

4T
25

Divulgação de Resultados



Hortolândia — Olívio Franceschini

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

13 de março 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
Relatório da Administração.....	5
Destaques do 4T25.....	6
Principais Indicadores	7
Portfólio de Ativos.....	8
Valor de Mercado do Portfólio	9
Vacância do Portfólio.....	10
Desempenho Financeiro	11
Receita Bruta.....	11
<i>Net Operating Income</i> (NOI)	12
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)	14
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro.....	16
<i>Funds From Operations</i> (FFO)	17
Lucro Líquido (Prejuízo).....	18
Investimentos.....	18
<i>Net Asset Value</i> (NAV).....	19
Estrutura de Capital.....	20
Empréstimos e Financiamentos	21
Office	23
Indicadores Operacionais.....	23
Portfólio.....	23
Taxa de Vacância	23
Inadimplência.....	24
Best Center.....	26
Indicadores Operacionais.....	26
Portfólio.....	26
Taxa de Vacância	26
Vendas totais.....	27
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	28
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	28
Inadimplência.....	29
Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	29
FII SC JiveMauá.....	30
Destaques do 4T25	30
FII TGRU.....	31
Destaques do 4T25	31
Mercado de Capitais	32
Sustentabilidade.....	33
ESG (Ambiental, Social e Governança).....	33
Anexos	34
Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira	34
DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras	35
Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado	36
Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios	38
Movimentação do Portfólio	40
Glossário.....	41



Considerações sobre os Resultados Consolidados

Em 25 junho de 2025, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. (“Best Center”), subsidiária integral da São Carlos, realizou a venda de um portfólio de ativos para o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master (“FII TGRU Master”). A forma de pagamento se deu através do recebimento de 74% do preço à vista e 26% em cotas subordinadas, emitidas pelo FII TGRU Master. Naquela data, o FII TGRU Master detinha 798.957 cotas subordinadas e 2.396.872 cotas sêniores. Desta forma, em decorrência da operação de venda dos ativos para o FII TGRU Master, a Best Center passou a deter 100% das cotas subordinadas emitidas naquela data e 25% de participação no FII TGRU Master.

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”). 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, em decorrência da operação de venda dos ativos para o FII SC JiveMauá, a São Carlos passou a deter 100% das cotas subordinadas naquela data e 30% de participação no FII SC JiveMauá.

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, tanto o FII TGRU Master quanto o FII SC JiveMauá foram consolidados nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Como resultado da consolidação do FII TGRU Master e do FII SC JiveMauá, em 31 de dezembro de 2025, os efeitos da venda dos ativos da Best Center e da São Carlos e as respectivas aquisições pelo FII TGRU Master e pelo FII SC JiveMauá, foram integralmente eliminados na apresentação das Demonstrações Financeiras consolidadas. Os saldos existentes no patrimônio do FII TGRU Master e do FII SC JiveMauá referentes às cotas sêniores, que correspondem a 75% das cotas do FII TGRU Master e 70% do FII SC JiveMauá em 31 de dezembro de 2025, foram classificados nas Demonstrações Financeiras anuais consolidadas como instrumentos financeiros, na rubrica do passivo denominada “Outras obrigações financeiras”, mesmo que, pelas características do FII TGRU Master e do FII SC JiveMauá, não sejam obrigações a pagar da Best Center e da São Carlos como cotistas subordinados do FII TGRU Master e do SC JiveMauá, conforme detalhado na nota explicativa 13 das Demonstrações Financeiras Anuais de 2025.

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 Demonstrações Financeiras anuais da Companhia.



Relatório da Administração

O ano de 2025 foi marcado pela execução das prioridades definidas pela Companhia ao final de 2024: (i) melhora operacional dos nossos ativos, (ii) desmobilização de ativos a valor justo e, (iii) a entrada da São Carlos no segmento de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs).

No segmento de Office, 2025 consolidou a retomada do mercado de escritórios, com clientes buscando a expansão de seus espaços e reduzindo o número de dias de trabalho remoto. São Paulo registrou uma taxa de vacância de 16,7% ao final de 2025, uma queda de 0,9 p.p. em relação a 2024. Como consequência, os preços de locação apresentaram aumento acima da inflação nas regiões com maior demanda. O Rio de Janeiro também registrou redução na vacância, com queda anual de 2,5 p.p., encerrando o ano em 25,6%.

Na São Carlos, a atividade comercial acompanhou a dinâmica do mercado de escritórios e se manteve forte ao longo do ano, contribuindo para o crescimento da receita e do resultado operacional na mesma base de ativos. No ano, a Companhia assinou 33 contratos que totalizaram 25,4 mil m² de ABL. FlexOffice continuou sendo um grande diferencial da Companhia e atingiu 23,3 mil m² locados, com 46 clientes ativos em 2025.

Na Best Center, o ano também foi marcado por boa performance operacional. No ano, foram assinados 70 contratos (sendo 19 apenas no 4T25), totalizando 7,7 mil m² de ABL. Como resultado, a vacância dos centros de conveniência, na mesma base de ativos, encerrou o trimestre em 9,0%, uma redução de 1,8 p.p. em relação ao 4T24. As vendas totais dos lojistas atingiram R\$ 103,7 milhões no trimestre, enquanto o indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentou crescimento de 5,3% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 11,7% na comparação anual. No ano de 2025, as vendas alcançaram R\$385,7 milhões, crescimento de 7,5%, as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,4% e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 10,0%.

Como consequência do desempenho operacional da Companhia, os indicadores na mesma base de ativos apresentaram evolução em 2025. A receita bruta cresceu 9,5% no ano, enquanto o NOI e o EBITDA recorrente registraram crescimento de 14,6% e 36,4%, respectivamente, refletindo a maior ocupação dos ativos remanescentes e a disciplina na gestão das despesas com imóveis e administrativas.

Em linha com a estratégia da Companhia de melhorar a alocação de capital, no ano de 2025, a Companhia executou R\$1,2 bilhão em vendas de imóveis, a um *cap rate* médio de 8,3%, demonstrando a capacidade da São Carlos de executar boas transações mesmo em um cenário de liquidez reduzida e juros elevados. Como consequência desta forte atividade de negócios, a Companhia proporcionou R\$506 milhões em dividendos para os acionistas, representando um *dividend yield* de 45,7% no ano. Mesmo com esta distribuição de dividendos, a Companhia encerrou o ano com uma redução de 37,4% na dívida líquida ajustada que totalizou R\$237,9 milhões.

Em relação ao mercado de FIIs, a São Carlos encerrou o ano com dois fundos no portfólio – FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, marcando uma nova forma de atuação no mercado imobiliário. Além de representar transações relevantes de venda de ativos – R\$1,1 bilhão, esta estratégia busca capturar e monetizar o seu *know-how* imobiliário através da prestação de serviços para estes fundos.

Esse movimento fortalece o modelo *asset light* da Companhia, proporcionando maior flexibilidade na alocação de capital, redução da necessidade de investimentos próprios e ampliação de receitas recorrentes provenientes de serviços de consultoria e gestão imobiliária.

Por fim, reforçamos que as prioridades da Companhia permanecem as mesmas: i) melhora operacional dos ativos remanescentes, ii) desmobilização de ativos a valor justo e, iii) consolidação da atuação junto ao segmento de fundos imobiliários. Acreditamos que uma gestão ativa e a execução destas 3 alavancas deverá maximizar o retorno aos nossos acionistas.

¹ Conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE



Destaques do 4T25 e 2025

Vendas de ativos totalizaram R\$1,2 bilhão, a um *cap rate* médio de 8,3%

R\$506 milhões em dividendos distribuídos em 2025

São Paulo, 12 de março de 2026 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do quarto trimestre (4T25) e ano de 2025. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos do CPC 36 (R3) e de eventos considerados extraordinários.

- **Receita Bruta Recorrente¹** de R\$ 23,0 milhões no 4T25 e R\$92,5 milhões em 2025, crescimento de 3,2% e 9,5% em relação ao 4T24 e a 2024, respectivamente;
- **EBITDA Recorrente¹** de R\$34,6 milhões em 2025, crescimento de 36,4% em relação a 2024;
- **NOI Recorrente¹** de R\$65,7 milhões em 2025, crescimento de 14,6% em relação a 2024;
- **Novas locações** totalizaram 5,2 mil m² de ABL no 4T25, sendo 3,5 mil m² no segmento Office;
- **Taxa de vacância** consolidada de imóveis para renda de 24,9%;
- **Ocupação de FlexOffice** atingiu 23,3 mil m², com 46 clientes ativos;
- **Vendas de imóveis** totalizaram R\$864,8 milhões no 4T25 e R\$1,2 bilhão no ano;
- **Dividendos** distribuídos totalizaram R\$506 milhões em 2025, equivalente a um *dividend yield* de 45,7%;
- **Dívida líquida** de R\$237,9 milhões², redução de 37,4% em relação ao 3T25, representando apenas 10,9% do Valor do Portfólio³;
- **NAV (*Net Asset Value*)** de R\$ 1,9 bilhões, representando R\$ 33,9 por ação;
- **Crescimento das vendas na mesma base (SSS)** da Best Center de 5,3% em relação ao 4T24.

RECEITA BRUTA

(mesma base)

R\$ 92,5 MM

+9,5% vs. 2024

TAXA DE VACÂNCIA

Consolidada para renda (mesma base)

24,9%

+0,7 p.p. vs. 4T24

VENDAS TOTAIS

Best Center

R\$ 103,7 MM

+7,4% vs. 4T24

NOI (mesma base)

R\$ 65,7 MM

+14,6% vs. 2024

TAXA DE VACÂNCIA

Office para renda (mesma base)

31,9%

+4,8 p.p. vs. 4T24

SSS

Best Center

R\$ 98,4 MM

+5,3% vs. 4T24

EBITDA RECORRENTE

(mesma base)

R\$ 34,6 MM

+36,4% vs. 2024

TAXA DE VACÂNCIA

Best Center (mesma base)

9,0%

-1,8 p.p. vs. 4T24

SSR

Best Center

R\$ 5,5 MM

+11,7% vs. 4T24

¹ Considerando a mesma base de ativos no período analisado

² Considerando o contas a receber da venda de imóveis

³ Considerando a posição em cotas subordinadas do FII TGRU Master e FII SC JiveMauá, no valor de R\$79,9 milhões e R\$272,0 milhões, respectivamente



Principais Indicadores

Indicadores consolidados	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	32,0	46,4	-31,0%	163,1	186,1	-12,4%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	2,3	1,1	97,9%	6,2	4,9	27,0%
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	864,8	128,8	571,6%	1.248,5	330,9	277,3%
NOI	26,0	40,1	-35,1%	136,4	154,5	-11,7%
Margem NOI	81,4%	86,5%	-5,1 p.p.	83,6%	83,0%	0,6 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	14,9	29,4	-49,2%	104,6	113,5	-7,8%
Margem EBITDA Recorrente	46,4%	66,1%	-19,7 p.p.	65,3%	63,5%	1,8 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(3,0)	(0,6)	442,5%	(5,0)	(7,8)	-36,5%
Margem FFO Recorrente	-9,3%	-1,2%	-8,1 p.p.	-3,1%	-4,4%	1,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(12,1)	(20,6)	-41,4%	(51,2)	(63,4)	-19,2%
Margem Líquida Recorrente	-37,6%	-46,4%	8,8 p.p.	-32,0%	-35,5%	3,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(15,6)	(26,8)	-158,0%	(48,4)	(32,9)	47,2%
Margem Líquida	-20,7%	-32,0%	11,3 p.p.	-16,2%	-6,5%	-9,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma (R\$ milhões) ¹	215,8	(26,8)	704,0%	254,8	(32,9)	-874,0%
Margem Líquida	25,0%	-32,0%	57,0 p.p.	18,7%	-6,5%	25,2 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	1,9	3,0	-36,0%	1,9	3,0	-36,0%
NAV por ação (R\$)	33,9	52,9	-35,9%	33,9	52,9	-35,9%
Valor do portfólio e Cotas FIIs (R\$ bilhões)	2,2	3,5	-38,2%	2,2	3,5	-38,2%
ABL própria (mil m²)	220	365	-39,8%	220	365	-39,8%

¹ Proforma exclui os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 4T25



Portfólio de Ativos

Nos últimos 12 meses, a Companhia reciclou R\$ 1,2 bilhão em ativos, com desconto médio de 17,3% em relação ao NAV e *cap rate* médio de 8,3%. 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	Segmento	ABL (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (MM)	NAV	Upside
Guarujá - SP	Loja de rua	1.928	jan/25	7,8%	12,5	12,7	-1,5%
Piracicaba - Santa Terezinha - SP	Centro de Conveniência	1.200	mar/25	4,3%	4,8	5,7	-15,8%
TOTAL - 1T25		3.128		6,8%	17,3	18,4	-5,9%
Rio Claro - SP	Loja de rua	1.884	abr/25	7,7%	12,6	13,2	-4,6%
Parque Global - SP	Terreno	-	mai/25	-	13,5	10,0	35,0%
Portfólio TGRU (18 imóveis)	TGRU	42.072	jun/25	8,9%	291,9	347,7	-16,1%
Terreno Araras - SP	Terreno	-	mai/25	-	1,5	2,5	-40,0%
Terreno Itupeva - SP	Terreno	-	jun/25	-	3,5	3,5	0,0%
TOTAL - 2T25		43.956		8,9%	323,0	376,9	-14,3%
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%
Portfólio TGRU (1 imóvel)	Centro de Conveniência	2.935	dez/25	8,9%	16,6	27,2	-39,0%
Portfólio JiveMauá (8 imóveis)	Office	77.143	dez/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%
Office		79.432			839,4	1.033,5	
Loja de rua		8.801			48,8	49,6	
Terreno		0			18,5	16,0	
Centro de conveniência		1.200			4,8	5,7	
TGRU		45.007			308,5	374,9	
TOTAL		134.439		8,3%	1.220,0	1.479,7	-17,6%

Transações concluídas no 4º trimestre de 2025

Em nov/25, a São Carlos concluiu a alienação de um portfólio de 8 ativos de escritório, totalizando 77,1 mil m² de ABL, pelo valor total de R\$ 837,2 milhões, conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 27/11/2025. A liquidação financeira da operação se deu com o recebimento de R\$ 586,1 milhões à vista (em dinheiro) e R\$ 251,2 milhões em cotas subordinadas do FII SC JiveMauá. O valor da transação foi 18,0% inferior ao NAV e refletiu um *cap rate* anualizado de 8,1%, considerando os aluguéis vigentes na data da venda.

Em nov/25, a Best Center realizou a venda da última loja de rua, localizada na cidade de Ponta Grossa/PR, pelo valor total de R\$11,0 milhões. O imóvel possui 2.510 m² e a liquidação financeira se deu com pagamento 100% à vista. A transação foi realizada com *cap rate* de 7,3%. Com esta transação, a Companhia concluiu o ciclo de desinvestimento de todo o portfólio de lojas de rua.

Em dez/25, após superar as condições precedentes definidas em jun/25, a Best Center concluiu a venda do centro de conveniência São Paulo – Verbo Divino para o FII TGRU Master pelo valor total de R\$16,6 milhões. O imóvel possui 2.935 m² e a liquidação financeira se deu com pagamento 100% à vista.



Valor de Mercado do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação de seu portfólio de imóveis por meio de empresa de consultoria internacional independente. Ao final do 4T25, o valor de mercado do portfólio consolidado da Companhia totalizava R\$ 1.826 milhões. A variação em relação ao trimestre anterior decorre, principalmente, da alienação do portfólio de ativos de escritório, conforme já mencionado anteriormente.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Triple A	1	24.724	11,2%	479.900	26,3%
Classe A	5	115.385	52,5%	890.900	48,8%
Redesenvolvimento	2	18.510	8,4%	97.400	5,3%
Office	8	158.620	72,2%	1.468.200	80,4%
Centros de conveniência	30	61.163	27,8%	357.700	19,6%
Best Center	30	61.163	27,8%	357.700	19,6%
Total	38	219.783	100,0%	1.825.900	100,0%

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no 4T25 era de 1.233 milhões, 100% como propriedades para investimentos, desconsiderando o efeito do CPC 36 (R3).

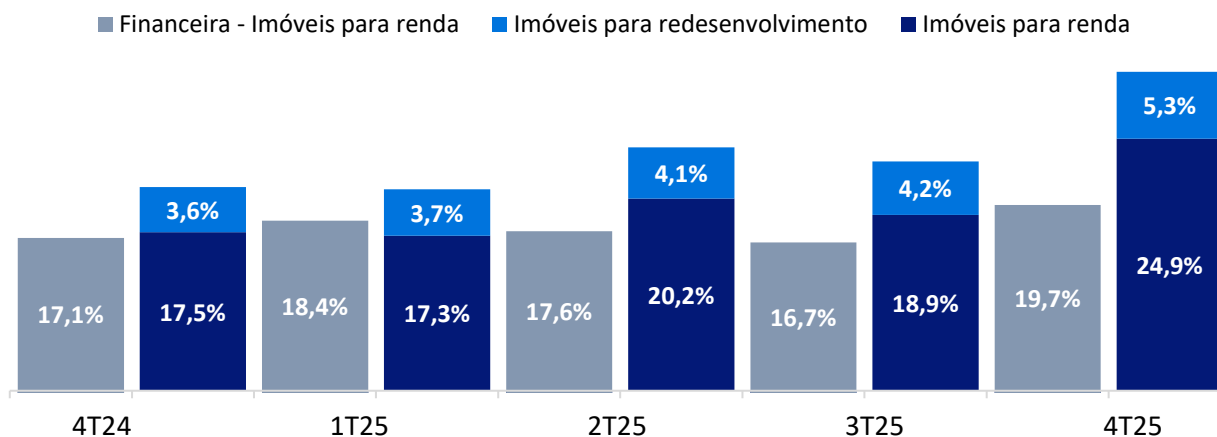


Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio de imóveis para renda encerraram o 4T25 em 24,9% e 19,7% respectivamente, representando aumento de 7,4 p.p. e 2,8 p.p. em relação ao 4T24. A taxa de vacância total, que considera imóveis para renda e imóveis para redesenvolvimento¹, foi de 30,2% ao fim do 4T25.

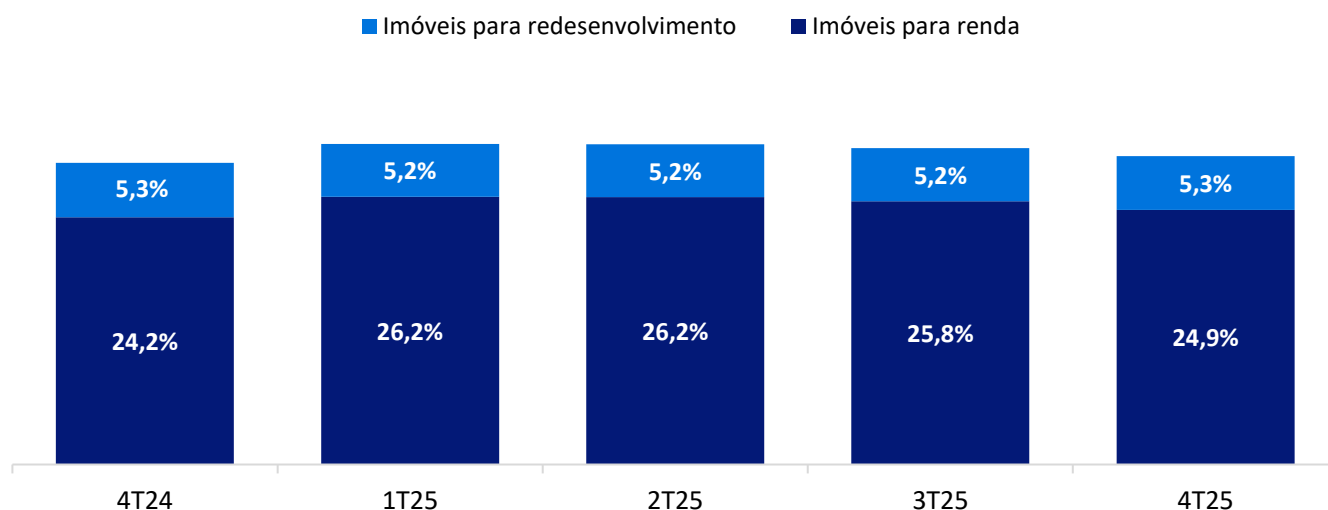
A variação observada reflete, principalmente, a relevante redução da base de ativos ao longo de 2025, que se encontravam com uma ocupação média superior a 95%. No 2T25, foi concluída a venda de 43,9 mil m² de ABL da Best Center para o FII TGRU Master, e no 4T25, a alienação de 77,1 mil m² de ativos de escritório para o FII SC JiveMauá.

Vacância Física vs. Financeira - São Carlos



Quando comparado na mesma base de ativos, a vacância física apresentou redução de 0,9 p.p. em relação ao 3T25 e crescimento de 0,7 p.p. em relação ao 4T24.

Vacância Física - Mesma Base - São Carlos (% da ABL)



¹ imóveis classificados como redesenvolvimento: CE Arcos da Lapa e Vista Rio



Desempenho Financeiro

Receita Bruta

A receita bruta consolidada de locações e serviços totalizou R\$34,2 milhões no 4T25, uma redução de 27,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo as vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

O destaque positivo do trimestre é o aumento de 97,9% da linha receita com serviços, consequência da prestação de serviços que a São Carlos passou a realizar para os FIIs TGRU Master e FII JiveMauá.

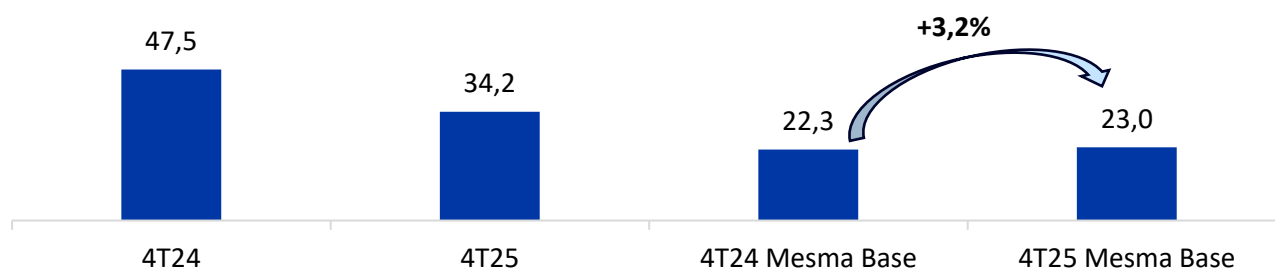
Receita com Locações – R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office	24,9	32,0	-22,2%	121,3	119,5	1,5%
Best Center	7,1	14,3	-50,8%	41,8	62,1	-32,7%
SC Living ¹	-	-	-	-	4,6	-100,0%
Receita Bruta com Locações	32,0	46,4	-31,0%	163,1	186,1	-12,4%
Serviços	2,3	1,1	97,9%	6,2	4,9	27,0%
Receita Bruta Consolidada	34,2	47,5	-27,9%	169,2	191,0	-11,4%

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

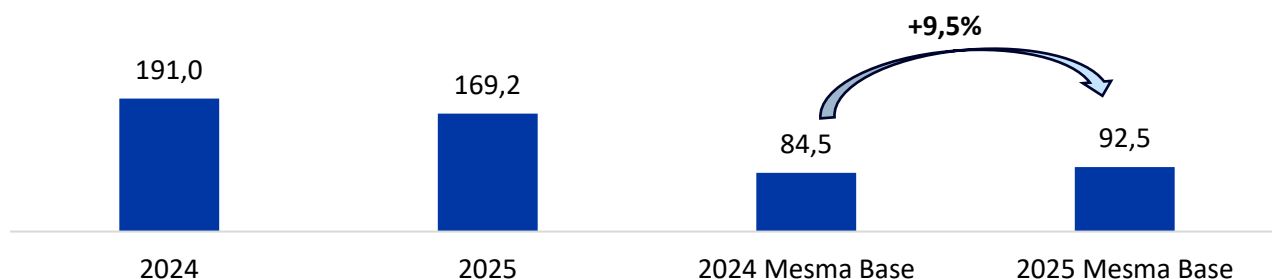
Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar a receita dos imóveis que foram vendidos em 2025, a receita consolidada teve um aumento de 3,2% no trimestre e 9,5% no ano.

Na visão anual, os imóveis que impactaram positivamente foram Rio Branco 128 (RJ), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ), Centro Administrativo Santo Amaro (SP) e EZ Towers – Torre A (SP), no segmento Office, adicionando R\$4,9 milhões à receita de locação, enquanto a Best Center adicionou R\$1,9 milhão à receita de locação.

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



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





Net Operating Income (NOI)

O NOI consolidado alcançou R\$136,4 milhões em 2025 e R\$26,0 milhões no 4T25, com margem de 83,6% e 81,4%, respectivamente. A redução observada na comparação com o 4T24 é reflexo direto das desmobilizações de ativos realizadas no ano.

O NOI do segmento Office totalizou R\$ 98,0 milhões, um aumento de 3,6% frente ao ano anterior, mesmo após a venda de 8 ativos no ano. Este resultado positivo evidencia a valorização dos contratos remanescentes após as vendas realizadas e o controle de despesas. No 4T25, o NOI foi de R\$ 19,5 milhões, com queda em relação ao 4T24 devido à menor quantidade de ativos.

Na Best Center, mesmo com uma base de ativos menor ao longo do ano, o desempenho operacional permaneceu sólido. O NOI atingiu R\$38,4 milhões em 2025 e R\$ 6,5 milhões no trimestre, com margem de 91,8% e 92,7%, respectivamente.

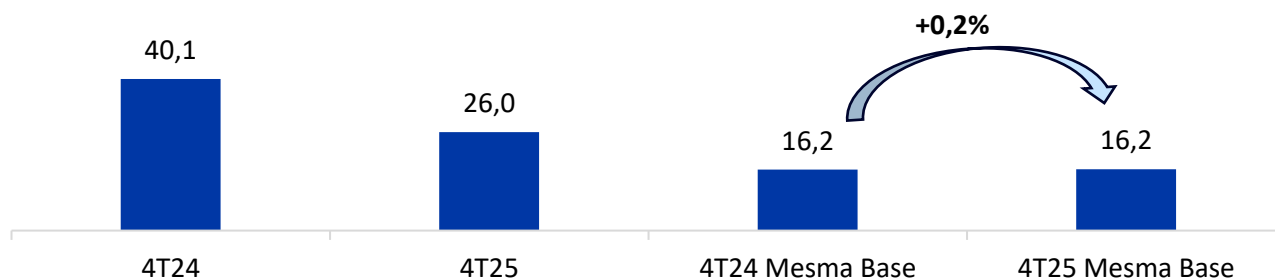
NOI - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	24,9	32,0	-22,2%	121,3	119,5	1,5%
(-) Despesas com Propriedades	(4,3)	(4,7)	-8,7%	(19,6)	(22,5)	-13,0%
(-) Despesas Comerciais	(1,0)	(0,4)	175,9%	(3,1)	(1,6)	98,6%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-26,0%	(0,6)	(0,8)	-31,2%
NOI	19,5	26,8	-27,3%	98,0	94,6	3,6%
<i>Margem NOI</i>	<i>78,2%</i>	<i>83,7%</i>	<i>-5,5 p.p.</i>	<i>80,8%</i>	<i>79,2%</i>	<i>1,7 p.p.</i>
Best Center						
(+) Receita de Locação	7,1	14,3	-50,8%	41,8	62,1	-32,7%
(-) Despesas com Propriedades	(0,5)	(1,2)	-60,6%	(3,3)	(5,6)	-40,8%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,0)	28,0%	(0,1)	(0,1)	-28,2%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	6,5	13,1	-49,9%	38,4	56,3	-31,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>92,7%</i>	<i>91,2%</i>	<i>1,5 p.p.</i>	<i>91,8%</i>	<i>90,7%</i>	<i>1,1 p.p.</i>
SC Living¹						
(+) Receita de Locação	-	-	0,0%	-	4,6	-100,0%
(-) Despesas com Propriedades	-	0,2	-100,0%	-	(1,0)	-100,0%
(-) Despesas Comerciais	-	-	0,0%	-	0,0	-100,0%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	-	0,2	-100,0%	-	3,6	-100,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>0,0%</i>	<i>78,7%</i>	<i>-78,7 p.p.</i>
NOI Consolidado	26,0	40,1	-35,1%	136,4	154,5	-11,7%
<i>Margem NOI</i>	<i>81,4%</i>	<i>86,5%</i>	<i>-5,1 p.p.</i>	<i>83,6%</i>	<i>83,0%</i>	<i>0,6 p.p.</i>

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

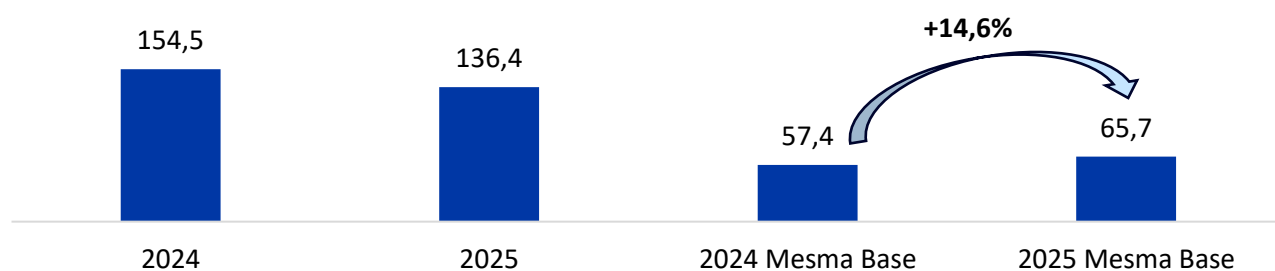


Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar o resultado operacional dos imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, o NOI de 2025 apresentou crescimento de 14,6%, enquanto no 4T25 o NOI foi estável em relação ao 4T24.

NOI - Trimestre (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



NOI - Ano (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)





Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

O SG&A Recorrente (excluindo a venda de imóveis) alcançou R\$60,4 milhões em 2025, uma queda de 8,4% em relação ao ano anterior. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 21,3% nas despesas de propriedade, enquanto a Companhia otimizou despesas com pessoal. No 4T25, as despesas foram maiores em 9,4%, principalmente devido ao provisionamento de remuneração variável (Despesas com Pessoal) em relação aos atingimentos das metas da Companhia.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Despesas com Pessoal	(7,9)	(6,6)	20,6%	(25,6)	(26,4)	-3,0%
Despesas Administrativas	(3,2)	(2,8)	15,8%	(8,0)	(7,8)	2,9%
Despesas com Propriedades	(4,8)	(5,7)	-16,5%	(22,9)	(29,1)	-21,3%
Despesas Comerciais	(1,1)	(0,4)	168,3%	(3,2)	(1,7)	88,6%
Custos com locações (outros)	(0,1)	(0,2)	-26,0%	(0,6)	(0,8)	-31,2%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(17,1)	(15,6)	9,4%	(60,4)	(65,9)	-8,4%
% Receita Líquida Consolidada	53,3%	35,2%	18,0 p.p.	37,7%	36,9%	0,8 p.p.
Office	(11,9)	(10,6)	12,5%	(44,1)	(44,9)	-1,8%
% Receita Líquida	49,2%	34,4%	14,8 p.p.	37,2%	38,9%	-1,8 p.p.
Best Center	(5,2)	(5,0)	4,0%	(16,1)	(19,4)	-16,8%
% Receita Líquida	65,2%	36,5%	28,7 p.p.	38,8%	32,8%	6,0 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,1)	-66,1%	(0,2)	(1,6)	-90,3%
% Receita Líquida	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	38,4%	-38,4 p.p.

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



EBITDA

O EBITDA Recorrente, que exclui receitas e despesas relacionadas a venda de imóveis, totalizou R\$104,6 milhões em 2025, um recuo de 7,8% em relação a 2024. A redução é explicada pela queda na quantidade de ativos do portfólio, decorrente das vendas realizadas no ano.

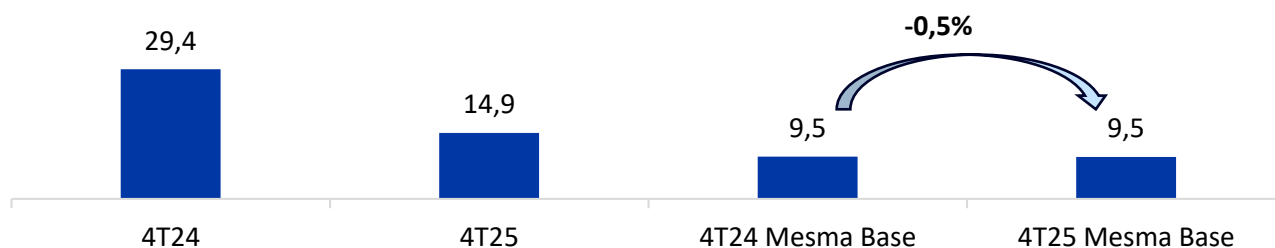
O segmento Office, mesmo com a venda de 8 ativos realizada em nov/25, apresentou crescimento de 11,4% no ano, enquanto a Best Center teve seu EBITDA reduzido em 35,7% devido à venda de portfólio de ativos realizada em jun/25.

EBITDA - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office	12,1	20,8	-41,6%	79,2	71,1	11,4%
Margem EBITDA	50,2%	67,6%	-17,4 p.p.	66,8%	61,7%	5,1 p.p.
Best Center	2,8	8,6	-67,4%	25,6	39,8	-35,7%
Margem EBITDA	35,3%	63,0%	-27,7 p.p.	61,5%	67,3%	-5,7 p.p.
SC Living¹	(0,0)	(0,0)	-42,4%	(0,2)	2,6	-105,9%
Margem EBITDA	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	62,7%	-62,7 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	14,9	29,4	-49,2%	104,6	113,5	-7,8%
Margem EBITDA Recorrente	46,4%	66,1%	-19,7 p.p.	65,3%	63,5%	1,8 p.p.

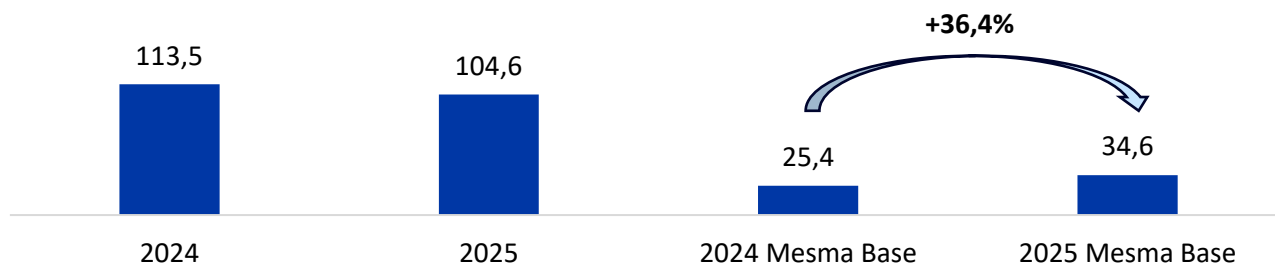
¹ Resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Na mesma base de ativos, que consiste em desconsiderar o resultado total dos imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses, o EBITDA Recorrente de 2025 apresentou crescimento de 36,4%, com aumento da receita dos imóveis, além da eficiência nas despesas de propriedades. No 4T25, o EBITDA recorrente apresentou estabilidade em relação ao 4T24.

EBITDA - Trimestre (R\$ Milhões) (mesma base de ativos)



EBITDA - Ano (R\$ Milhões) (mesma base de ativos)





Resultado Financeiro

Em 2025, o resultado financeiro foi 15,7% superior ao registrado em 2024. O melhor resultado é explicado tanto pela redução de despesas com juros, por sua vez decorrente do pré-pagamento de dívidas atreladas à venda de imóveis, quanto pelas maiores receitas financeiras devido à uma posição maior de caixa. No 4T25, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$15,6 milhões, 43,0% melhor do que o resultado do 4T24.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office	(18,8)	(23,3)	-19,4%	(96,8)	(89,4)	8,2%
Best Center	3,2	(4,1)	-179,1%	2,1	(17,5)	-112,0%
SC Living ¹	0,0	0,2	-98,3%	0,7	(4,4)	-115,3%
Resultado Financeiro Consolidado	(15,6)	(27,3)	-43,0%	(94,0)	(111,3)	-15,5%

Resultado financeiro - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Receitas financeiras	18,5	9,1	104,4%	53,3	47,5	12,1%
Rendimento aplicações	15,6	3,0	426,1%	38,7	26,3	47,2%
Variação do contas a receber de venda	4,2	6,9	-40,0%	15,0	23,8	-36,9%
Outros	(1,2)	(0,8)	47,1%	(0,5)	(2,6)	-80,8%
Despesas financeiras	(34,1)	(36,3)	-6,3%	(147,3)	(159,0)	-7,4%
Despesas com juros	(31,6)	(33,3)	-5,2%	(135,8)	(148,0)	-8,3%
Outros	(2,5)	(3,0)	-18,3%	(11,5)	(11,0)	4,2%
Total	(15,6)	(27,3)	-43,0%	(94,0)	(111,5)	-15,7%

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



Funds From Operations (FFO)

O FFO Consolidado Recorrente (excluindo a venda de imóveis) totalizou -R\$5,0 milhões em 2025, uma melhora de 35,7% em relação ao ano anterior, reflexo de uma performance positiva no EBITDA na mesma base de ativos e de um resultado financeiro 15,7% superior.

O segmento Best Center, impulsionado principalmente pelo melhor resultado financeiro, apresentou crescimento anual de 28,4% no FFO de 2025 e crescimento trimestral de 59,8% no 4T25.

FFO - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office						
(+) EBITDA	12,1	20,8	-41,6%	79,2	71,1	11,4%
(-) Resultado Financeiro	(18,8)	(23,3)	-19,4%	(96,8)	(89,4)	8,2%
(-) IR/CSLL	(1,7)	(1,9)	-12,4%	(9,5)	(6,1)	56,4%
(-) Acionistas Não Controladores	(0,1)	0,5	-127,5%	(1,8)	(1,1)	74,8%
FFO	(8,5)	(4,1)	109,3%	(28,9)	(25,4)	13,5%
Margem FFO	-35,3%	-13,3%	-22,0 p.p.	-24,4%	-22,1%	-2,3 p.p.
Best Center						
(+) EBITDA	2,8	8,6	-67,4%	25,6	39,8	-35,7%
(-) Resultado Financeiro	3,2	(4,1)	-179,1%	2,1	(17,5)	-112,0%
(-) IR/CSLL	(0,5)	(1,1)	-50,6%	(4,2)	(4,0)	4,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	-	0,0%	-	-	0,0%
FFO	5,5	3,5	59,8%	23,5	18,3	28,4%
Margem FFO	69,4%	25,3%	44,1 p.p.	56,6%	31,0%	25,6 p.p.
SC Living¹						
FFO Consolidado Recorrente	(3,0)	(0,6)	442,5%	(5,0)	(7,7)	-35,7%
Margem FFO Recorrente	-9,3%	-1,2%	-8,1 p.p.	-3,1%	-4,3%	1,2 p.p.

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



Lucro Líquido (Prejuízo)

O prejuízo recorrente (excluindo as vendas de imóveis) totalizou -R\$51,2 milhões em 2025, uma redução de 19,1% em relação ao prejuízo de 2024. No 4T25, o prejuízo recorrente foi de -R\$12,1 milhões, uma melhora de 41,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

O prejuízo contábil foi de -R\$ 48,4 milhões no ano e de -R\$15,6 milhões no trimestre. Desconsiderando os efeitos do CPC 36, a Companhia teria registrado um lucro líquido proforma de R\$ 254,8 milhões em 2025 e R\$215,8 milhões no 4T25.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office	(15,9)	(22,0)	-27,5%	(66,0)	(65,3)	1,1%
Margem	-65,9%	-71,5%	5,6 p.p.	-55,7%	-56,6%	1,0 p.p.
Best Center	3,8	1,3	200,2%	14,4	5,4	168,7%
Margem	48,2%	9,3%	38,9 p.p.	34,7%	9,1%	25,6 p.p.
SC Living ¹	(0,0)	0,1	-128,5%	0,4	(3,4)	-111,6%
Margem	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	-81,1%	81,1 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(12,1)	(20,6)	-41,4%	(51,2)	(63,3)	-19,1%
Margem Líquida Recorrente	-37,6%	-46,4%	8,8 p.p.	-32,0%	-35,4%	3,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15,6)	(26,8)	-42,0%	(48,4)	(32,9)	47,2%
Margem Líquida	-20,7%	-15,6%	-5,1 p.p.	-16,2%	-6,5%	-9,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Proforma²	215,8	(26,8)	-904,0%	254,8	(32,9)	-874,0%
Margem Líquida	25,0%	-15,6%	40,6 p.p.	18,7%	-6,5%	25,2 p.p.

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

² Lucro líquido contábil sem os efeitos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas no 4T25

Investimentos

No ano de 2025, os investimentos somaram R\$44,4 milhões, sendo 86% destinados ao segmento de Office, principalmente relacionados a obras de FlexOffice. Adicionalmente, os investimentos em Office foram de R\$10,7 milhões, com os principais itens relacionados a trocas de elevadores.

Na Best Center, os investimentos em 2025 totalizaram R\$6,0 milhões, sendo R\$4,1 milhões destinados ao centro de conveniência Parque Global, que foi desenvolvido integralmente pela Companhia e vendido no 1º semestre. No 4T25, os investimentos somaram R\$0,8 milhão.

Investimentos - R\$ milhões	4T25	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Office	10,7	9,3	15,6%	38,4	30,5	25,7%
Best Center	0,8	2,9	-72,1%	6,0	7,8	-22,7%
Investimentos consolidados	11,6	12,2	-5,2%	44,4	38,3	15,9%



Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$1.940 milhões, equivalente a R\$33,9 por ação. A redução do NAV em relação ao 3T25 reflete a distribuição de dividendos de R\$7,1 por ação decorrente da realização das transações de vendas de ativos ocorridas no trimestre, as quais também possuem custos de transação e impostos.

No ano de 2025, a distribuição de dividendos foi de R\$506 milhões, equivalente a R\$8,85 por ação.

NAV - R\$ milhões	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %
Valor do portfólio ¹	1.825,9	3.050,5	-40,1%	3.525,7	-48,2%
Cotas TGRU e SC JiveMauá	352,0	79,9	340,6%	-	0,0%
Dívida líquida	237,9	380,4	-37,4%	492,8	-51,7%
NAV	1.940,0	2.750,0	-29,5%	3.032,8	-36,0%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,2	57,2	0,0%	57,3	-0,2%
NAV (R\$/ação)	33,9	48,1	-29,5%	52,9	-35,9%

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



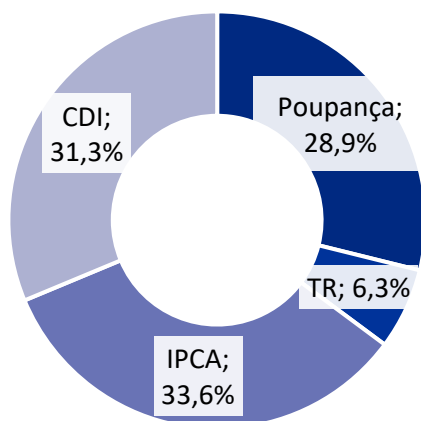
Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.025,9	1.059,9	-3,2%	1.162,9	-11,8%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	747,8	325,2	129,9%	305,4	144,8%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	35,2	349,3	-89,9%	359,7	-90,2%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	237,9	380,4	-37,4%	492,8	-51,7%
Valor do Portfólio	1.825,9	3.050,5	-40,1%	3.525,7	-48,2%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	0,0	0,0%
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FIIs (%)	10,9%	12,2%	-1,2 p.p.	14,0%	-3,1 p.p.
Prazo médio	5,5 anos	5,7 anos	-4,9%	6,3 anos	-13,8%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	13,1%	13,0%	0,0 p.p.	11,7%	1,4 p.p.

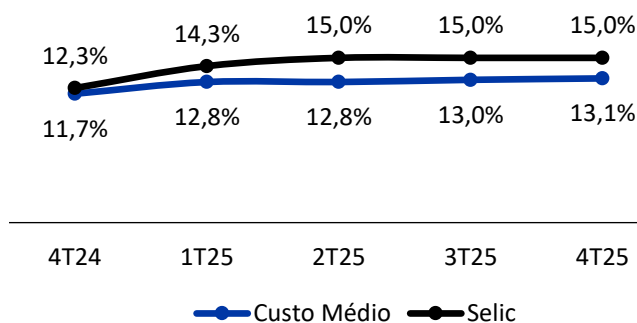
A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$237,9 milhões, redução de 37,4% em relação ao 3T25 e 51,7% em relação ao 4T24.

A Companhia encerrou o trimestre com saldo de caixa de R\$747,8 milhões, impactado positivamente pela venda de imóveis de Office para o FII SC JiveMauá no 4T25 e pelo recebimento da última parcela de venda de imóveis realizada em dez/23. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio e cotas de FIIs, ficou em 10,9%, apresentando uma queda de 1,2 p.p. em relação ao 3T25 e 3,1 p.p. em relação ao 4T24.

Dívida por Indexador



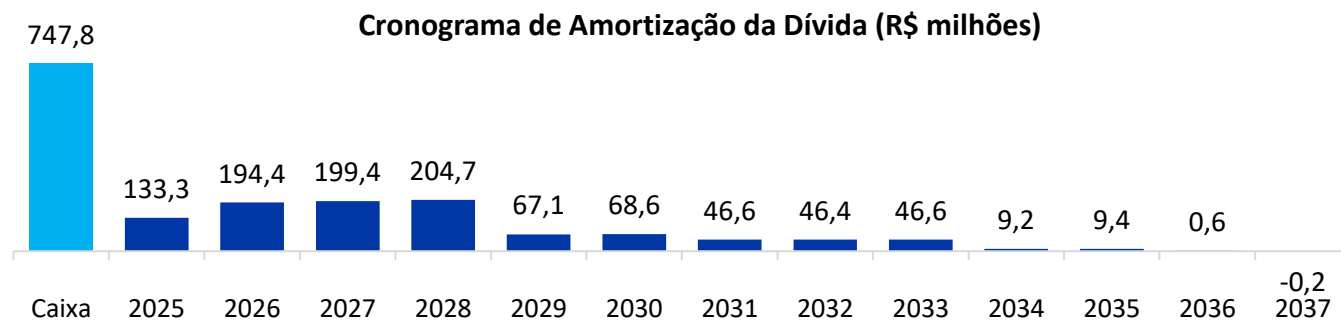
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,6%	9,0%	10,8%	62,9
CDI	14,3%	0,9%	16,1%	323,0
IPCA	15,0%	7,4%	12,9%	343,3
Poupança	7,8%	2,7%	10,7%	296,7
Total	11,9%	4,1%	13,1%	1.025,9

¹ Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

² Média ponderada da taxa de juros anual de dez/25



Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Spread Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de Ativo	15/07/2030	242.230	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	54.507	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	343.300	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	50.516	CDI	0,30%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	150.904	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	121.615	CDI	1,10%
Office			963.072		
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	17.579	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	45.290	TR	9,00%
Best Center			62.869		
Total consolidado			1.025.941		

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



105
RUA ARACY ANDRÉ DE CARVALHO

EZ TOWERS

EZ Towers – Torre A



Office

Indicadores Operacionais

Portfólio

Ao final do 4T25, o portfólio de escritórios da Companhia era composto por 8 edifícios corporativos, totalizando 158,6 mil m² de ABL e um valor de mercado de R\$1.468 milhões. O NAV do segmento atingiu R\$1.187 milhões.

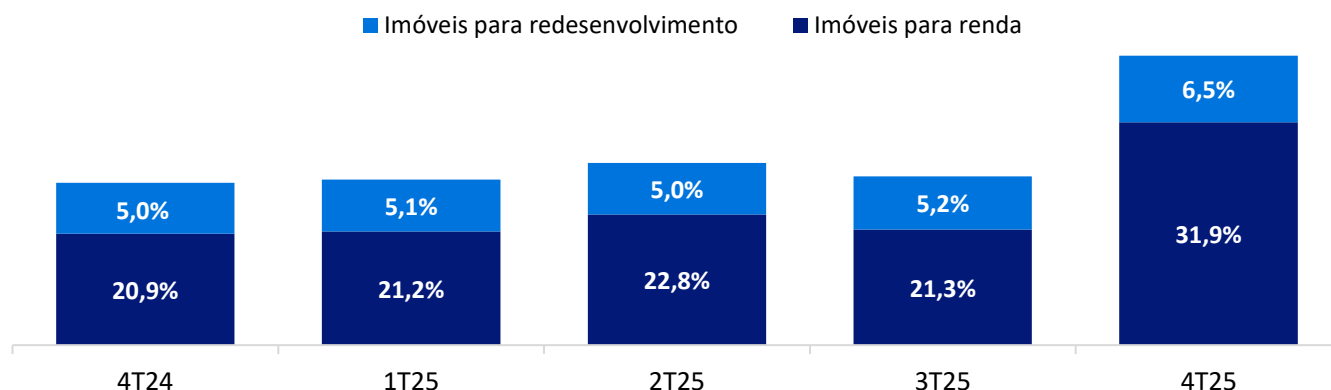
Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Triple A - SP	1	24.724	15,6%	479.900	32,7%
Classe A - SP	1	38.181	24,1%	286.300	19,5%
Imóveis para renda - SP	2	62.905	39,7%	766.200	52,2%
Classe A - RJ	4	77.204	48,7%	604.600	41,2%
Imóveis para renda - RJ	4	77.204	48,7%	604.600	41,2%
Imóveis para redesenvolvimento ¹	2	18.510	11,7%	97.400	6,6%
Total Office	8	158.620	100,0%	1.468.200	100,0%

Taxa de Vacância

A taxa de vacância no 4T25 foi impactada pela venda de ativos consolidados realizada em Nov/25. Considerando os imóveis com vocação para renda, a vacância física do segmento Office encerrou o trimestre em 31,9%. Foram assinados 4 contratos de locação, com um total de 3.450 m².

O aumento observado na comparação anual está diretamente associado à redução da base de ativos, em decorrência da estratégia de reciclagem de portfólio implementada em 2025.

Vacância Física - Office



Considerando a mesma base de ativos, observa-se uma estabilidade do indicador de vacância ao longo do ano, reflexo de uma absorção líquida neutra, apesar da intensa atividade comercial.

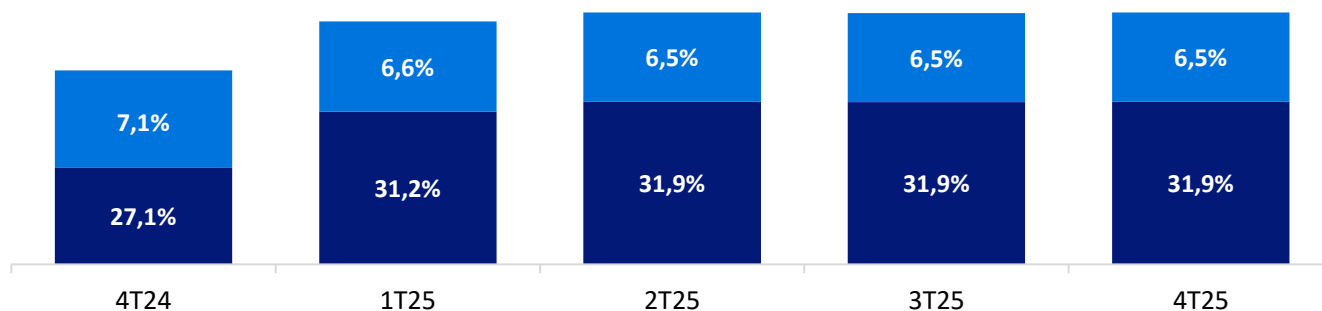
Vale ressaltar que parte das áreas atualmente vagas corresponde a espaços prontos para comercialização, incluindo soluções flexíveis como o modelo FlexOffice, o que amplia a atratividade comercial e reduz o ciclo de ocupação.

¹ Imóveis classificados como redesenvolvimento: CE Arcos da Lapa e Vista Rio



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

■ Imóveis para redensolvimento ■ Imóveis para renda

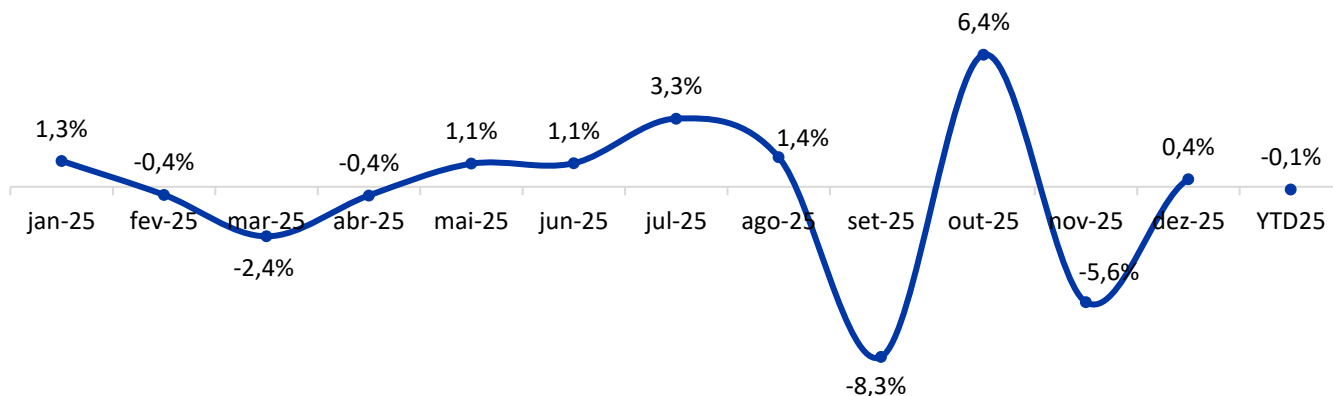


Inadimplência

O portfólio Office encerrou 2025 com uma inadimplência líquida acumulada de -0,1%, resultado que comprova a capacidade da Companhia de manter a inadimplência bruta em níveis controlados e recuperar com celeridade os recebíveis de meses anteriores.

Além disso, vale ressaltar que os números apresentados a partir de dez/25 consideram a alienação de parte do portfólio ao FII SC JiveMauá.

Inadimplência Líquida¹ - Total (%) Office





bestcenter



Best Center

Indicadores Operacionais

Portfólio

Ao final do 4T25, o portfólio da Best Center totalizava 61,2 mil m² de ABL, com valor de mercado de R\$ 357,7 milhões, composto exclusivamente por 30 centros de conveniência.

O trimestre marcou a conclusão de um movimento estratégico importante: a Companhia finalizou a desmobilização das lojas de rua, com a venda da última loja, localizada em Ponta Grossa (PR), pelo valor de R\$ 11,0 milhões. Com isso, a Best Center passa a operar com foco integral em centros de conveniência, reforçando sua especialização em ativos voltados a serviços essenciais e consumo recorrente.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Total (m ²)	% da ABL	Valor de mercado (R\$/mil)	% do Valor
Centros de conveniência - SP	28	55.247	86,8%	321.200	89,8%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	9,3%	36.500	10,2%
Total Best Center	30	61.163	100,0%	357.700	100,0%

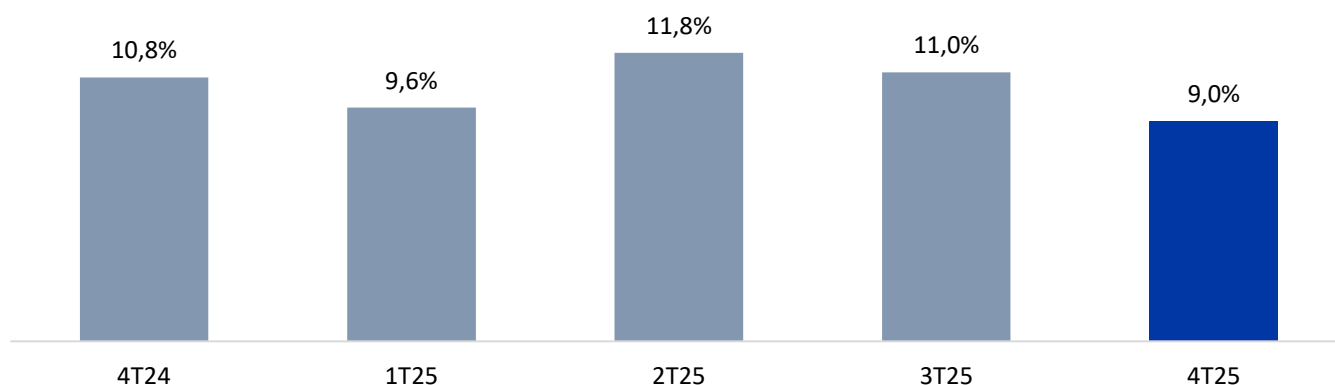
Adicionalmente, após superar as condições precedentes definidas em jun/25, a Best Center concluiu a venda do centro de conveniência São Paulo – Verbo Divino para o FII TGRU Master pelo valor total de R\$16,6 milhões. O imóvel possui 2.935 m² e a liquidação financeira se deu com pagamento 100% à vista.

Taxa de Vacância

A vacância física da Best Center encerrou o 4T25 em 9,0%, representando redução de 2,0 p.p. em relação ao 3T25 e consolidando a tendência de melhora observada ao longo do segundo semestre.

O desempenho reflete a forte atuação comercial no período, com avanço na ocupação de áreas vagas e continuidade na estratégia de diversificação do mix de lojistas, reforçando o posicionamento dos centros de conveniência como ativos resilientes e aderentes ao consumo recorrente. No trimestre, foram assinados 19 novos contratos, totalizando 1,7 mil m².

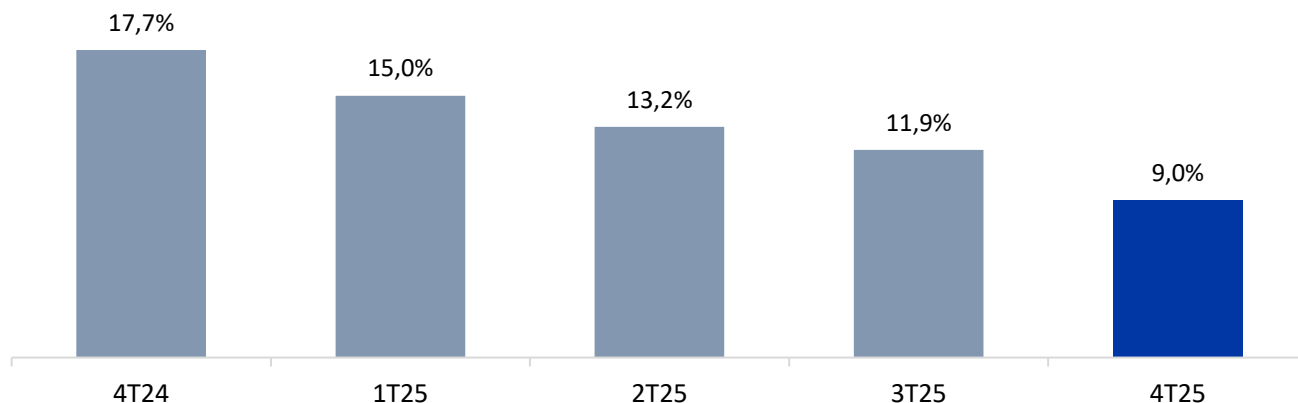
Vacância Física - Best Center (% da ABL)



Considerando a mesma base de ativos, a vacância também apresentou redução ainda mais relevante, passando de 11,9% no 3T25 para 9,0% no 4T25, evidenciando melhora operacional consistente e não apenas efeito de movimentações de portfólio. Quando comparado ao 4T24, a redução foi de 8,7 p.p.



Vacância Física - Mesma Base - Best Center (% da ABL)



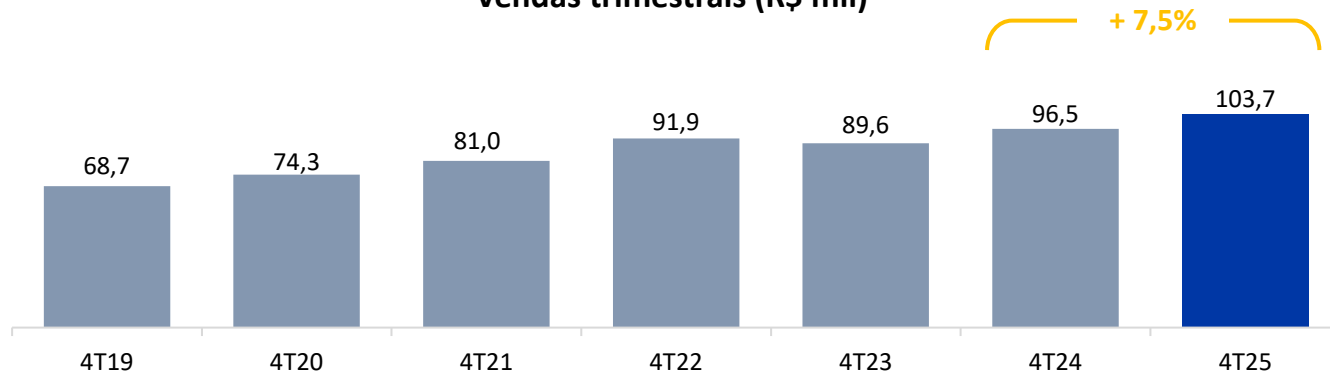
O resultado reforça a atratividade do modelo Best Center, caracterizado por estrutura de custos eficiente, localização estratégica e foco em serviços essenciais, fatores que sustentam maior estabilidade de ocupação.

Vendas totais

Mantendo sua trajetória de crescimento, as vendas totais dos lojistas alcançaram R\$ 103,7 milhões no 4T25 (+7,4% vs. 4T24). O resultado demonstra a maturidade do portfólio de lojas da Best Center, que mesmo diante de uma base de comparação elevada, segue apresentando evolução constante.

A estratégia de investir em ativos voltados ao consumo cotidiano, com mix variado, continua se provando eficaz para a sustentabilidade do negócio a longo prazo.

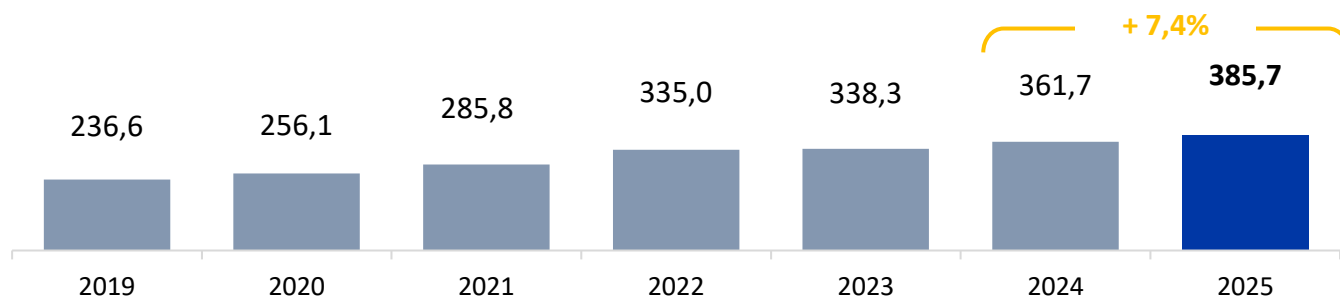
Vendas trimestrais (R\$ mil)¹



Em 2025, as vendas totais alcançaram R\$385,7 milhões, um crescimento de 7,4% em relação ao ano anterior. A combinação da evolução da performance dos nossos centros de conveniência e lojistas com o desempenho comercial de 2025, onde houve grande redução da vacância, gera um ambiente favorável ao crescimento das vendas.



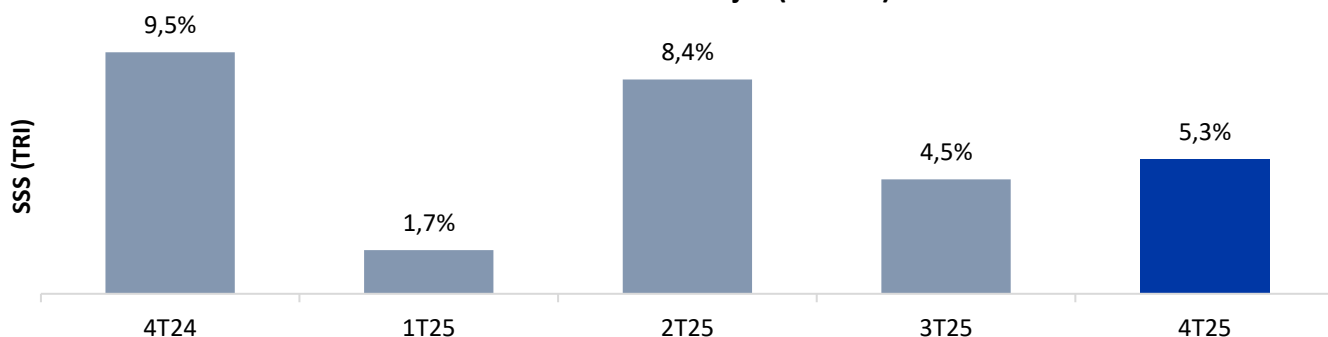
Vendas anuais (R\$ mil)



Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 5,3% no 4T25. Entre os destaques do trimestre, estão os segmentos de Drogaria (+16,5%), Fitness (+8,6%) e Construção & Decoração (+7,1%).

Vendas nas mesmas lojas (SSS TRI)¹



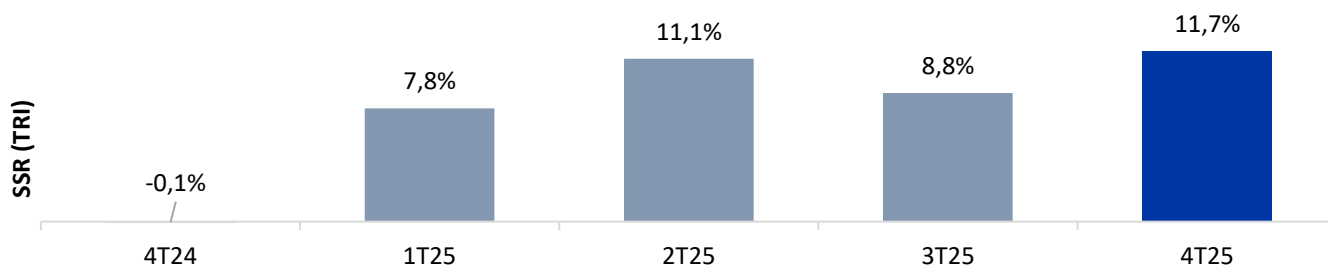
¹ O indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O indicador Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) registrou um aumento expressivo de 11,7% no 4T25 em relação ao mesmo período do ano anterior, o melhor resultado trimestral de 2025.

Este crescimento robusto é reflexo da bem-sucedida estratégia de renegociações comerciais com ganho real, evidenciando a capacidade de valorização do portfólio.

Receita nas mesmas lojas (SSR Mês)¹

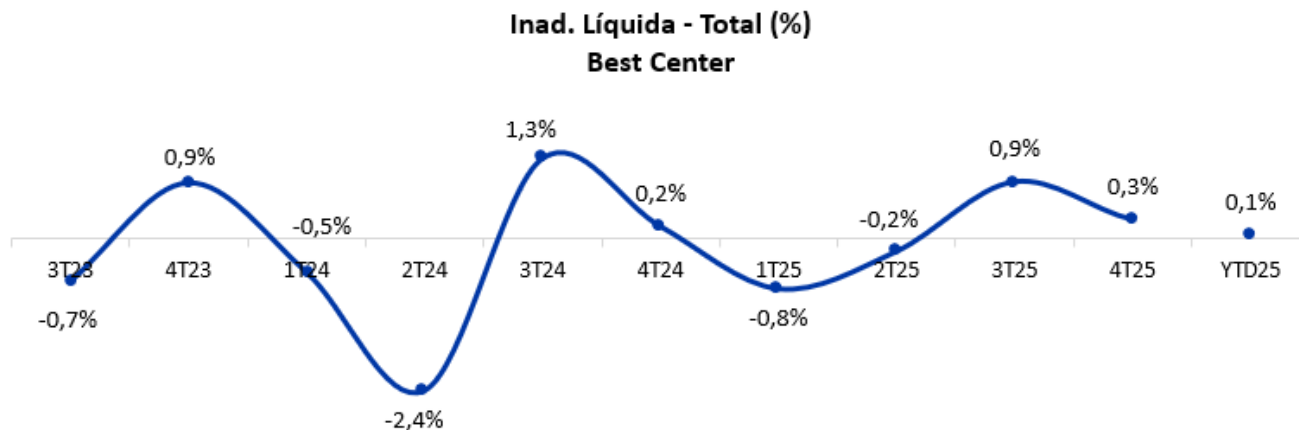


¹ Esse indicador não considera o portfólio de lojas de rua locadas para Pernambucanas.



Inadimplência

A inadimplência líquida da Best Center manteve sua trajetória de estabilidade, fechando o 4T25 em 0,3% e o acumulado do ano em apenas 0,1%. Os resultados alcançados demonstram a capacidade de neutralizar atrasos pontuais por meio de recuperações eficientes, assegurando que a conversão de receita em caixa ocorra de forma praticamente integral.



Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)

Em 2025, a São Carlos deu mais um passo importante em sua estratégia de aproximação com o mercado Fundos Imobiliários (FIIs), encerrando o ano com dois FIIs no portfólio - FII TGRU Master e FII SC JiveMauá.

Ao longo da sua história, a São Carlos construiu um profundo conhecimento na originação, estruturação e gestão de ativos imobiliários. A estratégia em curso busca capturar e monetizar esse *know-how*, ampliando sua atuação para além da propriedade direta dos imóveis e consolidando sua posição como plataforma integrada de gestão imobiliária.

A São Carlos atua como i) Consultora Imobiliária destes FIIs, com previsão em regulamento de se tornar cogestora dos fundos, e; ii) administradora imobiliária, realizando as atividades comercialização, operação e desenvolvimento no nível dos ativos.

Esse movimento fortalece o modelo asset light da Companhia, proporcionando maior flexibilidade na alocação de capital, redução da necessidade de investimentos próprios e ampliação de receitas recorrentes provenientes de serviços de consultoria e gestão.



FII SC JiveMauá

Destaques do 4T25

Em Nov/25, o FII SC JiveMauá adquiriu 8 ativos de escritórios da São Carlos sendo eles: (i) Paulista Office Park (SP), (ii) 47,5% do EZ Towers Torre A (SP), (iii) Alexandre Dumas 1677 (SP), (iv) SPOP II (SP), (v) 60,0% do Globaltech (SP), (vi) Pasteur 110 (RJ) e Passeio 42 (RJ) que totalizam 77,2 mil m² de ABL. A São Carlos manteve a gestão imobiliária deste portfólio que encerrou o 4T25 com indicadores operacionais e financeiros positivos. A taxa de vacância ficou em 6,1% e está concentrada em um imóvel em específico que teve uma rescisão em novembro e o fundo está em negociações para reposição da área.

A inadimplência líquida de 0,8% reflete tanto a qualidade de crédito dos locatários quanto a capacidade de gestão de recebíveis. O NOI dos ativos por sua vez totalizou R\$14,6 milhões no 4T25.

TAXA DE VACÂNCIA

6,1%

+ 4,4 p.p. vs. 4T24

INADIMPLÊNCIA

0,8%

Inadimplência Líquida

NOI Trimestral¹

R\$ 14,6 MM

¹ Embora o início do FII seja em Nov/25, o indicador demonstra o resultado do 4T25 dos imóveis.



FII TGRU

Destaques do 4T25

O portfólio do FII TGRU Master encerrou o 4T25 com desempenho operacional resiliente, sustentado pela solidez da base de locatários e pela consistência comercial dos ativos. A taxa de vacância permaneceu baixa, em 4,3%, estável em relação ao 4T24. O volume total de vendas atingiu R\$ 156,3 milhões no 4T25, crescimento de 7,5% em relação ao 4T24 (R\$ 145,4 milhões). O indicador de Same Store Sales (SSS) foi de 3,1%, enquanto o Same Store Rent (SSR) registrou crescimento de 8,4%, refletindo a capacidade do portfólio obter ganhos reais nos aluguéis.

A inadimplência líquida do 4T25 encerrou em -0,4%, mantendo-se em patamares saudáveis, resultado da qualidade da carteira de locatários e do trabalho ativo de gestão e recuperação de créditos.

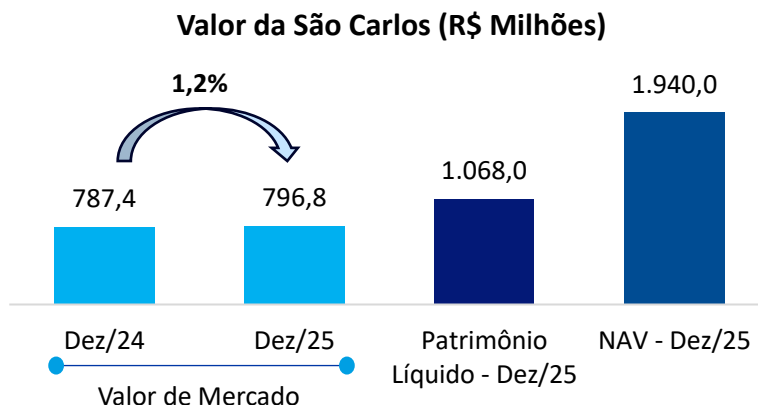
<i>VENDAS TOTAIS</i> R\$ 156,3 MM + 7,5% vs. 4T24	<i>TAXA DE VACÂNCIA</i> 3,9% -0,0 p.p. vs. 4T24
<i>SSS</i> R\$ 149,1 MM + 3,1% vs. 4T24	<i>INADIMPLÊNCIA</i> -0,4% Inadimplência Líquida 4T25
<i>SSR</i> R\$ 6,4 MM + 8,2% vs. 4T24	<i>NOI (Centro de Conveniência)</i> R\$ 6,4 MM + 4,7% vs. 4T24



Mercado de Capitais

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 535.414 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$13,93, valor 1,4% acima da cotação em 31 de dezembro de 2024 (ajustado pela distribuição de dividendos ocorrida no período). O valor de mercado da Companhia era de R\$ 797 milhões ao final de 2025.





Sustentabilidade

ESG (Ambiental, Social e Governança)

No 4T25, a São Carlos avançou em iniciativas voltadas ao fortalecimento da governança corporativa e à consolidação de práticas ambientais em seus empreendimentos, reforçando a integração entre eficiência operacional, inovação e responsabilidade socioambiental.

Governança Comercial – Implementação de novo CRM

No segmento Office, foi implementada uma nova plataforma de CRM Comercial, iniciativa que fortalece a governança dos processos de locação e amplia a transparência na gestão das negociações.

A ferramenta permite o registro e monitoramento integral do ciclo comercial, assegurando maior rastreabilidade das informações, padronização de processos e suporte à tomada de decisões baseada em dados. A digitalização e centralização das informações reduzem retrabalhos, aumentam a eficiência operacional e aprimoram os controles internos.

Além disso, o novo sistema contribui para a melhoria da experiência dos locatários, promovendo comunicação mais estruturada, respostas ágeis e acompanhamento proativo das demandas.

Sustentabilidade Ambiental – Certificação Aterro Zero

No 4T25, dois empreendimentos do portfólio Office obtiveram a certificação Aterro Zero: o CA Cidade Nova, no Rio de Janeiro, e o Globaltech, em São Paulo.

A certificação reconhece a capacidade dos empreendimentos de gerenciar e reduzir a geração de resíduos, priorizando reciclagem, reuso e destinação ambientalmente adequada dos materiais. O processo envolveu a implementação de práticas estruturadas de segregação e tratamento de resíduos, com engajamento ativo dos locatários e equipes operacionais.

Além da contribuição direta para a preservação ambiental, a iniciativa gera ganhos operacionais, fortalece a imagem institucional dos ativos e amplia sua atratividade comercial, alinhando eficiência econômica e responsabilidade socioambiental.

Programas de Integração e Educação Corporativa

Mantivemos o foco no desenvolvimento das equipes por meio da continuidade das apresentações sobre Fundamentos do Negócio, proporcionando visão sistêmica das estratégias e operações da Companhia. Adicionalmente, realizamos campanhas de conscientização sobre saúde (Outubro Rosa e Novembro Azul), com comunicações internas e palestras conduzidas por especialista médica, reforçando nosso compromisso com o bem-estar e a qualidade de vida dos colaboradores.

Inovação e Meritocracia – Projeto Kaizen

Ao longo de 2025, promovemos o Projeto Kaizen, incentivando a cultura de melhoria contínua e inovação interna. O programa estimulou colaboradores a apresentarem propostas de otimização de processos e geração de valor. Diante da qualidade dos projetos finalistas, houve empate técnico e duas duplas foram premiadas, reforçando nosso compromisso com a meritocracia e o reconhecimento de iniciativas estratégicas.



Anexos

Balanço Patrimonial Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	31.12.2025	31.12.2024	Δ %
Ativo Circulante	855.740	801.414	6,8%
Caixa e equivalentes de caixa	161.516	7.292	2115,0%
Aplicações financeiras	599.644	268.953	123,0%
Contas a receber	57.781	373.275	-84,5%
Valores a receber de partes relacionadas	215	296	-27,5%
Impostos a recuperar	20.501	14.521	41,2%
Despesas antecipadas e outros créditos	16.083	16.913	-4,9%
Imóveis destinados à venda	0	120.164	-100,0%
Ativo Não Circulante	2.178.866	2.072.270	5,1%
Aplicações financeiras	0	0	0,0%
Caixa restrito	33.270	29.166	0,0%
Contas a receber	51.151	43.731	17,0%
Impostos diferidos	27.957	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.636	4.528	2,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.015	5.098	37,6%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	2.018.191	1.961.287	2,9%
Imobilizado	29.011	21.153	37,1%
Intangível	2.636	2.307	14,3%
Total do Ativo	3.034.606	2.873.684	5,6%
Passivo Circulante	391.470	265.149	47,6%
Empréstimos e financiamentos	133.277	130.081	2,5%
Adiantamento de clientes	4.003	3.957	1,2%
Salários e encargos sociais	14.837	7.750	91,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	14.890	3.557	318,6%
Impostos, taxas e contribuições	2.809	3.098	-9,3%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	4.285	100.819	-95,8%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	20	-100,0%
Outras contas a pagar	30.479	15.867	92,1%
Passivo Não Circulante	1.572.542	1.054.761	49,1%
Outras contas a pagar	678.493	17.563	6,7%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	758	614	23,5%
Empréstimos e financiamentos	892.632	1.032.834	-13,6%
Provisão para contingências	659	3.750	-82,4%
Patrimônio Líquido	1.070.594	1.553.774	-31,1%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	31.352	34.541	-9,2%
Ações em tesouraria	-74.089	-72.186	2,6%
Reservas de lucros	37.052	507.520	-92,7%
Acionistas não controladores	2.367	9.987	-76,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.034.606	2.873.684	5,6%



DRE Contábil Consolidado conforme Demonstrações Financeiras

R\$ mil	2025	2024
Receita líquida com locações e serviços	179.279	178.788
Custo das locações	-53.485	-55.382
Resultado bruto com locações	125.794	123.406
Receita líquida de venda de imóveis	120.549	330.100
Custo dos imóveis vendidos	-99.954	-270.134
Resultado bruto na venda de imóveis	20.595	59.966
Lucro bruto	146.390	183.372
Despesas gerais e administrativas	-49.372	-37.511
Despesa comerciais	-31.965	-32.713
Perda por desvalorização de ativos	-6.230	-23.512
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	19.701	857
Resultado de equivalência patrimonial	0	0
Total	-67.866	-92.879
Lucro operacional antes do resultado financeiro	78.523	90.493
Receitas financeiras	65.433	60.791
Despesas financeiras	-172.706	-162.842
Resultado financeiro	-107.273	-102.051
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-28.749	-11.558
Correntes	-19.663	-21.430
Diferidos	-30	66
Imposto de renda e contribuição social	-19.693	-21.364
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-48.442	-32.922
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-64.366	-32.736
Acionistas não controladores	15.924	-186
Total	-48.442	-32.922



Edifício Cidade Nova



Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 4T25 e 4T24, 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	4T25	Efeito CPC 36	4T25 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	4T25 Recorrente	R\$ mil	4T24	Itens não Recorrentes	4T24 Recorrente
Receitas						Receitas			
Receita com Locações	44.528	(36.914)	7.614	(24.374)	31.988	Receita com Locações	46.383	-	46.383
Receita com Serviços	2.260	-	2.260	-	2.260	Receita com Serviços	1.142	-	1.142
Receita com Venda de Imóveis	30.000	834.831	864.831	864.837	(6)	Receita com Venda de Imóveis	128.772	128.780	(8.000)
Receita Bruta Total	76.788	797.917	874.705	840.463	34.242	Receita Bruta Total	176.297	128.780	47.517
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.500)	(166)	(1.666)	442	(2.108)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.100)	-	(3.100)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	(10.626)	(10.626)	(10.626)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-
Receita Líquida Total	75.287	787.125	862.412	830.278	32.134	Receita Líquida Total	172.397	127.980	44.417
Despesas						Despesas			
Despesas com Pessoal	(13.392)	-	(13.392)	(5.444)	(7.949)	Despesas com Pessoal	(7.757)	(1.165)	(6.592)
Despesas Administrativas	(5.659)	1.557	(4.102)	(879)	(3.223)	Despesas Administrativas	(2.882)	(99)	(2.783)
Despesas com Propriedades	(6.285)	873	(5.411)	(657)	(4.754)	Despesas com Propriedades	(4.044)	1.652	(5.697)
Despesas Comerciais	(2.618)	-	(2.618)	(1.557)	(1.061)	Despesas Comerciais	(1.363)	(968)	(396)
Custos com locações (outros)	(129)	-	(129)	-	(129)	Custos com locações (outros)	(175)	-	(175)
Total SG&A	(28.083)	2.430	(25.654)	(8.537)	(17.116)	Total SG&A	(16.222)	(580)	(15.642)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	3.413	-	3.413	3.241	171	Outras Rec. e Desp. Operacionais	448	74	435
Equivalência patrimonial	11.299	(11.680)	(381)	(77)	(304)	Equivalência patrimonial	224	-	224
Custo dos Imóveis Vendidos	(23.030)	(554.884)	(577.914)	(577.913)	(2)	Custo dos Imóveis Vendidos	(102.583)	(102.590)	7
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(6.205)	-	(6.205)	(6.230)	25	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.502)	(23.412)	(90)
Total de Despesas	(42.607)	(564.135)	(606.742)	(589.516)	(17.226)	Total de Despesas	(141.634)	(126.507)	(15.066)
Margem Operacional						Margem Operacional			
EBITDA	32.680	222.990	255.671	240.763	14.908	EBITDA	30.762	1.472	29.351
Margem EBITDA	43,4%	28,3%	29,6%	29,0%	46,4%	Margem EBITDA	17,8%	1,2%	66,1%
NOI	35.496	(36.041)	(545)	(26.588)	26.043	NOI	40.801	685	40.116
Margem NOI	79,7%	97,6%	-7,2%	109,1%	81,4%	Margem NOI	88,0%	0,0%	86,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	37,3%	-0,3%	3,0%	1,0%	53,3%	Margem SG&A s/ receita líquida	9,4%	0,5%	35,2%
Depreciação e Custos						Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(14.638)	5.424	(9.214)	-	(9.214)	Depreciação & Custos	(19.600)	-	(19.600)
Total Depreciação e Custos	(14.638)	5.424	(9.214)	-	(9.214)	Total Depreciação e Custos	(19.600)	-	(19.600)
Resultado Financeiro						Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	21.884	(849)	21.035	2.523	18.512	Receitas Financeiras	12.314	3.271	9.044
Despesas Financeiras	(50.582)	13.814	(36.768)	(2.695)	(34.074)	Despesas Financeiras	(38.492)	(2.146)	(36.346)
Resultado Financeiro	(28.698)	12.965	(15.733)	(172)	(15.561)	Resultado Financeiro	(26.178)	1.125	(27.302)
IR e Acionistas não Controladores						IR e Acionistas não Controladores			
IR / CSLL	(4.906)	(10.032)	(14.939)	(12.715)	(2.223)	IR / CSLL	(11.825)	(8.754)	(3.071)
Acionistas não controladores	(13.972)	13.843	(129)	-	(129)	Acionistas não controladores	468	-	468
Margem Financeira						Margem Financeira			
FFO	(14.896)	239.766	224.870	227.876	(3.005)	FFO	(6.772)	(6.157)	(554)
Margem FFO	-19,8%	30,5%	26,1%	27,4%	-9,4%	Margem FFO	-3,9%	-4,8%	-1,2%
Lucro / Prejuízo Líquido						Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(15.562)	231.347	215.785	227.876	(12.090)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(26.840)	(6.157)	(20.622)
Margem Líquida	-20,7%	29,4%	25,0%	27,4%	-37,6%	Margem Líquida	-15,6%	-4,8%	-46,4%



No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2025 e 2024 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	2025	Efeito CPC 36	2025 sem efeito CPC 36	Itens não Recorrentes	2025 Recorrente	R\$ mil	2024	Itens não Recorrentes	2024 Recorrente
Receitas						Receitas			
Receita com Locações	181.636	(45.960)	135.677	(27.378)	163.055	Receita com Locações	185.993	(119)	186.112
Receita com Serviços	6.161	-	6.161	-	6.161	Receita com Serviços	5.258	407	4.851
Receita com Venda de Imóveis	121.820	1.126.694	1.248.514	1.248.514	-	Receita com Venda de Imóveis	330.884	330.892	(8.000)
Receita Bruta Total	309.617	1.080.735	1.390.351	1.221.136	169.215	Receita Bruta Total	522.135	331.180	190.955
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(8.518)	(0)	(8.518)	540	(9.058)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(12.446)	(64)	(12.382)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(1.270)	(18.306)	(19.576)	(19.576)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-
Receita Líquida Total	299.829	1.062.429	1.362.257	1.202.100	160.157	Receita Líquida Total	508.888	330.316	178.572
Despesas						Despesas			
Despesas com Pessoal	(37.597)	-	(37.597)	(11.951)	(25.646)	Despesas com Pessoal	(29.012)	(2.571)	(26.441)
Despesas Administrativas	(11.776)	2.610	(9.165)	(1.128)	(8.037)	Despesas Administrativas	(8.499)	(691)	(7.808)
Despesas com Propriedades	(24.217)	1.161	(23.056)	(147)	(22.909)	Despesas com Propriedades	(27.472)	1.630	(29.102)
Despesas Comerciais	(7.175)	-	(7.175)	(3.958)	(3.217)	Despesas Comerciais	(4.162)	(2.457)	(1.705)
Custos com locações (outros)	(573)	-	(573)	-	(573)	Custos com locações (outros)	(1.079)	(247)	(832)
Total SG&A	(81.337)	3.771	(77.566)	(17.184)	(60.381)	Total SG&A	(70.224)	(4.336)	(65.888)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	8.419	-	8.419	3.241	5.177	Outras Receitas e Despesas Operacionais	856	74	783
Equivalência patrimonial	11.282	(11.680)	(398)	(77)	(321)	Equivalência patrimonial	0	-	0
Custo dos Imóveis Vendidos	(99.954)	(760.649)	(860.603)	(860.601)	(2)	Custo dos Imóveis Vendidos	(270.134)	(270.140)	6
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(6.230)		(6.230)	(6.230)	-	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.512)	(23.412)	(100)
Total de Despesas	(167.820)	(768.558)	(936.378)	(880.851)	(55.527)	Total de Despesas	(363.013)	(297.814)	(65.199)
Margem Operacional						Margem Operacional			
EBITDA	132.009	293.871	425.879	321.249	104.630	EBITDA	145.875	32.502	113.373
Margem EBITDA	44,0%	27,7%	31,3%	26,7%	65,3%	Margem EBITDA	28,7%	9,8%	63,5%
NOI	149.672	(44.799)	104.873	(31.483)	136.356	NOI	153.280	(1.193)	154.472
Margem NOI	82,4%	97,5%	77,3%	115,0%	83,6%	Margem NOI	82,4%	1002,4%	83,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	27,1%	-0,4%	5,7%	1,4%	37,7%	Margem G&A s/ receita líquida	13,8%	1,3%	36,9%
Depreciação e Custos						Depreciação e Custos			
Depreciação & Custos	(53.485)	5.424	(48.061)	7	(48.068)	Depreciação & Custos	(55.381)	-	(55.381)
Total Depreciação e Custos	(53.485)	5.424	(48.061)	7	(48.068)	Total Depreciação e Custos	(55.381)	-	(55.381)
Resultado Financeiro						Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	65.433	(2.241)	63.192	9.926	53.267	Receitas Financeiras	60.791	13.067	47.724
Despesas Financeiras	(172.706)	22.606	(150.100)	(2.843)	(147.257)	Despesas Financeiras	(162.843)	(3.835)	(159.008)
Resultado Financeiro	(107.273)	20.365	(86.908)	7.083	(93.991)	Resultado Financeiro	(102.052)	9.232	(111.284)
IR e Acionistas não Controladores						IR e Acionistas não Controladores			
IR/ CSLL	(19.693)	(16.404)	(36.097)	(22.344)	(13.753)	IR/ CSLL	(21.363)	(11.276)	(10.087)
Acionistas não controladores	(15.924)	14.076	(1.848)	-	(1.848)	Acionistas não controladores	186	-	186
Margem Financeira						Margem Financeira			
FFO	(10.881)	311.907	301.026	305.988	(4.962)	FFO	22.647	30.459	(7.812)
Margem FFO	-3,6%	29,4%	22,1%	25,5%	-3,1%	Margem FFO	4,5%	9,2%	-4,4%
Lucro / Prejuízo Líquido						Lucro / Prejuízo Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(48.442)	303.255	254.813	305.995	(51.182)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(32.920)	30.459	(63.379)
Margem Líquida	-16,2%	28,5%	18,7%	25,5%	-32,0%	Margem Líquida	-6,5%	9,2%	-35,5%



Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	4T25				R\$ mil	4T24			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	24.929	7.060	-	31.988	Receita com Locações	32.044	14.339	-	46.383
Receita com Serviços	742	1.517	-	2.260	Receita com Serviços	877	265	-	1.142
Receita Bruta Total	25.671	8.577	-	34.248	Receita Bruta Total	32.921	14.604	-	47.525
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(1.512)	(597)	-	(2.108)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.207)	(893)	-	(3.100)
Receita Líquida Total	24.159	7.980	-	32.140	Receita Líquida Total	30.714	13.711	-	44.425
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.898)	(4.030)	(20)	(7.949)	Despesas com Pessoal	(3.489)	(2.989)	(115)	(6.592)
Despesas Administrativas	(2.562)	(656)	(5)	(3.223)	Despesas Administrativas	(1.858)	(749)	(176)	(2.783)
Despesas com Propriedades	(4.264)	(490)	-	(4.754)	Despesas com Propriedades	(4.670)	(1.244)	218	(5.697)
Despesas Comerciais	(1.035)	(26)	-	(1.061)	Despesas Comerciais	(375)	(20)	-	(396)
Custos com locações (outros)	(129)	-	-	(129)	Custos com locações (outros)	(175)	-	-	(175)
Total SG&A	(11.889)	(5.202)	(25)	(17.116)	Total SG&A	(10.568)	(5.002)	(73)	(15.642)
Outras Rec. e Desp. Operacionais	132	39	-	171	Outras Rec. e Desp. Operacionais	441	(40)	34	435
Equivalência patrimonial	(304)	0	-	(304)	Equivalência patrimonial	230	(1)	(4)	224
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	25	(0)	-	25	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(65)	(25)	-	(90)
Total de Despesas	(12.036)	(5.164)	(25)	(17.224)	Total de Despesas	(9.962)	(5.068)	(43)	(15.073)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	12.123	2.817	(25)	14.915	EBITDA	20.752	8.643	(43)	29.352
Margem EBITDA	50,2%	35,3%	0,0%	46,4%	Margem EBITDA	67,6%	63,0%	0,0%	66,1%
NOI	19.499	6.544	-	26.043	NOI	26.824	13.074	218	40.116
Margem NOI	78,2%	92,7%	0,0%	81,4%	Margem NOI	83,7%	91,2%	0,0%	86,5%
Margem SG&A s/ receita líquida	49,2%	65,2%	0,0%	53,3%	Margem SG&A s/ receita líquida	34,4%	36,5%	0,0%	35,2%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(7.523)	(1.691)	-	(9.214)	Depreciação & Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)
Total Depreciação e Custos	(7.523)	(1.691)	-	(9.214)	Total Depreciação e Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	13.035	5.475	3	18.512	Receitas Financeiras	7.870	1.022	152	9.044
Despesas Financeiras	(31.848)	(2.226)	(0)	(34.074)	Despesas Financeiras	(31.217)	(5.129)	(0)	(36.346)
Resultado Financeiro	(18.813)	3.249	3	(15.561)	Resultado Financeiro	(23.347)	(4.107)	152	(27.302)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(1.702)	(529)	8	(2.223)	IR / CSLL	(1.943)	(1.070)	(57)	(3.071)
Acionistas não controladores	(129)	-	-	(129)	Acionistas não controladores	468	-	-	468
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(8.520)	5.537	(15)	(2.998)	FFO	(4.070)	3.466	52	(553)
Margem FFO	-35,3%	69,4%	0,0%	-9,3%	Margem FFO	-13,3%	25,3%	0,0%	-1,2%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(15.914)	3.846	(15)	(12.083)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(21.954)	1.281	52	(20.621)
Margem Líquida	-65,9%	48,2%	0,0%	-37,6%	Margem Líquida	-71,5%	9,3%	0,0%	-46,4%



R\$ mil	2025				R\$ mil	2024			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	121.266	41.788	-	163.055	Receita com Locações	119.471	62.082	4.559	186.112
Receita com Serviços	3.654	2.507	-	6.161	Receita com Serviços	3.710	1.141	-	4.851
Receita Bruta Total	124.920	44.295	-	169.215	Receita Bruta Total	123.181	63.223	4.559	190.963
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(6.356)	(2.702)	-	(9.058)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(7.911)	(4.049)	(422)	(12.382)
Receita Líquida Total	118.564	41.594	-	160.157	Receita Líquida Total	115.270	59.173	4.137	178.580
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(14.466)	(11.037)	(143)	(25.646)	Despesas com Pessoal	(14.536)	(11.488)	(418)	(26.441)
Despesas Administrativas	(6.355)	(1.671)	(11)	(8.037)	Despesas Administrativas	(5.459)	(2.149)	(200)	(7.808)
Despesas com Propriedades	(19.581)	(3.328)	-	(22.909)	Despesas com Propriedades	(22.503)	(5.621)	(979)	(29.102)
Despesas Comerciais	(3.111)	(105)	-	(3.217)	Despesas Comerciais	(1.567)	(147)	8	(1.705)
Custos com locações (outros)	(573)	-	-	(573)	Custos com locações (outros)	(832)	-	-	(832)
Total SG&A	(44.086)	(16.142)	(154)	(60.381)	Total SG&A	(44.896)	(19.404)	(1.588)	(65.888)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	5.000	177	-	5.177	Outras Rec. e Desp. Operacionais	712	31	40	783
Equivalência patrimonial	(287)	(34)	-	(321)	Equivalência patrimonial	(5)	1	4	0
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	0	(0)	-	0	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(0)	-	-	(0)
Total de Despesas	(39.373)	(15.999)	(154)	(55.525)	Total de Despesas	(44.189)	(19.372)	(1.544)	(65.105)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	79.191	25.595	(154)	104.632	EBITDA	71.081	39.801	2.594	113.475
Margem EBITDA	66,8%	61,5%	0,0%	65,3%	Margem EBITDA	61,7%	67,3%	62,7%	63,5%
NOI	98.001	38.355	-	136.356	NOI	94.570	56.314	3.589	154.472
Margem NOI	80,8%	91,8%	0,0%	83,6%	Margem NOI	79,2%	90,7%	78,7%	83,0%
Margem SG&A s/ receita líquida	37,2%	38,8%	0,0%	37,7%	Margem SG&A s/ receita líquida	38,9%	32,8%	38,4%	36,9%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(38.952)	(9.116)	-	(48.068)	Depreciação & Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)
Total Depreciação e Custos	(38.952)	(9.116)	-	(48.068)	Total Depreciação e Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	34.970	17.607	690	53.267	Receitas Financeiras	39.317	8.232	176	47.724
Despesas Financeiras	(131.723)	(15.515)	(19)	(147.257)	Despesas Financeiras	(128.726)	(25.708)	(4.573)	(159.008)
Resultado Financeiro	(96.754)	2.091	671	(93.991)	Resultado Financeiro	(89.410)	(17.477)	(4.398)	(111.284)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(9.473)	(4.152)	(128)	(13.753)	IR / CSLL	(6.055)	(3.992)	(40)	(10.087)
Acionistas não controladores	(1.848)	-	-	(1.848)	Acionistas não controladores	(1.057)	-	1.243	186
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(28.884)	23.534	389	(4.960)	FFO	(25.441)	18.333	(601)	(7.710)
Margem FFO	-24,4%	56,6%	0,0%	-3,1%	Margem FFO	-22,1%	31,0%	-14,5%	-4,3%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(65.988)	14.419	389	(51.180)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(65.289)	5.366	(3.354)	(63.277)
Margem Líquida	-55,7%	34,7%	0,0%	-32,0%	Margem Líquida	-56,6%	9,1%	-81,1%	-35,4%



Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	Office		Best Center		Consolidado	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ MM)
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	364.552	3.526
Passeio 56 - RJ	jan/25	-6.602	-21,7			-6.602	-22
SPOP X	jun/25	-3.479	-30,0			-3.479	-30
Latitude	set/25	-2.289	-2,2			-2.289	-2
Portfólio JiveMauá (8 imóveis)	dez/25	-77.143	-837,2			-77.143	-837
Office: total de desinvestimento		-89.513	-891			-89.513	-891
Loja Pernambucanas - Guarujá	jan/25			-1.928	-13	-1.928	-13
Piracicaba – Sta. Terezinha - SP	mar/25			-1.200	-5	-1.200	-5
Rio Claro - SP	abr/25			-1.884	-13	-1.884	-13
Parque Global - SP	mai/25			-	-14	0	-14
Portfólio TGRU (18 imóveis)	jun/25			-42.152	-292	-42.152	-292
Terreno Araras - SP	mai/25			-	-2	0	-2
Terreno Itupeva - RJ	jun/25			-	-4	0	-4
São Vicente - SP	set/25			-2.479	-13	-2.479	-13
Ponta Grossa	nov/25			-2.510	-11	-2.510	-11
Portfólio TGRU (1 imóveis)	dez/25			-2.935	-17	-2.935	-17
Best Center: total de desinvestimento				-55.088	-381	-55.088	-381
Alterações de ABL				(170)		-169	
Ajuste relativo à venda de imóveis e reavaliação			-336		-92		-428
Posição em Dez/25		158.619	1.468	61.163	358	219.783	1.826

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





Glossário

ABL: Área bruta locável

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

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

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

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

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

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

Lucro (prejuízo) líquido Recorrente: Lucro líquido do exercício, incluindo impostos e excluindo os ganhos com a venda de imóveis e itens

extraordinários contabilizados no período, se houver.

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

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

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

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

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

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

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

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