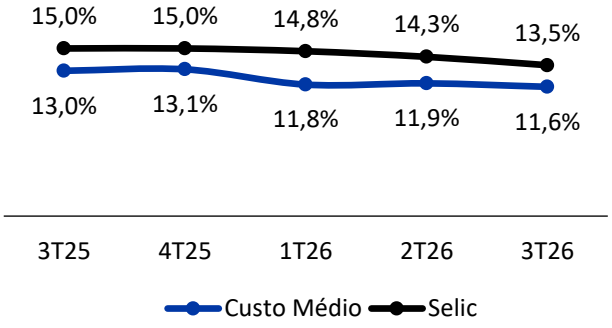
Dívida - R$ milhões	3T26	2T26	Δ %	3T25	Δ %
Dívida Bruta consolidada	679,7	791,1	-14,1%	1.059,9	-35,9%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	826,6	926,4	-10,8%	325,2	154,2%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	11,6	19,4	-39,9%	349,3	-96,7%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	**-163,6**	**-159,7**	**2,5%**	**380,4**	**-143,0%**
Valor do Portfólio	907,2	916,1	-1,0%	3.050,5	-70,3%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	79,9	0,0%
Cotas SC Renda Imobiliária	237,4	237,4	0,0%	0,0	0,0%
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	272,1	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FIIs (%)	**-10,9%**	**-10,6%**	**-0,3 p.p.**	**12,2%**	**-23,1 p.p.**
Prazo médio	4,3 anos	5,0 anos	-14,0%	5,7 anos	-25,1%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,6%	11,9%	-0,3 p.p.	12,9%	-1,3 p.p.

No 3T26, a Companhia liquidou integralmente o CRI 216, no valor de R$ 103,3 milhões, atreladas ao CDI.

Dívida por Indexador



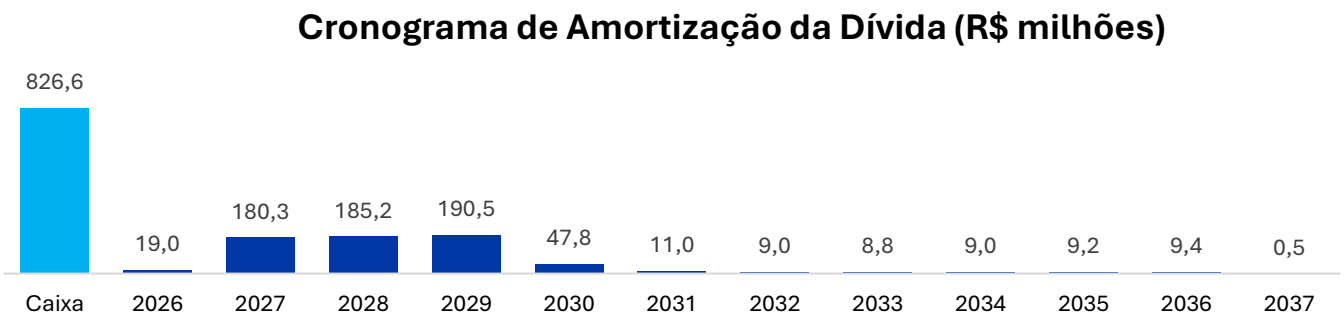
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.)[1]	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.)[2]	Saldo da Dívida (R$ milhões)
TR	1,9%	9,0%	11,1%	58,5
IPCA	4,8%	7,4%	12,6%	358,4
Poupança	7,5%	2,7%	10,4%	262,8
Total	**5,6%**	**5,7%**	**11,6%**	**679,7**

[1] Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

[2] Média ponderada da taxa de juros anual de set/26



Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R$ mil)	Indexador	Spread Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers[1]	Aquisição de Ativo	15/07/2030	211.386	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park[1]	Aquisição de Ativo	01/12/2036	51.384	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	358.442	IPCA	7,38%
Office			**621.212**		
CCB Pateo Jahu[1]	Aquisição de Ativo	05/01/2032	15.660	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas[1]	Aquisição de Ativos	20/04/2037	42.829	TR	9,00%
Best Center			**58.489**		
Total consolidado			**679.702**		

[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.

Empréstimos e Financiamentos – Evento Subsequente

Como evento subsequente ao 3T26, em 8 de outubro de 2026, a Companhia notificou a securitizadora quanto ao resgate antecipado facultativo total do CRI 50, cujo vencimento seria em 2029. A liquidação pela São Carlos ocorreu em 11 de novembro de 2026, enquanto a liquidação efetiva do CRI ocorrerá em 16 de novembro.

Investimentos

No 3T26, os investimentos somaram R$ 1,7 milhão, quase em sua totalidade destinados a obras de FlexOffice.

Na Best Center, os investimentos no 3T26 totalizaram R$ 0,5 milhão, destinados principalmente a obras nos centros de conveniência Cotia – São Camilo e Pirassununga – Joaquim Mendes.

Investimentos - R$ milhões	3T26	3T25	Δ %	2026	2025	Δ %
Office	1,2	8,4	-85,9%	8,9	30,2	-70,4%
Best Center	0,5	1,1	-56,2%	1,1	5,2	-78,0%
Investimentos consolidados	**1,7**	**9,5**	**-82,5%**	**10,1**	**35,4**	**-71,5%**

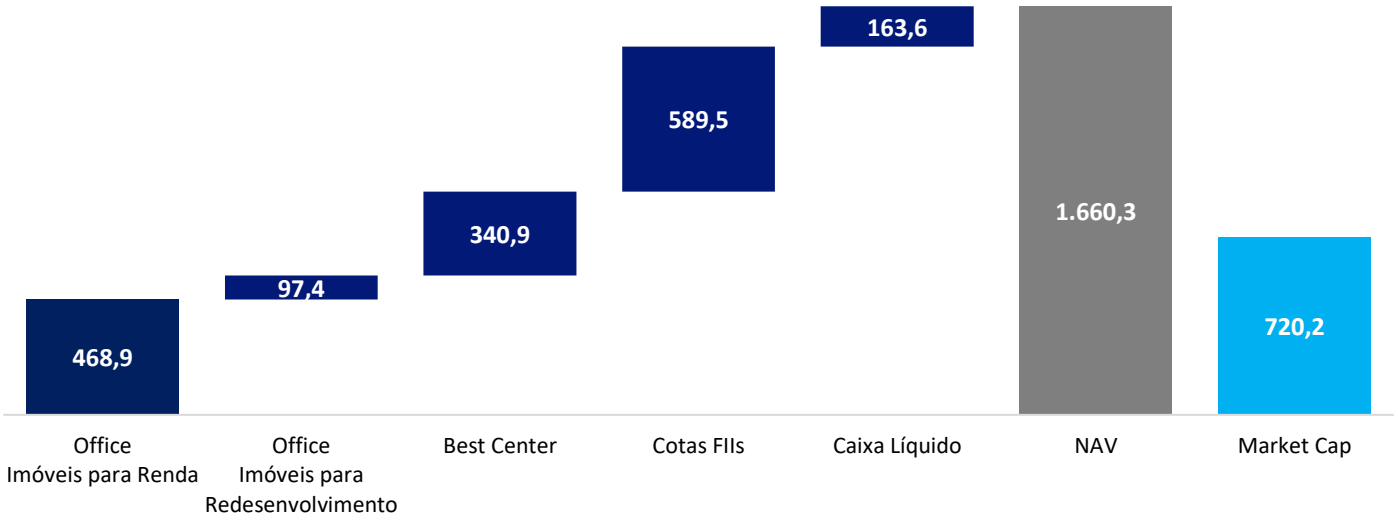
Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R$ 1.660,3 milhões, equivalente a R$ 28,9 por ação, estável em relação ao 2T26.

NAV - R$ milhões	3T26	2T26	Δ %	3T25	Δ %
Valor do portfólio[1]	907,2	916,1	-1,0%	3.050,5	-70,3%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	79,9	0,0%
Cotas FII SC Renda Imobiliária	237,4	237,4		-	
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	272,1	0,0%	-	0,0%
Dívida líquida	(163,6)	(159,7)	2,5%	380,4	-143,0%
NAV	**1.660,3**	**1.665,3**	**-0,3%**	**2.750,0**	**-39,6%**
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,4	57,4	0,0%	57,2	0,4%
NAV (R$/ação)	**28,9**	**29,0**	**-0,3%**	**48,1**	**-39,9%**

[1]Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada por consultoria internacional
[2]Considerado o valor original do recebimento das cotas, sem impacto de marcação ao mercado

NAV (R$ milhões)[3]



[3]Market cap calculado com base na cotação de fechamento em 30/09/2026



EZ Towers – Torre A

Office

Indicadores Operacionais

Portfólio da São Carlos S.A.

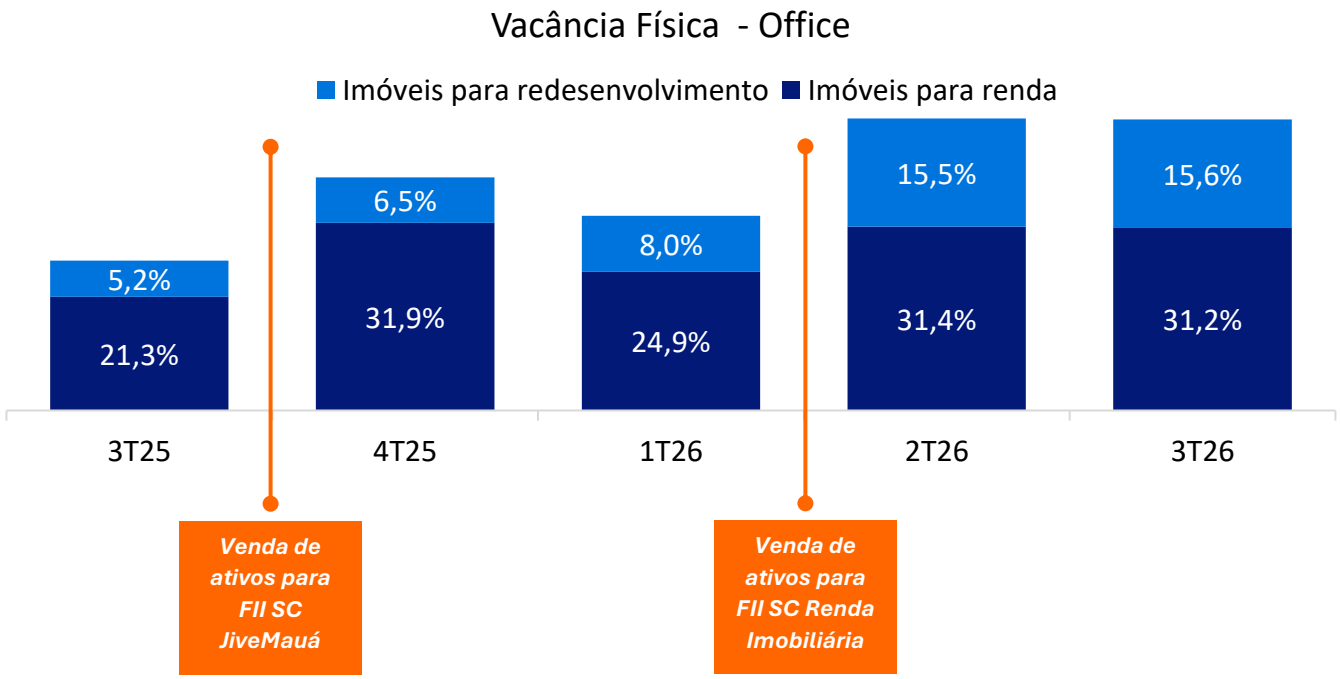
Ao final do 3T26, o portfólio de escritórios da Companhia era composto por 6 edifícios corporativos, sendo 1 localizado em São Paulo (CA Santo Amaro) e 5 no Rio de Janeiro, totalizando 81,8 mil m² de ABL e valor de avaliação de R$ 566,3 milhões.

Imóvel	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R$/mil)
Imóveis para Renda	63.336	77,4%	468.939
Imóveis para redesenvolvimento[1]	18.510	22,6%	97.400
Total Office	81.846	100,0%	566.339

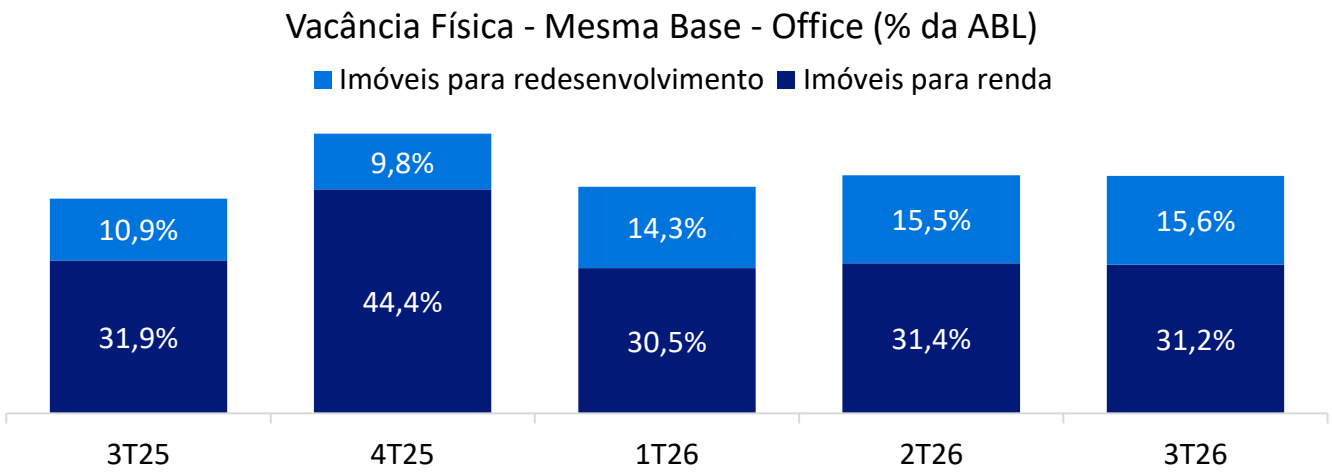
Taxa de Vacância

A taxa de vacância física dos imóveis para renda do segmento Office encerrou o 3T26 em 31,2% da ABL, redução de 0,2 p.p. em relação ao 2T26.

O aumento da vacância dos imóveis destinados a redesenvolvimento em relação ao 3T25 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.



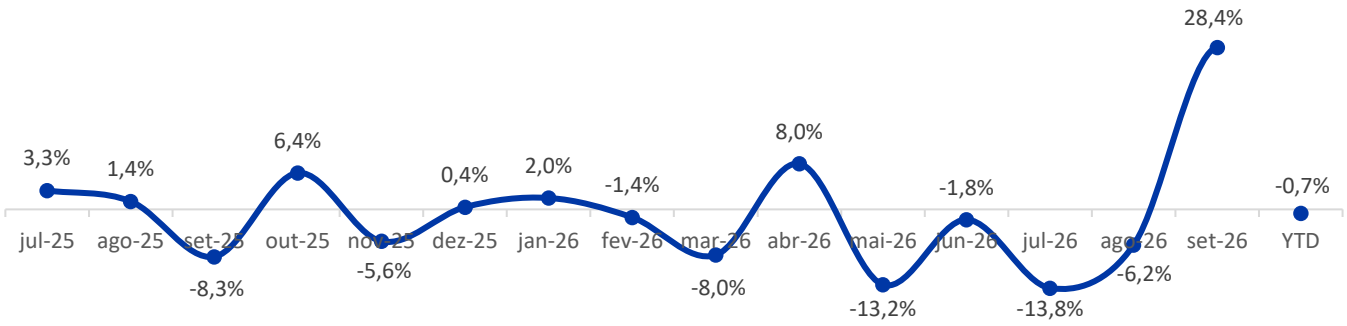
Considerando a mesma base de ativos, o indicador de vacância permanece estável tanto na comparação trimestral quanto anual. Vale ressaltar que parte das áreas atualmente vagas corresponde a espaços prontos para comercialização, incluindo soluções como o modelo FlexOffice, o que amplia a atratividade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



Inadimplência

A inadimplência líquida do portfólio Office apresentou um desempenho favorável no acumulado de 2026, encerrando o período com resultado de -0,7%. Ao longo do ano, o indicador apresentou oscilações, com destaque para os meses de maio e julho, que registraram -13,2% e -13,8%, respectivamente, refletindo os esforços de recuperação de créditos. Em setembro, houve uma elevação pontual do indicador devido a uma questão operacional da Companhia relacionada ao CA Cidade Nova, cujos contratos eram dados em garantia no âmbito do CRI 216, encerrando o mês em 28,4%.

Inadimplência Líquida - Total (%)
Office[1]



[1] Números apresentados desconsideram os imóveis alienados ao FII SC JiveMauá desde dez/25 e ao FII SC Renda Imobiliária desde mai/26.


McDonald's




BURGER KING
SHIBATA


BURGER KING


McDonald's


PACER

bestcenter

Best Center

Indicadores Operacionais

Portfólio da Best Center

Ao final do 3T26, o portfólio da Best Center totalizava 57,4 mil m² de ABL, com valor de mercado de R$ 340,9 milhões, composto integralmente por 28 centros de conveniência.

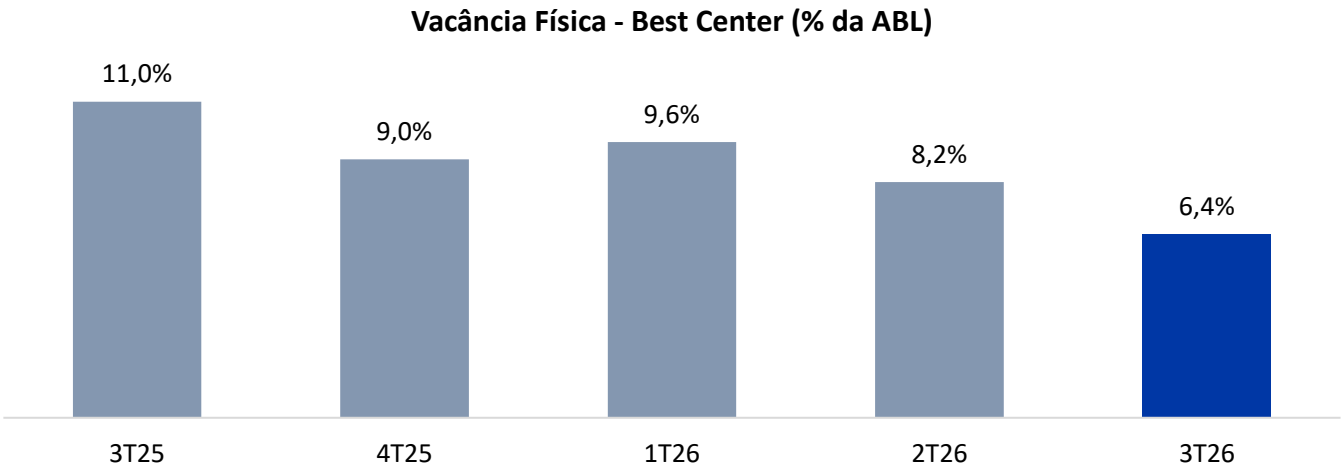
A Best Center segue operando como uma plataforma focada exclusivamente em ativos voltados ao consumo essencial e recorrente, com eficiência e resiliência operacional.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R$/mil)	% do Valor
Centros de conveniência - SP	26	51.525	89,7%	304.400	89,3%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	10,3%	36.500	10,7%
Total centros de conveniência	**28**	**57.441**	**100,0%**	**340.900**	**100,0%**

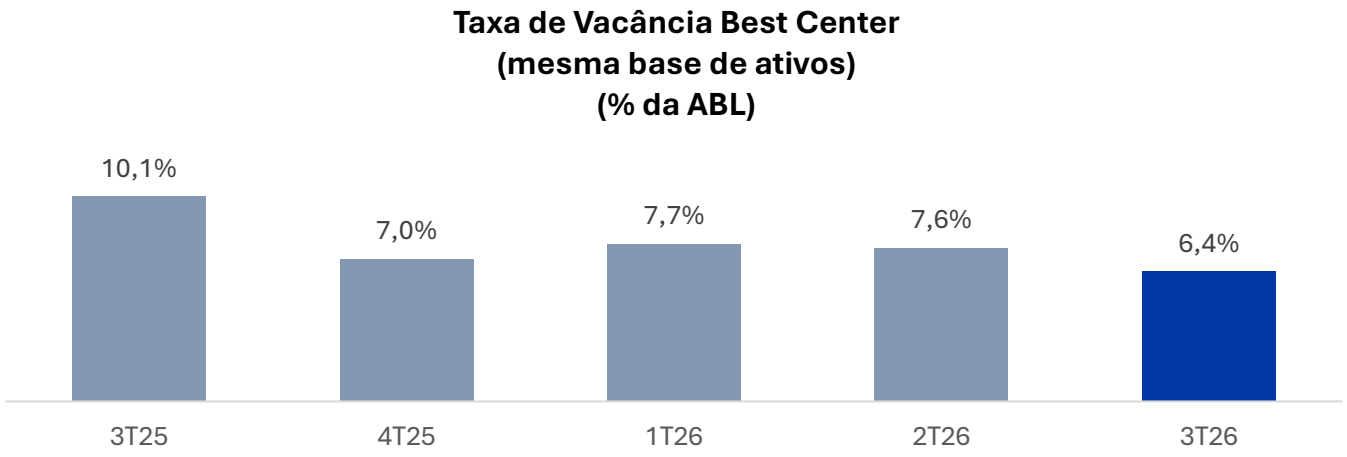
Taxa de Vacância

A vacância física da Best Center encerrou o 3T26 em 6,4% da ABL, menor nível histórico de vacância, com redução de 1,8 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 4,6 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 16 novos contratos, correspondentes a 1,1 mil m² de ABL, reforçando a capacidade da Companhia de capturar demanda e sustentar a melhoria dos indicadores operacionais.



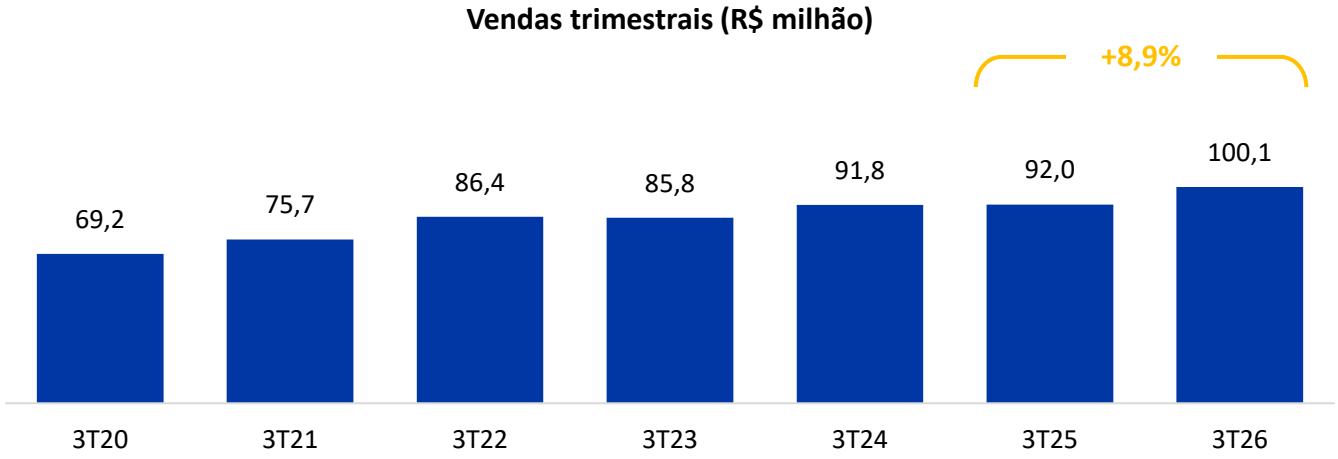
Considerando a mesma base de ativos, a vacância apresentou redução relevante na comparação anual, passando de 10,1% no 3T25 para 6,4% no 3T26, evidenciando melhora operacional consistente.



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

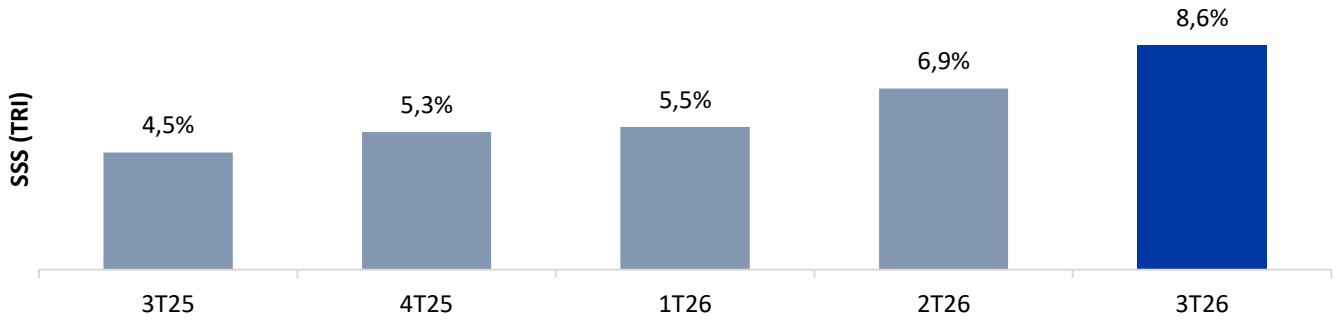
As vendas totais dos lojistas atingiram R$ 100,1 milhões no 3T26, representando crescimento de 8,9% frente ao mesmo período do ano anterior. O resultado evidencia a resiliência operacional do portfólio Best Center, que manteve expansão das vendas mesmo após um ciclo de forte crescimento observado em períodos anteriores.



Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 8,6% no 3T26. Entre os destaques do trimestre, estão os segmentos de Drogaria (+19,7%), Vestuário/Moda/Brinquedos (+18,7%) e Fitness (+11,5%).

Vendas nas mesmas lojas (SSS TRI)[1]



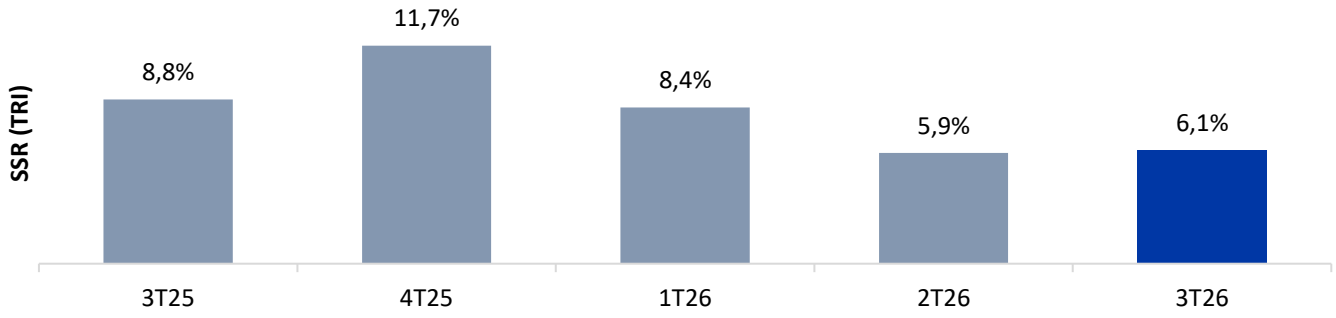
[1] O indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O indicador de Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) registrou variação de 6,1% no 3T26, 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 TRI)[1]

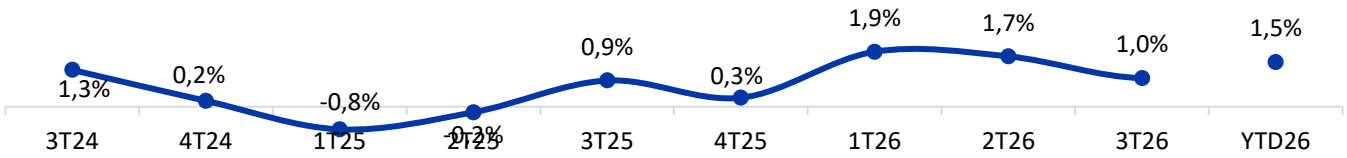


[1] Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.

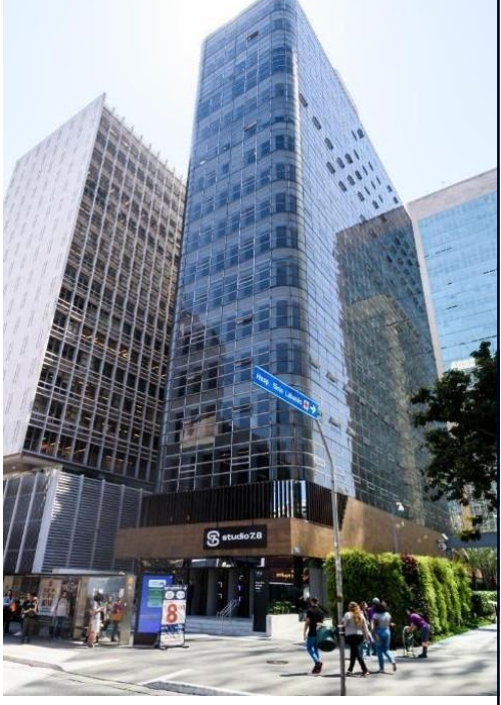
Inadimplência

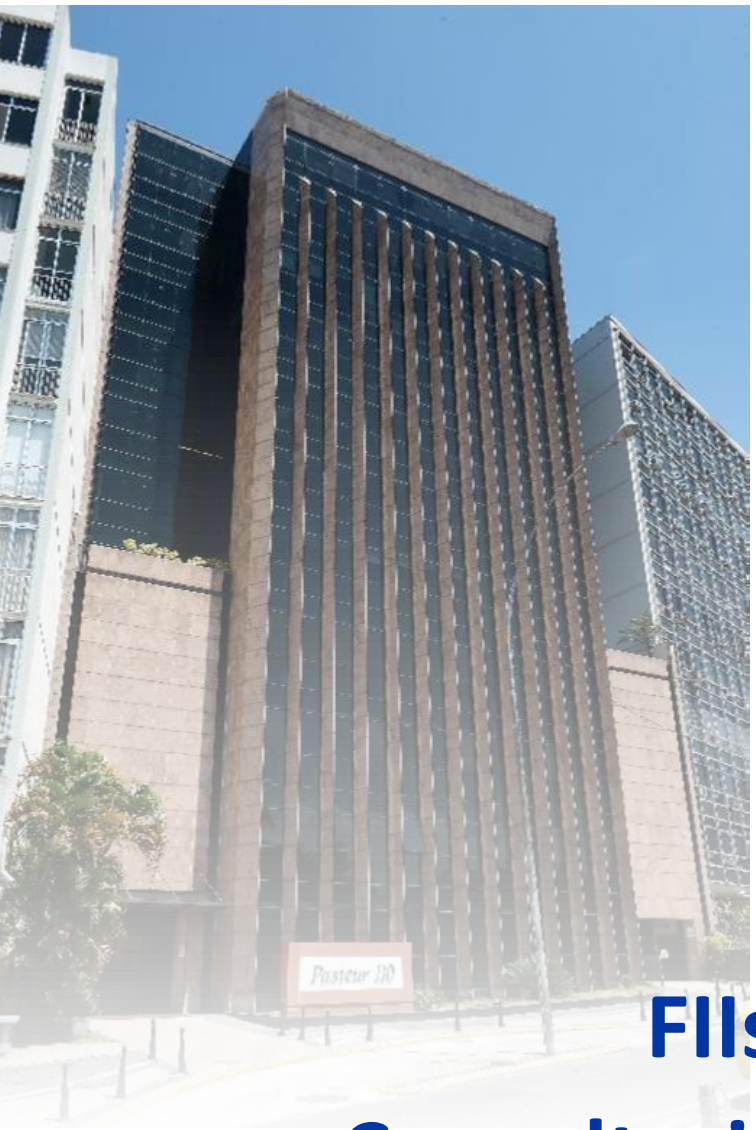
A inadimplência líquida da Best Center encerrou o 3T26 em 1,0%, representando uma redução de 0,7 p.p. em relação ao trimestre anterior. A Companhia segue adotando uma gestão ativa de crédito e cobrança, com foco na recuperação de valores em atraso e na preservação da qualidade dos recebíveis, contribuindo para a conversão da receita em caixa.

Inad. Líquida - Total (%)
Best Center











FIIs sob Consultoria Imobiliária da São Carlos

FIIs sob Consultoria Imobiliária da São Carlos

Indicadores Operacionais

FII TGRU

No fechamento do 3T26, o fundo possuía 16 imóveis, sendo 15 centros de conveniência e uma loja de rua. O patrimônio líquido era de R$ 355,1 milhões.

O portfólio do FII TGRU encerrou o 3T26 com desempenho operacional resiliente, sustentado pela solidez da base de locatários e qualidade dos imóveis. A taxa de vacância reduziu para 3,2%, com redução de 0,6 p.p. em relação ao 2T26, o menor patamar de vacância deste portfólio.

Considerando a mesma base de ativos, o volume total de vendas atingiu R$ 147,6 milhões no 3T26, representando crescimento de 2,8% em relação ao 3T25 (R$ 143,6 milhões). O indicador *Same Store Sales* (SSS) foi de 3,0%, enquanto o *Same Store Rent* (SSR) registrou crescimento de 4,5% no trimestre, refletindo a capacidade do portfólio obter ganhos nos aluguéis.

A inadimplência líquida do 3T26 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$ 6,7 milhões no 3T26, crescimento de 2,6% em relação as mesmas bases no 3T25. 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 3T26, o fundo possuía 8 imóveis corporativos sendo 5 localizados em São Paulo e 3 no Rio de Janeiro com ABL total de 77,1 mil m². O patrimônio líquido era de R$912,5 milhões, sendo R$666,6 milhões em cotas sêniores e R$245,9 milhões em cotas subordinadas.

O portfólio do fundo encerrou o 3T26 com métricas operacionais sólidas em seu quarto trimestre de operação. A taxa de vacância física ficou em 8,5%, patamar que ainda reflete rescisões ocorridas entre o fim de 2025 e início de 2026.

A inadimplência líquida registrou um resultado de 0,4% no trimestre e -0,2% no acumulado do ano, demonstrando a capacidade da administração na gestão de recebíveis. O NOI totalizou R$ 13,8 milhões no 3T26.

FII SC Renda Imobiliária

No fechamento do 3T26, o fundo possuía 4 imóveis corporativos, sendo 2 localizados em São Paulo e 2 no Rio de Janeiro, com ABL total de 76,8 mil m². O patrimônio líquido era de R$799,0 milhões, sendo R$570,7 milhões em cotas sêniores e R$228,1 milhões em cotas subordinadas.

O portfólio do FII SC Renda Imobiliária encerrou o 3T26 com métricas operacionais sólidas em seu segundo trimestre de operação. A taxa de vacância física ficou em 11,1%, resultado que reflete os esforços de retenção de locatários e a celebração de novas locações no período

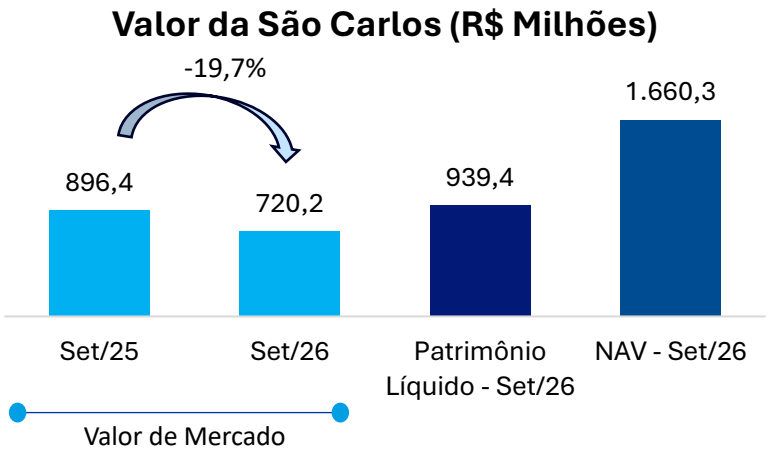
A inadimplência líquida registrou um resultado de 0,5% no trimestre e 0,8% no acumulado o ano, demonstrando a capacidade da administração na gestão de recebíveis mesmo durante a transição de propriedade dos ativos. O NOI totalizou R$ 12,7 milhões no 3T26.

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 3T26 cotadas a R$ 12,54, refletindo um valor de mercado de R$ 720,2 milhões, menor em 19,7% em relação ao valor de mercado do 3T25, já ajustado para o efeito da distribuição de dividendos.

Ao final do 3T26, a Companhia apresentava Patrimônio Líquido de R$ 939,4 milhões e NAV de R$ 1,66 bilhão.



Sustentabilidade

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

A São Carlos segue avançando em suas iniciativas ambientais, sociais e de governança, com foco no desenvolvimento de pessoas, na experiência dos clientes, na eficiência operacional e na redução dos impactos ambientais de suas operações.

Pessoas, desenvolvimento e bem-estar

No período, concluímos o ciclo de Avaliação de Desempenho e PDI 2026 e demos continuidade ao programa *De Líder a Liderado*, com treinamentos sobre 'Responsabilidade e Protagonismo' e 'Feedback e Conversas Difíceis'. Também reconhecemos colaboradores alinhados aos valores da Companhia e promovemos iniciativas de integração e bem-estar, incluindo a premiação do Desafio Esportivo, sessões de *Quick Massage*, ações de conscientização do Setembro Amarelo e uma iniciativa em celebração ao Dia dos Pais.

Mantivemos os canais de comunicação e proximidade com os colaboradores, por meio do jornal interno *Nosso Espaço de Notícias* e dos *Bate-papos com o CEO*. Também realizamos um encontro com as lideranças, reforçando o alinhamento estratégico e as prioridades da Companhia.

Experiência dos clientes e eficiência dos ativos

Nos espaços FlexOffice, entregamos novas áreas de descompressão destinadas aos colaboradores de nossos locatários, promovendo ambientes mais confortáveis e colaborativos. Avançamos também na modernização de infraestrutura, com a conclusão da modernização dos elevadores do Passeio 42 e o início das obras no CEVOP, com a entrega do primeiro de quatro equipamentos previstos, contribuindo para a melhoria da experiência dos usuários e a eficiência operacional dos ativos.

Gestão ambiental e uso eficiente de recursos

Avançamos nas iniciativas de reciclagem e compostagem nos empreendimentos, buscando reduzir os impactos ambientais e o envio de resíduos a aterros sanitários. Na frente de mobilidade sustentável, ampliamos as alternativas de transporte com a disponibilização de carregadores para veículos elétricos nos empreendimentos Paulista, Globaltech, CASA e EZ Towers.

Nos espaços FlexOffice, realizamos melhorias voltadas ao uso consciente de recursos naturais, com a instalação de aeradores e bacias sanitárias com duplo acionamento, além da substituição de luminárias convencionais por modelos LED, contribuindo para a eficiência hídrica e energética dos ambientes.

Anexos

Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira

R$ mil	30.09.2026	31.12.2025	Δ %
Ativo Circulante	**725.710**	**695.263**	**4,4%**
Caixa e equivalentes de caixa	18.366	1.039	1667,6%
Aplicações financeiras	617.176	599.644	2,9%
Contas a receber	38.206	57.781	-33,9%
Valores a receber de partes relacionadas	218	215	1,3%
Impostos a recuperar	32.258	20.501	57,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	19.486	16.083	21,2%
Imóveis destinados à venda	0	0	0,0%
Ativo Não Circulante	**2.376.691**	**2.339.344**	**1,6%**
Aplicações financeiras	0	0	**0,0%**
Caixa restrito	267.815	193.747	38,2%
Contas a receber	37.745	51.151	-26,2%
Impostos diferidos	40.194	27.957	43,8%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	5.268	4.636	13,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	890	7.015	-87,3%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	0,0%
Propriedades de investimento	2.002.711	2.018.191	-0,8%
Imobilizado	14.176	29.011	-51,1%
Intangível	2.893	2.636	9,7%
Total do Ativo	**3.102.402**	**3.034.607**	**2,2%**
Passivo Circulante	**507.797**	**391.471**	**29,7%**
Empréstimos e financiamentos	192.953	133.277	44,8%
Adiantamento de clientes	13.845	4.003	245,9%
Salários e encargos sociais	6.409	14.837	-56,8%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	1.888	14.890	-87,3%
Impostos, taxas e contribuições	1.800	2.809	-35,9%
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	1.424	30.479	-95,3%
Outras Obrigações	285.320	186.891	52,7%
Passivo Não Circulante	**1.655.251**	**1.572.542**	**5,3%**
Outras contas a pagar	25.147	18.737	34,2%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	635	758	-16,2%
Empréstimos e financiamentos	486.749	892.632	-45,5%
Provisão para contingências	659	659	0,0%
Outras Obrigações	1.142.061	659.756	73,1%
Patrimônio Líquido	**939.355**	**1.070.594**	**-12,3%**
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	26.380	31.352	-15,9%
Ações em tesouraria	-72.401	-74.089	-2,3%
Reservas de lucros	-88.823	37.052	-339,7%
Acionistas não controladores	288	2.367	-87,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**3.102.402**	**3.034.607**	**2,2%**

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras

R$ mil	2026	2025
Receita líquida com locações e serviços	147.786	133.992
Custo das locações	-59.137	-38.847
Resultado bruto com locações	**88.648**	**95.145**
Receita líquida de venda de imóveis	26.882	90.550
Custo dos imóveis vendidos	-21.836	-76.924
Resultado bruto na venda de imóveis	**5.046**	**13.626**
Lucro bruto	**93.695**	**108.771**
Despesas gerais e administrativas	-38.367	-30.321
Despesa comerciais	-33.027	-22.932
Perda por desvalorização de ativos	0	0
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-7.482	4.964
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	**-78.877**	**-48.289**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**14.818**	**60.482**
Receitas financeiras	83.666	43.549
Despesas financeiras	-220.964	-122.124
Resultado financeiro	**-137.298**	**-78.575**
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	**-122.480**	**-18.093**
Correntes	-7.971	-14.819
Diferidos	57	32
Imposto de renda e contribuição social	**-7.914**	**-14.787**
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	**-130.395**	**-32.880**
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-125.874	-34.832
Acionistas não controladores	-4.519	1.952
Total	**-130.393**	**-32.880**


Edifício Cidade Nova

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 9M26 e 9M25 e do 3T26 e 3T25, 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	9M26	Efeito CPC 36	9M26 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	9M26 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	141.211	(109.262)	31.949	(14.664)	46.614
Receita com Serviços	10.099		10.099	339	9.760
Receita com Venda de Imóveis	27.200	723.718	750.918	750.918	-
Receita Bruta Total	**178.510**	**614.456**	**792.967**	**736.593**	**56.374**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.524)	595	(2.930)	496	(3.426)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(318)	(7.751)	(8.069)	(8.069)	-
Receita Líquida Total	**174.668**	**607.300**	**781.968**	**729.020**	**52.949**
Despesas					
Despesas com Pessoal	(17.061)		(17.061)	(1.230)	(15.831)
Despesas Administrativas	(21.306)	3.476	(17.830)	(13.836)	(3.994)
Despesas com Propriedades	(32.787)	10.627	(22.160)	(10.129)	(12.030)
Despesas Comerciais	(7.759)	(2.571)	(10.330)	(9.742)	(588)
Custos com locações (outros)	(460)		(460)	-	(460)
Total SG&A	**(79.373)**	**11.533**	**(67.841)**	**(34.938)**	**(32.903)**
Outras Receitas e Despesas Operacionais	497	-	497	0	497
Equivalência patrimonial	0	-	0	-	0
Custo dos Imóveis Vendidos	(21.836)	(563.895)	(585.731)	(585.731)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-		-	-	-
Total de Despesas	**(100.712)**	**(552.363)**	**(653.075)**	**(620.669)**	**(32.406)**
Margem Operacional					
EBITDA	**73.956**	**54.937**	**128.893**	**108.351**	**20.542**
Margem EBITDA	*42,3%*	*9,0%*	*16,5%*	*14,9%*	*38,8%*
NOI	**100.205**	**(101.205)**	**(1.000)**	**(34.536)**	**33.536**
Margem NOI	*71,0%*	*92,6%*	*-3,1%*	*235,5%*	*71,9%*
Margem SG&A s/ receita líquida	*45,4%*	*-1,9%*	*8,7%*	*4,8%*	*62,1%*
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(59.137)	40.862	(18.275)	(501)	(17.774)
Total Depreciação e Custos	**(59.137)**	**40.862**	**(18.275)**	**(501)**	**(17.774)**
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	83.666	(7.778)	75.888	841	75.047
Despesas Financeiras	(220.964)	131.961	(89.004)	(3.283)	(85.721)
Resultado Financeiro	**(137.298)**	**124.182**	**(13.116)**	**(2.442)**	**(10.674)**
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(7.914)	(18.178)	(26.093)	(19.743)	(6.350)
Acionistas não controladores	4.520	(4.520)	-	-	-
Margem Financeira					
FFO	**(66.737)**	**156.422**	**89.684**	**86.166**	**3.518**
Margem FFO	*-38,2%*	*25,8%*	*11,5%*	*11,8%*	*6,6%*
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(130.394)**	**201.804**	**71.409**	**85.666**	**(14.256)**
Margem Líquida	*-74,7%*	*33,2%*	*9,1%*	*11,8%*	*-26,9%*

R$ mil	9M25	Efeito CPC 36	9M25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	9M25 sem efeito CPC 36 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	137.108	(9.045)	128.063	(3.004)	131.066
Receita com Serviços	3.901	-	3.901	-	3.901
Receita com Venda de Imóveis	91.820	291.863	383.683	383.677	5.830
Receita Bruta Total	**232.829**	**282.818**	**515.646**	**380.673**	**134.973**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(7.017)	166	(6.851)	98	(6.950)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.270)	(7.680)	(8.950)	(8.950)	-
Receita Líquida Total	**224.542**	**275.304**	**499.845**	**371.822**	**128.024**
Despesas					
Despesas com Pessoal	(24.204)	-	(24.204)	(6.507)	(17.697)
Despesas Administrativas	(6.117)	1.054	(5.063)	(248)	(4.814)
Despesas com Propriedades	(17.932)	287	(17.645)	510	(18.155)
Despesas Comerciais	(4.557)	-	(4.557)	(2.402)	(2.155)
Custos com locações (outros)	(443)	-	(443)	-	(443)
Total SG&A	**(53.253)**	**1.341**	**(51.912)**	**(8.647)**	**(43.265)**
Outras Receitas e Despesas Operacionais	5.006	-	5.006	-	5.006
Equivalência patrimonial	(17)	-	(17)	-	(17)
Custo dos Imóveis Vendidos	(76.924)	(205.764)	(282.688)	(282.688)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	-	(25)	-	(25)
Total de Despesas	**(125.213)**	**(204.423)**	**(329.637)**	**(291.335)**	**(38.301)**
Margem Operacional					
EBITDA	**99.328**	**70.880**	**170.209**	**80.486**	**89.722**
Margem EBITDA	*44,2%*	*25,7%*	*34,1%*	*21,6%*	*70,1%*
NOI	**114.175**	**(8.758)**	**105.418**	**(4.895)**	**110.313**
Margem NOI	*83,3%*	*96,8%*	*82,3%*	*163,0%*	*84,2%*
Margem G&A s/ receita líquida	*23,7%*	*-0,5%*	*10,4%*	*2,3%*	*33,8%*
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(38.847)	-	(38.847)	7	(38.854)
Total Depreciação e Custos	**(38.847)**	**-**	**(38.847)**	**7**	**(38.854)**
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	43.549	(1.392)	42.157	7.403	34.754
Despesas Financeiras	(122.124)	8.792	(113.332)	(148)	(113.184)
Resultado Financeiro	**(78.574)**	**7.400**	**(71.175)**	**7.255**	**(78.429)**
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(14.787)	(6.372)	(21.159)	(9.629)	(11.530)
Acionistas não controladores	(1.952)	233	(1.720)	-	(1.720)
Margem Financeira					
FFO	**4.015**	**72.141**	**76.156**	**78.112**	**(1.957)**
Margem FFO	*1,8%*	*26,2%*	*15,2%*	*21,0%*	*-1,5%*
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(32.880)**	**71.908**	**39.028**	**78.119**	**(39.091)**
Margem Líquida	*-14,6%*	*26,1%*	*7,8%*	*21,0%*	*-30,5%*

R$ mil	3T26	Efeito CPC 36	3T26 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	3T26 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	48.313	(37.903)	10.411	1.558	8.853
Receita com Serviços	3.640	-	3.640	-	3.640
Receita com Venda de Imóveis	8.700	-	8.700	8.700	-
Receita Bruta Total	**60.653**	**(37.903)**	**22.750**	**10.258**	**12.492**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(887)	37	(850)	-	(850)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(318)	-	(318)	(318)	-
Receita Líquida Total	**59.448**	**(37.866)**	**21.583**	**9.940**	**11.642**
Despesas					
Despesas com Pessoal	(5.920)	-	(5.920)	(415)	(5.506)
Despesas Administrativas	(6.143)	3.803	(2.340)	(682)	(1.658)
Despesas com Propriedades	(9.301)	5.944	(3.357)	(941)	(2.415)
Despesas Comerciais	(3.003)	371	(2.631)	(2.585)	(47)
Custos com locações (outros)	(121)	-	(121)	-	(121)
Total SG&A	**(24.488)**	**10.119**	**(14.369)**	**(4.622)**	**(9.747)**
Outras Rec. e Desp. Operacionais	160	-	160	-	160
Equivalência patrimonial	0	-	0	-	0
Custo dos Imóveis Vendidos	(8.814)	(254)	(9.068)	(9.068)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	-	-
Total de Despesas	**(33.142)**	**9.865**	**(23.277)**	**(13.691)**	**(9.587)**
Margem Operacional					
EBITDA	**26.307**	**(28.001)**	**(1.694)**	**(3.750)**	**2.056**
Margem EBITDA	*44,3%*	*73,9%*	*-7,9%*	*-37,7%*	*17,7%*
NOI	**35.889**	**(31.587)**	**4.302**	**(1.968)**	**6.270**
Margem NOI	*74,3%*	*83,3%*	*41,3%*	*-126,3%*	*70,8%*
Margem SG&A s/ receita líquida	*41,2%*	*26,7%*	*66,6%*	*46,5%*	*83,7%*
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(19.731)	15.910	(3.821)	-	(3.821)
Total Depreciação e Custos	**(19.731)**	**15.910**	**(3.821)**	**-**	**(3.821)**
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	31.074	(3.435)	27.639	248	27.391
Despesas Financeiras	(69.597)	47.592	(22.005)	(5)	(22.000)
Resultado Financeiro	**(38.524)**	**44.157**	**5.634**	**242**	**5.391**
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(1.948)	139	(1.809)	(272)	(1.537)
Acionistas não controladores	545	(545)	-	-	-
Margem Financeira					
FFO	**(13.620)**	**15.750**	**2.131**	**(3.779)**	**5.910**
Margem FFO	*-22,9%*	*-41,6%*	*9,9%*	*-38,0%*	*50,8%*
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(33.896)**	**32.205**	**(1.691)**	**(3.779)**	**2.089**
Margem Líquida	*-57,0%*	*-85,1%*	*-7,8%*	*-38,0%*	*17,9%*

R$ mil	3T25	Efeito CPC 36	3T25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	3T25 sem efeito CPC 36 Recorrente
Receitas					
Receita com Locações	46.774	(6.997)	39.777	(355)	40.132
Receita com Serviços	1.409	-	1.409	-	1.409
Receita com Venda de Imóveis	14.588	3	14.591	14.587	3
Receita Bruta Total	**62.771**	**(6.994)**	**55.777**	**14.232**	**41.545**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.001)	166	(1.835)	95	(1.930)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(95)	-	(95)	(95)	-
Receita Líquida Total	**60.675**	**(6.828)**	**53.847**	**14.232**	**39.615**
Despesas					
Despesas com Pessoal	(8.216)	-	(8.216)	(2.193)	(6.023)
Despesas Administrativas	(3.560)	2.332	(1.228)	1.163	(2.391)
Despesas com Propriedades	(5.315)	287	(5.028)	676	(5.704)
Despesas Comerciais	(1.426)	11.554	10.128	10.934	(806)
Custos com locações (outros)	(158)	-	(158)	-	(158)
Total SG&A	**(18.675)**	**14.174**	**(4.502)**	**10.581**	**(15.082)**
Outras Rec. e Desp. Operacionais	1.218	-	1.218	-	1.218
Equivalência patrimonial	(17)	-	(17)	-	(17)
Custo dos Imóveis Vendidos	(23.026)	(0)	(23.026)	(23.026)	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(443)	443	(0)	-	(0)
Total de Despesas	**(40.943)**	**14.616**	**(26.327)**	**(12.446)**	**(13.882)**
Margem Operacional					
EBITDA	**19.731**	**7.788**	**27.519**	**1.786**	**25.733**
Margem EBITDA	*32,5%*	*-114,1%*	*51,1%*	*12,6%*	*65,0%*
NOI	**39.875**	**4.845**	**44.720**	**11.255**	**33.464**
Margem NOI	*85,2%*	*-69,2%*	*112,4%*	*-3168,8%*	*83,4%*
Margem SG&A s/ receita líquida	*30,8%*	*207,6%*	*8,4%*	*-74,3%*	*38,1%*
Depreciação e Custos					
Depreciação & Custos	(12.174)	-	(12.174)	-	(12.174)
Total Depreciação e Custos	**(12.174)**	**-**	**(12.174)**	**-**	**(12.174)**
Resultado Financeiro					
Receitas Financeiras	17.303	(1.392)	15.911	2.496	13.414
Despesas Financeiras	(43.328)	9.460	(33.869)	693	(34.562)
Resultado Financeiro	**(26.026)**	**8.067**	**(17.958)**	**3.190**	**(21.148)**
IR e Acionistas não Controladores					
IR / CSLL	(4.310)	108	(4.202)	(770)	(3.433)
Acionistas não controladores	(473)	233	(241)	-	(241)
Margem Financeira					
FFO	**(11.078)**	**16.196**	**5.118**	**4.207**	**912**
Margem FFO	*-18,3%*	*-237,2%*	*9,5%*	*29,6%*	*2,3%*
Lucro / Prejuízo Líquido					
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(22.778)**	**15.964**	**(6.815)**	**4.207**	**(11.021)**
Margem Líquida	*-37,5%*	*-233,8%*	*-12,7%*	*29,6%*	*-27,8%*

Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

	9M26				9M25		
R$ mil	**Office**	**Best Center**	**Consolidado**	**R$ mil**	**Office**	**Best Center**	**Consolidado**
Receitas				**Receitas**			
Receita com Locações	28.241	18.373	46.614	Receita com Locações	96.338	34.729	131.066
Receita com Serviços	6.230	3.531	9.760	Receita com Serviços	2.911	990	3.901
Receita Bruta Total	**34.470**	**21.904**	**56.374**	**Receita Bruta Total**	**99.249**	**35.718**	**134.967**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.761)	(1.665)	(3.426)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(4.845)	(2.105)	(6.950)
Receita Líquida Total	**32.709**	**20.239**	**52.949**	**Receita Líquida Total**	**94.404**	**33.613**	**128.018**
Despesas				**Despesas**			
Despesas com Pessoal	(10.209)	(5.622)	(15.831)	Despesas com Pessoal	(10.568)	(7.007)	(17.697)
Despesas Administrativas	(3.136)	(858)	(3.994)	Despesas Administrativas	(3.793)	(1.015)	(4.814)
Despesas com Propriedades	(10.135)	(1.895)	(12.030)	Despesas com Propriedades	(15.317)	(2.838)	(18.155)
Despesas Comerciais	(548)	(40)	(588)	Despesas Comerciais	(2.076)	(79)	(2.155)
Custos com locações (outros)	(460)	-	(460)	Custos com locações (outros)	(443)	-	(443)
Total SG&A	**(24.488)**	**(8.415)**	**(32.903)**	**Total SG&A**	**(32.197)**	**(10.939)**	**(43.265)**
Outras Receitas e Despesas Operacionais	342	155	497	Outras Rec. e Desp. Operacionais	4.868	139	5.006
Equivalência patrimonial	0	(0)	0	Equivalência patrimonial	17	(34)	(17)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(25)	(0)	(25)
Total de Despesas	**(24.146)**	**(8.260)**	**(32.406)**	**Total de Despesas**	**(27.337)**	**(10.835)**	**(38.301)**
Margem Operacional				**Margem Operacional**			
EBITDA	**8.563**	**11.979**	**20.542**	**EBITDA**	**67.068**	**22.778**	**89.717**
Margem EBITDA	*26,2%*	*59,2%*	*38,8%*	Margem EBITDA	*71,0%*	*67,8%*	*70,1%*
NOI	**17.098**	**16.438**	**33.536**	**NOI**	**78.502**	**31.811**	**110.313**
Margem NOI	*60,5%*	*89,5%*	*71,9%*	Margem NOI	*81,5%*	*91,6%*	*84,2%*
Margem SG&A s/ receita líquida	*74,9%*	*41,6%*	*62,1%*	Margem SG&A s/ receita líquida	*34,1%*	*32,5%*	*33,8%*
Depreciação e Custos				**Depreciação e Custos**			
Depreciação & Custos	(13.600)	(4.174)	(17.774)	Depreciação & Custos	(31.429)	(7.425)	(38.854)
Total Depreciação e Custos	**(13.600)**	**(4.174)**	**(17.774)**	**Total Depreciação e Custos**	**(31.429)**	**(7.425)**	**(38.854)**
Resultado Financeiro				**Resultado Financeiro**			
Receitas Financeiras	65.090	9.957	75.047	Receitas Financeiras	21.935	12.131	34.754
Despesas Financeiras	(80.271)	(5.451)	(85.721)	Despesas Financeiras	(99.876)	(13.289)	(113.184)
Resultado Financeiro	**(15.180)**	**4.506**	**(10.674)**	**Resultado Financeiro**	**(77.940)**	**(1.158)**	**(78.429)**
Imposto de Renda				**Imposto de Renda**			
IR / CSLL	**(2.598)**	**(3.752)**	**(6.350)**	IR / CSLL	**(7.771)**	**(3.623)**	**(11.530)**
Acionistas não controladores	-	-	-	Acionistas não controladores	**(1.720)**	-	(1.720)
Margem Financeira				**Margem Financeira**			
FFO	**(9.215)**	**12.733**	**3.518**	**FFO**	**(20.364)**	**17.997**	**(1.963)**
Margem FFO	*-28,2%*	*62,9%*	*6,6%*	Margem FFO	*-21,6%*	*53,5%*	*-1,5%*
Lucro / Prejuízo Líquido				**Lucro / Prejuízo Líquido**			
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(22.815)**	**8.559**	**(14.256)**	**Lucro/ Prejuízo Líquido**	**(50.073)**	**10.572**	**(39.097)**
Margem Líquida	*-69,8%*	*42,3%*	*-26,9%*	Margem Líquida	*-53,0%*	*31,5%*	*-30,5%*

	3T26				3T25		
R$ mil	Office	Best Center	Consolidado	R$ mil	Office	Best Center	Consolidado
Receitas				**Receitas**			
Receita com Locações	2.681	6.171	8.853	Receita com Locações	32.849	7.283	40.132
Receita com Serviços	2.528	1.111	3.640	Receita com Serviços	871	538	1.409
Receita Bruta Total	**5.210**	**7.283**	**12.492**	**Receita Bruta Total**	**33.720**	**7.821**	**41.541**
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(254)	(596)	(850)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.458)	(472)	(1.930)
Receita Líquida Total	**4.955**	**6.687**	**11.642**	**Receita Líquida Total**	**32.262**	**7.349**	**39.611**
Despesas				**Despesas**			
Despesas com Pessoal	(3.533)	(1.973)	(5.506)	Despesas com Pessoal	(3.506)	(2.489)	(6.023)
Despesas Administrativas	(1.269)	(390)	(1.658)	Despesas Administrativas	(2.020)	(366)	(2.391)
Despesas com Propriedades	(1.944)	(471)	(2.415)	Despesas com Propriedades	(4.969)	(735)	(5.704)
Despesas Comerciais	(33)	(14)	(47)	Despesas Comerciais	(767)	(39)	(806)
Custos com locações (outros)	(121)	-	(121)	Custos com locações (outros)	(158)	-	(158)
Total SG&A	**(6.900)**	**(2.848)**	**(9.747)**	**Total SG&A**	**(11.420)**	**(3.629)**	**(15.082)**
Outras Rec. e Desp. Operacionais	3	157	160	Outras Rec. e Desp. Operacionais	1.219	(1)	1.218
Equivalência patrimonial	0	(0)	0	Equivalência patrimonial	17	(34)	(17)
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	-	-	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(0)	-	(0)
Total de Despesas	**(6.896)**	**(2.691)**	**(9.587)**	**Total de Despesas**	**(10.184)**	**(3.664)**	**(13.882)**
Margem Operacional				**Margem Operacional**			
EBITDA	**(1.941)**	**3.996**	**2.056**	**EBITDA**	**22.078**	**3.685**	**25.730**
Margem EBITDA	*-39,2%*	*59,8%*	*17,7%*	Margem EBITDA	*68,4%*	*50,1%*	*65,0%*
NOI	**583**	**5.686**	**6.270**	**NOI**	**26.955**	**6.510**	**33.464**
Margem NOI	*21,8%*	*92,1%*	*70,8%*	Margem NOI	*82,1%*	*89,4%*	*83,4%*
Margem SG&A s/ receita líquida	*139,2%*	*42,6%*	*83,7%*	Margem SG&A s/ receita líquida	*35,4%*	*49,4%*	*38,1%*
Depreciação e Custos				**Depreciação e Custos**			
Depreciação & Custos	(2.479)	(1.342)	(3.821)	Depreciação & Custos	(10.340)	(1.834)	(12.174)
Total Depreciação e Custos	**(2.479)**	**(1.342)**	**(3.821)**	**Total Depreciação e Custos**	**(10.340)**	**(1.834)**	**(12.174)**
Resultado Financeiro				**Resultado Financeiro**			
Receitas Financeiras	24.258	3.138	27.391	Receitas Financeiras	6.360	7.003	13.414
Despesas Financeiras	(20.268)	(1.731)	(22.000)	Despesas Financeiras	(32.401)	(2.142)	(34.562)
Resultado Financeiro	**3.989**	**1.406**	**5.391**	**Resultado Financeiro**	**(26.041)**	**4.861**	**(21.148)**
Imposto de Renda				**Imposto de Renda**			
IR / CSLL	**(366)**	**(1.171)**	**(1.537)**	**IR / CSLL**	**(2.394)**	**(1.040)**	**(3.433)**
Acionistas não controladores	-	-	-	Acionistas não controladores	(241)	-	(241)
Margem Financeira				**Margem Financeira**			
FFO	**1.682**	**4.231**	**5.910**	**FFO**	**(6.598)**	**7.506**	**908**
Margem FFO	*33,9%*	*63,3%*	*50,8%*	Margem FFO	*-20,5%*	*102,1%*	*2,3%*
Lucro / Prejuízo Líquido				**Lucro / Prejuízo Líquido**			
Lucro/ Prejuízo Líquido	**(797)**	**2.888**	**2.089**	**Lucro/ Prejuízo Líquido**	**(16.697)**	**5.673**	**(11.025)**
Margem Líquida	*-16,1%*	*43,2%*	*17,9%*	Margem Líquida	*-51,8%*	*77,2%*	*-27,8%*

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.