



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T24 e 2024

Videoconferência

14 de março de 2025

Português

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

Relações com Investidores

Tel: + 55 11 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br

ITAG IGC IGC-NM

Sumário

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
DESTAQUES DO PORTFÓLIO	5
VACÂNCIA DO PORTFÓLIO	6
RECEITA BRUTA.....	7
NOI – <i>NET OPERATING INCOME</i>	8
DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS (SG&A)	9
EBITDA.....	10
RESULTADO FINANCEIRO.....	11
<i>FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)</i>	11
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	12
GESTÃO DO PORTFÓLIO	13
ESTRUTURA DE CAPITAL.....	14
MERCADO DE CAPITAIS	15
NOSSAS PLATAFORMAS DE NEGÓCIO	16
SUSTENTABILIDADE - ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)	19
ANEXOS	21
GLOSSÁRIO	29

Relatório da Administração

O ano de 2024 foi marcado pela recuperação do mercado de escritórios tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. De acordo com dados de mercado¹, São Paulo registrou a segunda maior absorção líquida da série histórica e a taxa de vacância na cidade caiu para 18,9%. No Rio de Janeiro, a taxa de vacância foi a menor em 5 anos e ficou em 28,1%.

Na São Carlos, a ocupação dos escritórios foi o destaque de 2024 e contribuiu para o bom resultado registrado pela Companhia na comparação com 2023. A vacância física do portfólio de escritórios saiu de 31,5% em 2023 para 22,1% no final de 2024, uma queda de 9,4 p.p. A Companhia assinou 38,6 mil m² em novos contratos de locação no ano, sendo 11,9 mil m² apenas no 4T24, o melhor trimestre do ano, com destaque para locações nos Edifícios EZ Towers – Torre A (São Paulo), que atingiu ocupação de 95% e City Tower (Rio de Janeiro), cuja ocupação é a maior dos últimos 3 anos.

Na Best Center, a taxa de vacância consolidada (incluindo centros de conveniência e lojas de rua) encerrou o ano em 10,8%, impactada positivamente pelo bom volume de locações realizadas, que compensou parcialmente o aumento na vacância decorrente da venda de lojas de rua (100% ocupadas) realizadas ao longo do ano. Outro destaque na Best Center foram as vendas dos nossos lojistas, que atingiram R\$896,2 milhões no ano, representado um crescimento de 7,5% em relação a 2023. Considerando a mesma base de lojas (*Same Store Sales* ou SSS), as vendas cresceram 9,1% em relação a 2023, acima da inflação no período.

Como consequência do bom desempenho operacional da Companhia, todas as linhas do resultado apresentaram crescimento. O destaque foi o EBITDA recorrente², que cresceu 29,3% em relação a 2023, fruto da combinação da ocupação dos imóveis e maior eficiência na linha de despesas, que apresentou uma redução de 27,6% em relação a 2023.

Na frente de desmobilização do portfólio de lojas de rua, a Best Center concluiu a venda de nove lojas locadas para Pernambuco no 4T24, totalizando treze lojas vendidas em 2024, por um montante de R\$145,2 milhões e *cap rate* de 8,0%. Como evento subsequente ao ano, em Jan/25 a Best Center concluiu a venda de mais uma loja de rua, pelo valor total de R\$12,5 milhões, restando, portanto, sete lojas a serem desmobilizadas em 2025.

Em Office, foi realizada a desmobilização de três ativos: dois edifícios localizados no Centro do Rio de Janeiro - Vista Olímpica e Passeio 56, ambos vagos, pelo valor total de R\$67,7 milhões, e o Edifício SPOP X, em São Paulo, cujo compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável foi assinado em Dez/24 com valor da venda de R\$30,0 milhões.

Em Jan/25, a São Carlos realizou o pagamento dos dividendos anunciados em Nov/24, no montante de R\$100 milhões referente ao resultado de anos anteriores, totalizando R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um *dividend yield* de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.

Para 2025, as prioridades da Companhia continuam sendo a ocupação dos nossos ativos, na reciclagem de ativos e a busca por novas estruturas e modelos de atuação que resultem em um menor desconto da ação em relação ao valor de mercado dos nossos ativos.

¹conforme pesquisa de mercado divulgada pela consultoria CBRE

²considerando a mesma base de ativos

EBITDA Recorrente atinge R\$113,4 milhões em 2024, crescimento anual de 29,3%¹

Redução de 9,4 p.p. na taxa de vacância do segmento Office

São Paulo, 13 de março de 2025 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do quarto trimestre (4T24) e do ano de 2024. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

- Receita Bruta Recorrente alcança R\$47,5 milhões no 4T24, 1,4% acima do 4T23¹
- EBITDA Recorrente atinge R\$29,3 milhões no 4T24, margem de 65,9% e crescimento de 65,4% vs. 4T23¹
- FFO Recorrente de -R\$0,6 milhão no 4T24 vs. -R\$8,1 milhões no 4T23
- Novas locações totalizam 14,4 mil m² de ABL no 4T24, sendo 11,9 mil m² no segmento Office
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 17,4 mil m² (+31,8% vs 4T23)
- Redução da dívida líquida² para R\$492,8 milhões em Dez/24 (vs. R\$552,5 milhões em Dez/23 e R\$600,8 milhões em Set/24)
- NAV (*Net Asset Value*) alcança R\$3,0 bilhões e NAV por ação atinge R\$52,9
- Aprovação da distribuição de dividendos extraordinários no montante de R\$100,0 milhões, pago em 10/01/2025
- Venda do Edifício Passeio 56 por R\$21,7 milhões, venda de 9 lojas de rua pelo valor total de R\$107,3 milhões e *cap rate* de 7,8% e assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável do Edifício SPOP X por R\$30,0 milhões.

Indicadores consolidados	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	46,4	65,7	-29,5%	186,1	266,1	-30,1%
Receita com Serviços (R\$ milhões)	1,1	1,2	-6,4%	4,9	5,1	-4,9%
Margem NOI	86,5%	81,3%	5,2 p.p.	83,0%	84,4%	-1,4 p.p.
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	128,8	760,3	-83,1%	330,9	1.196,3	-72,3%
EBITDA (R\$ milhões)	30,8	335,6	-90,8%	145,9	603,3	-75,8%
Margem EBITDA	17,8%	42,6%	-24,8 p.p.	28,7%	43,1%	-14,4 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	29,3	32,8	-10,6%	113,4	163,9	-30,8%
Margem EBITDA Recorrente	65,9%	54,2%	11,8 p.p.	63,5%	64,8%	-1,3 p.p.
FFO (R\$ milhões)	(6,8)	268,5	-102,5%	22,6	356,5	-93,6%
Margem FFO	-3,9%	34,1%	-38,0 p.p.	4,5%	25,6%	-21,1 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(0,6)	(8,1)	-92,4%	(7,8)	(48,3)	-83,8%
Margem FFO Recorrente	-1,4%	-13,3%	11,9 p.p.	-4,4%	-18,4%	14,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(26,4)	254,8	-89,7%	(32,7)	305,2	-110,7%
Margem Líquida	-15,3%	32,4%	-47,7 p.p.	-6,4%	21,8%	-28,2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(20,2)	(21,7)	-7,1%	(63,2)	(99,6)	-36,6%
Margem Líquida Recorrente	-45,5%	-35,9%	-9,6 p.p.	-35,4%	-39,4%	4,0 p.p.
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,4	-11,2%			
NAV por ação (R\$)	52,9	59,8	-11,5%			
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	3,5	4,0	-11,1%			
ABL própria (mil m ²)	365	397	-8,2%			

¹considerando a mesma base de ativos no período analisado

²considerado o contas a receber de venda de imóveis

Destaques do Portfólio

A reciclagem de ativos é parte importante do modelo de negócios da Companhia. A liquidez e atratividade de nossos ativos estão refletidas no volume de transações concluídas e no *cap rate* obtido nas vendas.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Segmento	ABL (m ²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (milhões)	NAV	Upside
Vista Olímpica - RJ	Office	6.401	Jan/24	-	46,0	45,9	0,2%
Trindade - SP	Loja de rua	2.336	Fev/24	7,1%	17,3	16,6	4,0%
São Mateus do Sul - PR	Loja de rua	852	Fev/24	5,4%	3,6	4,0	-10,4%
1T24		9.589		6,8%	66,9	66,5	0,5%
GO850 - SP ¹	SC Living	4.077	Jun/24	7,7%	72,6	80,3	-9,6%
2T24		4.077		7,7%	72,6	80,3	-9,6%
Cambuci - SP	Loja de rua	670	Jul/24	6,5%	8,0	6,1	30,9%
Andradina - SP	Loja de rua	1.491	Ago/24	7,7%	9,0	10,0	-9,5%
Itapeva - Jardim Maringá	Terreno	0	Ago/24	-	5,1	4,5	13,0%
3T24		2.160		7,1%	22,2	20,6	7,5%
Assis - SP	Loja de rua	2.046	Out/24	8,1%	12,8	12,8	-0,2%
Curitiba - PR	Loja de rua	1.981	Out/24	8,1%	11,3	10,7	5,4%
Franca - SP	Loja de rua	4.497	Out/24	8,1%	27,2	28,2	-3,4%
Santa Fé do Sul - SP	Loja de rua	987	Out/24	8,1%	5,4	5,8	-5,3%
Ipiranga - SP	Loja de rua	962	Out/24	8,1%	11,8	11,1	6,4%
Fernandópolis - SP	Loja de rua	1.566	Out/24	7,5%	9,8	10,3	-5,0%
Matão - SP	Loja de rua	1.041	Out/24	7,5%	7,2	7,5	-3,0%
São Caetano do Sul - SP	Loja de rua	1.902	Dez/24	7,5%	14,3	14,7	-3,3%
São Carlos - SP	Loja de rua	1.150	Dez/24	8,0%	7,5	8,5	-11,6%
Passeio 56	Office	6.602	Dez/24	-	21,7	37,0	-41,4%
SPOP X ²	Office	3.479	Dez/24	11,6%	30,0	31,2	-3,8%
4T24		26.213		8,7%	159,0	177,7	-10,5%
Office		16.482			97,7	114,1	
Loja de rua		21.480			145,2	146,2	
Terreno		0			5,1	4,5	
SC Living		4.077			72,6	80,3	
TOTAL - 2024		42.039		8,1%	320,6	345,1	-7,1%

¹considera a participação de 60,0% da São Carlos no Edifício GO850

²considera a assinatura de compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável

Transações concluídas no 4º trimestre – total de R\$159,0 milhões

Em Out/24, a Best Center concluiu a venda de sete lojas de rua locadas para a Pernambucanas, localizadas no Estado de São Paulo e no Paraná, totalizando R\$85,5 milhões e *cap rate* de 8,0%.

Em Dez/24, Best Center concluiu a venda de duas lojas de rua locadas para a Pernambucanas, localizadas no Estado de São Paulo, por um valor total de R\$21,8 milhões e *cap rate* de 7,7%.

Em Dez/24, a São Carlos assinou compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável para a venda do Edifício SPOP X, localizado na Chácara Santo Antônio em São Paulo, por R\$30,0 milhões. O imóvel é um edifício de escritório com área bruta locável de 3.479 m² e encontra-se 100% alugado para um cliente monousuário. A rescisão do contrato de locação está prevista para ocorrer no segundo trimestre de 2025, quando será assinada a escritura pública de compra e venda. Até a data da rescisão, a receita de locação será de propriedade da São Carlos. A liquidação financeira da transação se dará em 24 parcelas mensais de igual valor, a partir da assinatura da escritura, corrigida pelo IPCA.

Em Dez/24, a São Carlos também assinou compromisso de compra e venda irrevogável e irrevocabível para a venda do edifício Passeio 56, localizado no Centro no Rio de Janeiro, por R\$21,7 milhões. O imóvel é um edifício de escritório com área bruta locável de 6.602 m² e encontrava-se vago. O comprador realizará a conversão de uso do imóvel para residencial, no âmbito do Programa Reviver Centro.

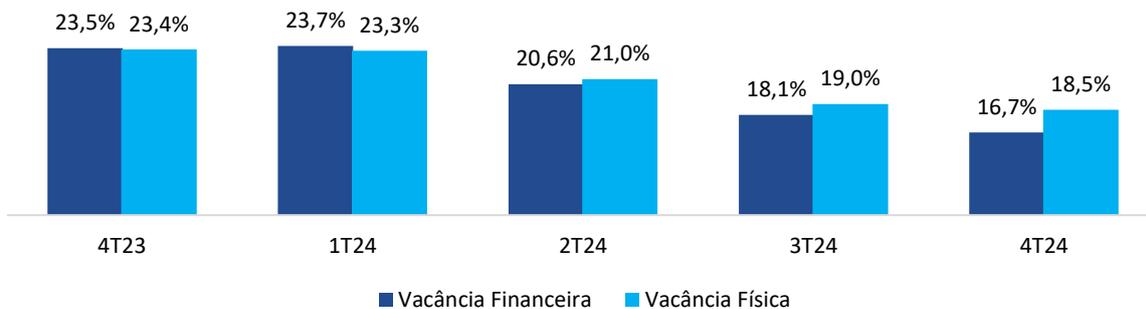
Eventos Subsequentes

Em Jan/25, a São Carlos concluiu a venda do edifício Passeio 56, através da assinatura da escritura de compra e venda por R\$21,7 milhões, com recebimento do valor à vista, além de 2,6 mil m² de potencial construtivo gerado pela conversão do imóvel, a ser comercializado pela Companhia

Em Jan/25, a Best Center realizou a venda da loja de rua locada para Pernambucanas, localizada na cidade de Guarujá (SP), pelo valor total de R\$12,5 milhões e liquidação financeira em 12 parcelas mensais a partir da assinatura da escritura. O *cap rate* de venda foi de 7,8%.

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio consolidado encerraram o 4T24 em 18,5% e 16,7%, respectivamente, uma redução de 4,9 p.p. e 6,8 p.p. respectivamente em relação ao 4T23. Em relação ao 3T24, a vacância física diminuiu 0,5 p.p. e a vacância financeira 1,4 p.p.

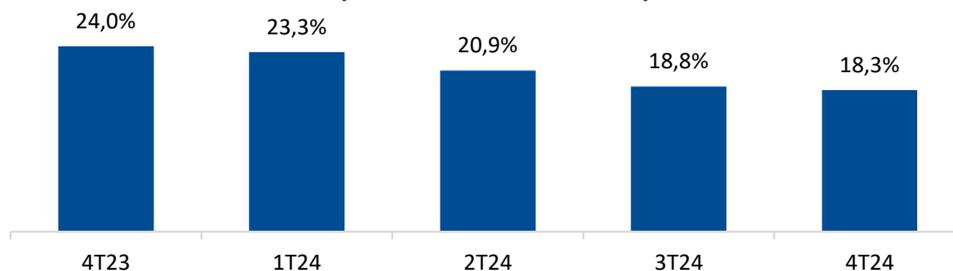


Nota: taxa de vacância não considera imóveis em *retrofit* e em processos de conversão

Considerando a mesma base de ativos no período analisado, a taxa de vacância física do portfólio registrou uma redução de 5,7 p.p. em comparação ao 4T23 (24,0%) e de 0,5 p.p. em relação ao 3T24 (18,8%). Essa melhora reflete o sólido desempenho de locações realizadas nos últimos 12 meses. No 4T24, a Companhia assinou 14,4 mil m² em novos contratos de locação, resultando em uma absorção líquida de 4,3 mil m².

A vacância nos imóveis da Companhia permanece inferior às médias dos mercados em que atuamos (SP e RJ).

Vacância Física Consolidada (mesma base de ativos)



Receita Bruta

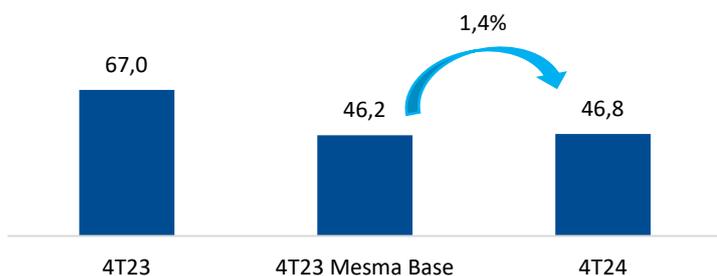
A receita bruta consolidada com locações e serviços totalizou R\$47,5 milhões no 4T24, uma redução de 29,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A queda é explicada pela venda de ativos realizada em 2023, que se encontravam praticamente 100% ocupados.

Receita com Locações – R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	32,0	47,4	-32,4%	119,5	192,2	-37,8%
Best Center	14,3	16,3	-12,1%	62,1	66,7	-7,0%
SC Living ¹	-	2,0	-100,0%	4,6	7,2	-36,6%
Receita Bruta com Locações	46,4	65,7	-29,5%	186,1	266,1	-30,1%
Serviços	1,1	1,2	-6,4%	4,9	5,1	-4,9%
Receita Bruta Consolidada	47,5	67,0	-29,0%	191,0	271,2	-29,6%

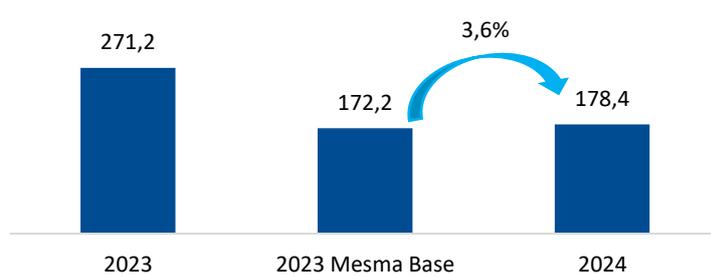
¹resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

Quando analisamos na mesma base de ativo, no trimestre, a receita teve um aumento de 1,4%, impactada positivamente pela boa performance do Paulista Office Tower (SP), City Tower (RJ), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ) e Pasteur 110 (RJ), sendo compensada parcialmente por multas que ocorreram no 4T23 no segmento de Office.

Receita Bruta Consolidada 4T24 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



Receita Bruta Consolidada 2024 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



Na mesma base de ativos, a receita anual teve um aumento de 3,6%, impactado positivamente pela performance do EZ Towers (SP), Paulista Office Park (SP), Centro Administrativo Cidade Nova (RJ) e Pasteur 110 (RJ) no segmento de Office. Os centros de conveniência da Best Center contribuíram com R\$2,0 milhões para o crescimento da receita bruta, enquanto os empreendimentos de Office acrescentaram R\$4,1 milhões à receita bruta.

Net Operating Income (NOI)

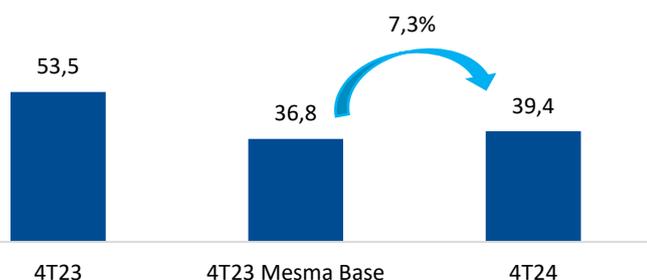
O NOI consolidado atingiu R\$40,1 milhões no 4T24, com margem de 86,5%. A venda de ativos realizada em 2023 e nos últimos 12 meses levaram a uma redução de 25,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

NOI - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office						
(+) Receita de Locação	32,0	47,4	-32,4%	119,5	192,2	-37,8%
(-) Despesas com Propriedades	(4,7)	(7,2)	-35,4%	(22,5)	(29,1)	-22,7%
(-) Despesas Comerciais	(0,4)	(2,8)	-86,6%	(1,6)	(4,4)	-64,5%
(-) Custos com Locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-14,4%	(0,8)	(1,8)	-54,5%
NOI	26,8	37,2	-27,8%	94,6	156,8	-39,7%
<i>Margem NOI</i>	<i>83,7%</i>	<i>78,4%</i>	<i>5,3 p.p.</i>	<i>79,2%</i>	<i>81,6%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>
Best Center						
(+) Receita de Locação	14,3	16,3	-12,1%	62,1	66,7	-7,0%
(-) Despesas com Propriedades	(1,2)	(0,9)	33,1%	(5,6)	(4,9)	14,2%
(-) Despesas Comerciais	(0,0)	(0,5)	-96,2%	(0,1)	(1,3)	-88,9%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	13,1	14,8	-11,8%	56,3	60,5	-6,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,2%</i>	<i>90,9%</i>	<i>0,2 p.p.</i>	<i>90,7%</i>	<i>90,6%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
SC Living¹						
(+) Receita de Locação	-	2,0	-100,0%	4,6	7,2	-36,6%
(-) Despesas com Propriedades	0,2	(0,5)	-142,1%	(1,0)	(1,8)	-45,2%
(-) Despesas Comerciais	-	(0,0)	-100,0%	0,0	(0,1)	-116,3%
(-) Custos com Locações (outros)	-	-	0,0%	-	-	0,0%
NOI	0,2	1,5	-85,3%	3,6	5,3	-32,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>0,0%</i>	<i>73,0%</i>	<i>-73,0 p.p.</i>	<i>78,7%</i>	<i>74,5%</i>	<i>4,3 p.p.</i>
NOI Consolidado	40,1	53,5	-25,0%	154,5	222,7	-30,6%
<i>Margem NOI</i>	<i>86,5%</i>	<i>81,3%</i>	<i>5,2 p.p.</i>	<i>83,0%</i>	<i>83,7%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>

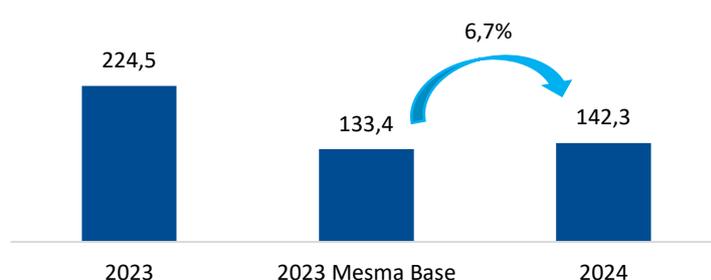
¹resultado até 27/06/24, data em que o ativo foi alienado

O NOI do 4T24, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 7,3%, impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis. O NOI de 2024, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 6,7%, também impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis e eficiência no controle de despesas.

NOI 4T24 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



NOI 2024 (R\$ Milhões)
(mesma base de ativos)



Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A)

As Despesas SG&A recorrentes alcançaram R\$15,6 milhões no 4T24, uma queda de 42,6% quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior. Houve redução significativa em todas as linhas de despesa, com destaque para pessoal e comerciais. A maior ocupação dos imóveis levou a uma queda de 34,4% nas despesas com propriedades. No ano, as despesas totais apresentaram redução de 27,0%, resultado da ocupação dos imóveis, mas também pela maior eficiência nas despesas com pessoal (-29,5%) e administrativas (-15,7%).

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais (SG&A) - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Despesas com Pessoal	(6,6)	(10,9)	-39,6%	(26,4)	(37,5)	-29,5%
Despesas Administrativas	(2,8)	(4,1)	-31,4%	(7,8)	(9,3)	-15,7%
Despesas com Propriedades	(5,7)	(8,7)	-34,4%	(29,1)	(35,8)	-18,7%
Despesas Comerciais	(0,4)	(3,4)	-88,3%	(1,7)	(5,8)	-70,6%
Custos com locações (outros)	(0,2)	(0,2)	-14,4%	(0,8)	(1,8)	-54,5%
Despesas (SG&A) Consolidadas	(15,6)	(27,2)	-42,6%	(65,9)	(90,2)	-27,0%
% Receita Líquida Consolidada	35,2%	45,0%	-9,8 p.p.	36,9%	35,7%	1,2 p.p.
Office	(10,6)	(19,8)	-46,6%	(44,9)	(64,2)	-30,0%
% Receita Líquida	34,4%	45,7%	-11,3 p.p.	38,9%	35,0%	4,0 p.p.
Best Center	(5,0)	(6,2)	-19,0%	(19,4)	(21,7)	-10,5%
% Receita Líquida	36,5%	40,0%	-3,6 p.p.	32,8%	34,4%	-1,6 p.p.
SC Living¹	(0,1)	(1,3)	-94,3%	(1,6)	(4,4)	-63,7%
% Receita Líquida	0,0%	70,0%	-70,0 p.p.	38,4%	67,2%	-28,8 p.p.

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

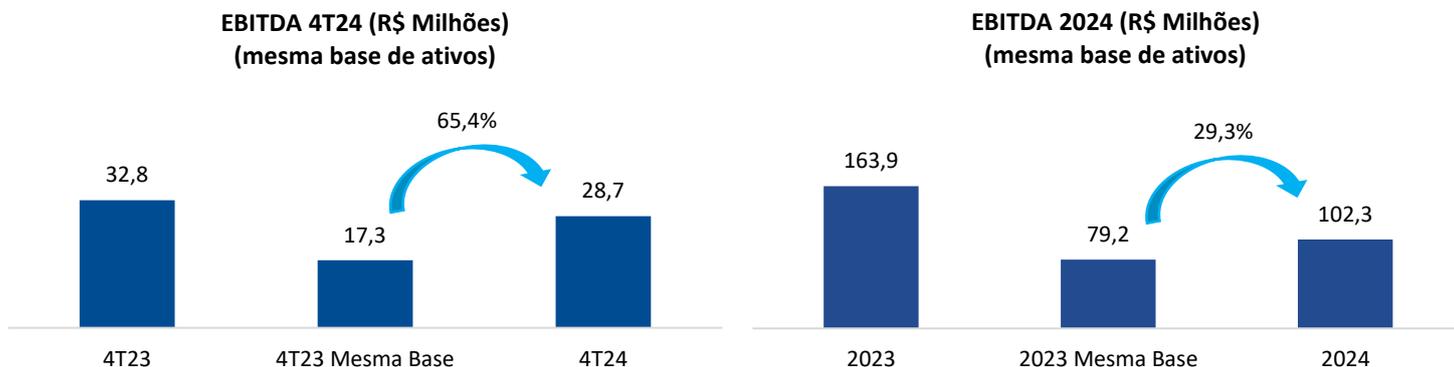
EBITDA

O EBITDA Recorrente alcançou R\$29,3 milhões no 4T24 e o EBITDA Consolidado (incluindo as vendas de imóveis) totalizou R\$30,8 milhões.

EBITDA - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	20,7	22,9	-9,8%	71,0	120,2	-40,9%
<i>Margem EBITDA</i>	67,4%	53,0%	14,3 p.p.	61,6%	66,1%	-4,5 p.p.
Best Center	8,6	9,2	-6,0%	39,8	41,4	-4,0%
<i>Margem EBITDA</i>	63,0%	59,7%	3,4 p.p.	67,2%	65,7%	1,5 p.p.
SC Living¹	(0,0)	0,6	-106,7%	2,6	2,2	16,7%
<i>Margem EBITDA</i>	0,0%	34,6%	-34,6 p.p.	62,7%	34,1%	28,6 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	29,3	32,8	-10,6%	113,4	163,9	-30,8%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	65,9%	54,2%	11,8 p.p.	63,5%	64,8%	-1,3 p.p.
EBITDA Consolidado	30,8	335,6	-90,8%	145,9	603,3	-75,8%
<i>Margem EBITDA</i>	17,8%	42,6%	-24,8 p.p.	28,7%	43,1%	-14,4 p.p.

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

Na mesma base de ativos, o EBITDA Recorrente do 4T24 foi 65,4% superior ao 4T23, resultado das locações que vem sendo realizadas e do controle das despesas gerais e administrativas. O EBITDA de 2024, considerando a mesma base de ativos, teve um crescimento de 29,3%, também impulsionado pela alta taxa de ocupação dos imóveis e eficiência no controle de despesas gerais e administrativas.



Resultado Financeiro

No 4T24, o resultado financeiro recorrente foi de -R\$27,3 milhões, 25,5% inferior ao resultado do 4T23, decorrente do pagamento de dívidas realizado ao longo dos últimos 12 meses.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	(23,3)	(29,1)	-19,9%	(89,4)	(157,0)	-43,0%
Best Center	(4,1)	(5,1)	-19,8%	(17,5)	(27,7)	-36,9%
SC Living ¹	0,2	(2,4)	-106,3%	(4,4)	(10,5)	-57,9%
Resultado Financeiro Consolidado	(27,3)	(36,7)	-25,5%	(111,3)	(195,1)	-43,0%

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

Resultado financeiro - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receitas financeiras	9,0	15,6	-41,9%	47,7	36,1	32,3%
Rendimento aplicações	3,0	7,3	-59,6%	26,3	27,4	-4,0%
Variação do contas a receber de venda	6,9	6,8	1,4%	23,8	6,8	247,6%
Outros	(0,9)	1,4	-162,1%	(2,4)	1,8	-231,2%
Despesas financeiras	(36,3)	(52,2)	-30,4%	(159,0)	(231,2)	-31,2%
Despesas com juros	(33,3)	(51,8)	-35,7%	(148,0)	(219,1)	-32,5%
Outros	(3,0)	(0,4)	589,6%	(11,0)	(12,1)	-9,2%
Total	(27,3)	(36,7)	-25,5%	(111,3)	(195,1)	-43,0%

Funds From Operations (FFO)

O FFO recorrente (excluindo a venda de imóveis) foi de -R\$0,6 milhão no trimestre, contra -R\$8,1 milhões no 4T23. No ano de 2024, o FFO totalizou -R\$7,8 milhões, superior ao resultado de 2023 (-R\$48,3 milhões), impactado positivamente pelo menor endividamento da Companhia e pela boa performance operacional no ano.

FFO - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office						
(+) EBITDA	20,7	22,9	-9,8%	71,0	120,2	-40,9%
(-) Resultado Financeiro	(23,3)	(29,1)	-19,9%	(89,4)	(157,0)	-43,0%
(-) IR/CSLL	(1,9)	(3,6)	-45,3%	(6,1)	(14,6)	-58,7%
(-) Acionistas Não Controladores	0,5	(0,5)	-189,1%	(1,1)	(2,2)	-50,8%
FFO	(4,1)	(10,3)	-59,8%	(25,5)	(53,6)	-52,4%
<i>Margem FFO</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-23,8%</i>	<i>10,3 p.p.</i>	<i>-22,1%</i>	<i>-29,2%</i>	<i>7,1 p.p.</i>
Best Center						
(+) EBITDA	8,6	9,2	-6,0%	39,8	41,4	-4,0%
(-) Resultado Financeiro	(4,1)	(5,1)	-19,8%	(17,5)	(27,7)	-36,9%
(-) IR/CSLL	(1,1)	(1,0)	12,2%	(4,0)	(3,9)	1,8%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,0	-100,0%	-	(0,0)	-100,0%
FFO	3,5	3,1	10,9%	18,3	9,8	86,4%
<i>Margem FFO</i>	<i>25,3%</i>	<i>20,3%</i>	<i>5,0 p.p.</i>	<i>30,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>15,4 p.p.</i>
SC Living¹						
(+) EBITDA	(0,0)	0,6	-106,7%	2,6	2,2	16,7%
(-) Resultado Financeiro	0,2	(2,4)	-106,3%	(4,4)	(10,5)	-57,9%
(-) IR/CSLL	(0,1)	-	0,0%	(0,0)	-	0,0%
(-) Acionistas Não Controladores	-	0,8	-100,0%	1,2	3,7	-66,1%
FFO	0,1	(1,0)	-105,4%	(0,6)	(4,6)	-86,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>0,0%</i>	<i>-51,6%</i>	<i>51,6 p.p.</i>	<i>-14,5%</i>	<i>-70,0%</i>	<i>55,4 p.p.</i>
FFO Consolidado Recorrente	(0,6)	(8,1)	-92,4%	(7,8)	(48,3)	-83,8%
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-13,4%</i>	<i>12,0 p.p.</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-19,1%</i>	<i>14,7 p.p.</i>

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

Lucro Líquido (Prejuízo)

O prejuízo recorrente foi de R\$20,2 milhões no trimestre, contra um prejuízo de R\$21,7 milhões no 4T23. Incluindo o resultado da venda de imóveis e o reconhecimento de perda pontual no valor do imobilizado (*impairment*), o prejuízo foi de R\$26,4 milhões no 4T24, contra lucro de R\$254,8 milhões no 4T23, quando foi realizado um volume de vendas de ativos de aproximadamente R\$900 milhões.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	(21,5)	(18,8)	14,9%	(66,4)	(87,4)	-24,0%
Margem	-70,2%	-43,3%	-26,8 p.p.	-57,6%	-47,6%	-10,0 p.p.
Best Center	1,3	(1,3)	-200,1%	5,3	(4,8)	-210,5%
Margem	9,3%	-8,3%	17,6 p.p.	9,0%	-7,7%	16,7 p.p.
SC Living ¹	0,1	(1,7)	-103,1%	(2,1)	(7,4)	-71,6%
Margem	0,0%	-90,6%	90,6 p.p.	-51,0%	-113,9%	62,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(20,2)	(21,7)	-6,8%	(63,2)	(99,6)	-36,6%
Margem Líquida Recorrente	-45,5%	-35,8%	-9,7 p.p.	-35,4%	-39,4%	4,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(26,4)	254,8	-110,3%	(32,7)	305,2	-110,7%
Margem Líquida	-15,3%	32,4%	-47,7 p.p.	-6,4%	21,8%	-28,2 p.p.

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

Gestão do Portfólio

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final de 2024, o portfólio de imóveis da Companhia foi avaliado em R\$3,5 bilhões¹.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Próprio (m ²)	%	Valor de mercado (R\$ mil)	%
Triple A	1	47.002	12,9%	944.800	26,8%
Classe A	17	201.131	55,2%	1.751.100	49,7%
Office	18	248.132	68,1%	2.695.900	76,5%
Centros de conveniência	46	101.108	27,7%	717.700	20,4%
Lojas de rua	8	15.312	4,2%	96.190	2,7%
Landbank	2	-	0,0%	5.908	0,2%
Em desenvolvimento	1	-	0,0%	10.000	0,3%
Best Center	57	116.420	31,9%	829.798	23,5%
Total	75	364.552	100,0%	3.525.698	100,0%

¹Os Edifícios Passeio 56 e SPOP X serão considerados no portfólio até a data de assinatura das respectivas escrituras de compra e venda.

Os imóveis da Companhia estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de 2024 era de R\$2,1 bilhões, sendo R\$120,1 milhões em propriedades para investimento mantidas para venda e R\$2,0 bilhões em propriedades de investimento.

Investimentos

No trimestre, os investimentos somaram R\$12,2 milhões, sendo R\$9,3 milhões destinados ao portfólio de Office, com destaque para a implantação de novas unidades FlexOffice e início da troca de elevadores nos Edifícios CA Santo Amaro e Pasteur 110. Na Best Center, os investimentos totalizaram R\$2,9 milhões, concentrados principalmente na construção do novo centro de conveniência São Paulo – Parque Global.

R\$ milhões	4T24	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Office	9,3	3,4	173,3%	30,5	29,5	3,4%
Best Center	2,9	4,9	-40,9%	7,8	14,7	-46,9%
SC Living	0,0	0,1	-100,0%	0,0	2,1	-100,1%
Investimentos consolidados	12,2	8,4	45,1%	38,3	46,3	-17,2%

Net Asset Value (NAV)

O NAV alcançou R\$3,0 bilhões, equivalente a R\$52,9 por ação.

NAV - R\$ milhões	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %
Valor do portfólio ¹	3.525,7	3.655,1	-3,5%	3.966,9	-11,1%
Dívida líquida ²	492,8	600,8	-18,0%	552,5	-10,8%
NAV	3.032,8	3.054,3	-0,7%	3.414,4	-11,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,3	57,3	0,0%	57,1	0,3%
NAV (R\$/ação)	52,9	53,3	-0,7%	59,8	-11,5%

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

²considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850 e também contas a receber de venda de imóveis

Estrutura de Capital

Dívida - R\$ milhões	4T24	3T24	Δ %	4T23 ¹	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.162,9	1.274,5	-8,8%	1.556,2	-25,3%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	305,4	170,7	78,9%	387,0	-21,1%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	0,0	0,0	0,0%	4,7	-99,6%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	359,7	497,9	-27,8%	616,4	-41,6%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida Consolidada	492,8	600,8	-18,0%	552,5	-10,8%
Valor do Portfólio	3.525,7	3.655,1	-3,5%	3.966,9	-11,1%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	14,0%	16,4%	-2,5 p.p.	13,9%	0,1 p.p.
Prazo médio	6,3 anos	6,8 anos	-7,1%	8,9 anos	-28,6%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,7%	11,0%	0,1 p.p.	11,7%	0,0 p.p.

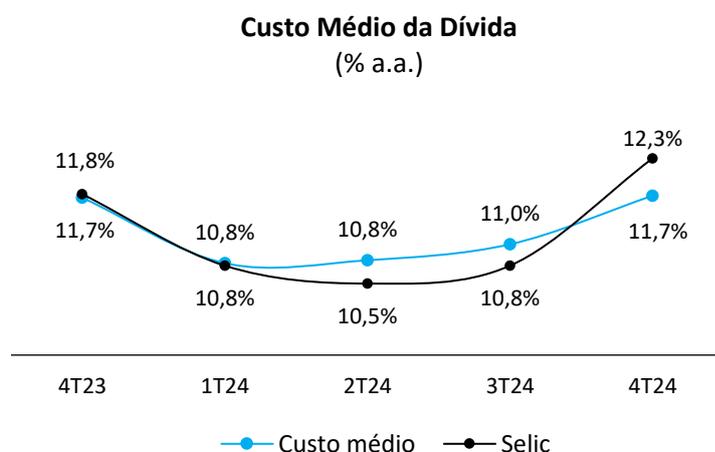
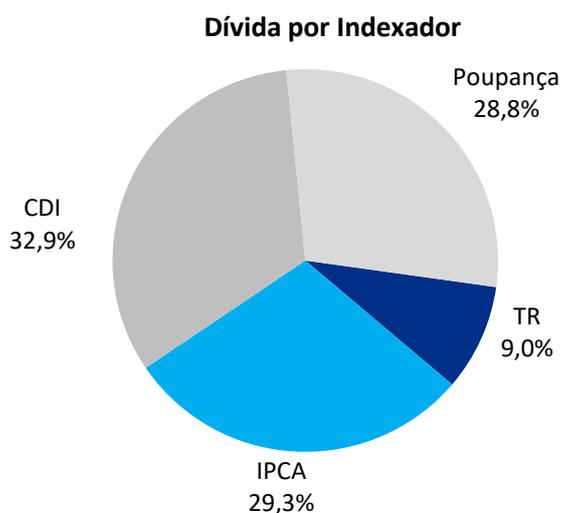
¹ considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850

A São Carlos encerrou o ano com uma dívida líquida de R\$492,8 milhões, representando uma redução de 10,8% em relação a 2023.

No 4T24, a Companhia efetuou o pré-pagamento de dívidas atreladas aos imóveis vendidos, sendo R\$38,7 milhões da dívida CCB Lojas Pernambucanas (TR +9,1%) e R\$42,5 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA +6,7% a.a.).

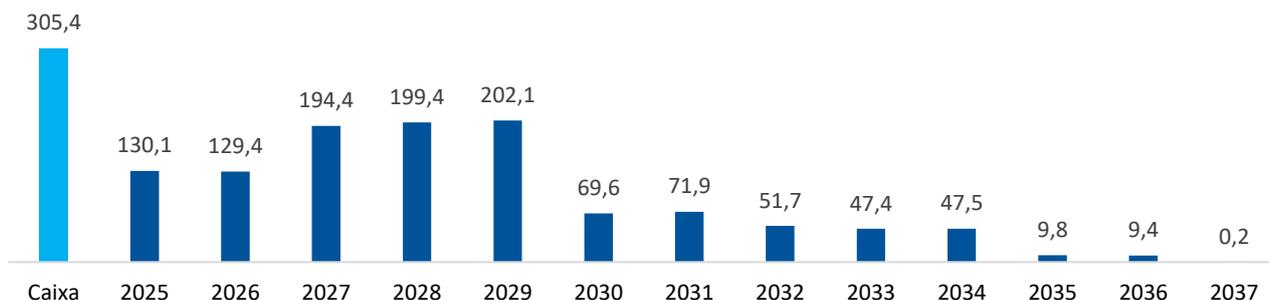
A Companhia encerrou o ano com saldo em caixa de R\$305,4 milhões. A alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, apresentou uma redução de 1,9 p.p. em relação a Set/24 e ficou estável em relação a Dez/23.

Em Jan/25, como evento subsequente ao trimestre, a Companhia pré-pagou R\$5,2 milhões da dívida CRI Lojas Pernambucanas (IPCA + 6,7% a.a.), em razão da venda de uma loja de rua, conforme informado anteriormente.



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	0,7%	9,1%	10,0%	102,4
CDI	10,8%	0,8%	13,2%	385,3
IPCA	12,3%	7,4%	12,5%	339,1
Poupança	6,9%	2,7%	9,8%	336,1
Total	9,2%	4,0%	11,7%	1.162,9

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

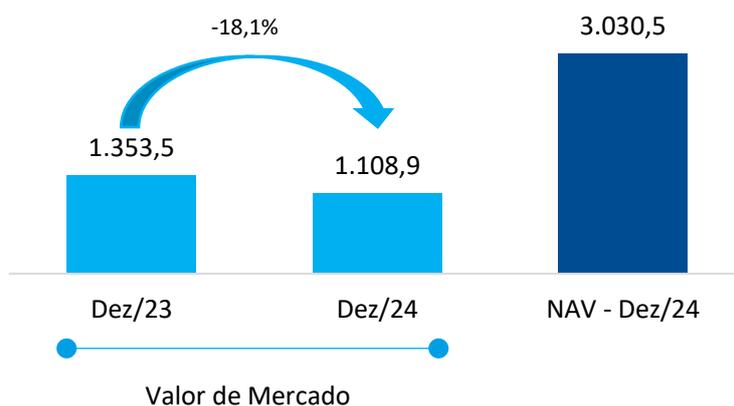


Mercado de Capitais

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 429.642 ações em tesouraria. A ação encerrou o trimestre cotada a R\$19,35, valor 18,4% abaixo do da cotação em 31 de dezembro de 2023. O valor de mercado da Companhia era de R\$1,1 bilhão ao final de 2024.

Valor da São Carlos (R\$ Milhões)



Em 2024, a São Carlos realizou pagamento de R\$100 milhões de dividendos referente ao resultado do exercício de 2023 (pagamento em Mai/24) e anunciou dividendos extraordinários no montante de R\$100 milhões em Nov/24, com pagamento em Jan/25, totalizando R\$200 milhões distribuídos nos últimos 12 meses, equivalente a um *dividend yield* de 16,5%, considerando a cotação de fechamento do ano de 2024.

Plataformas de Negócio

Office: retornos elevados através de valor adicionado

Em Office, as prioridades no trimestre continuaram a ser o combate à vacância e a ampliação das unidades FlexOffice, agregando agilidade na locação comercial ao oferecer aos nossos clientes a opção de espaços 100% mobiliados e prontos para uso.

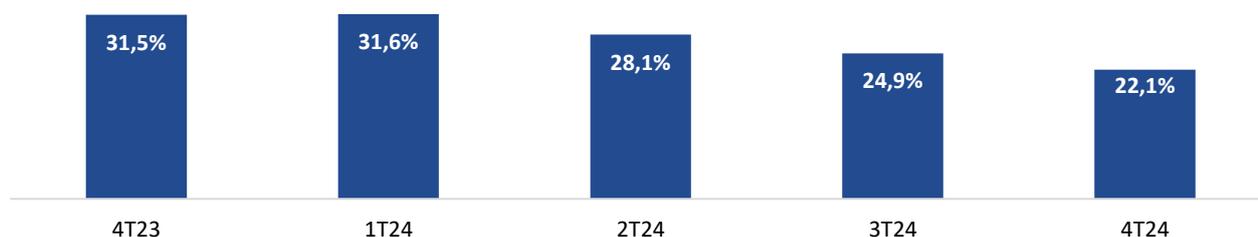
O portfólio de Office encerrou o trimestre avaliado em R\$2,7 bilhões, composto por 18 edifícios corporativos e 248,1 mil m² de ABL. O NAV do segmento atingiu R\$2,2 bilhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ milhões)	%
Triple A - SP	1	47.002	18,9%	944.800	35,0%
Classe A - SP	6	73.492	29,6%	719.100	26,7%
Total SP	7	120.493	48,6%	1.663.900	61,7%
Classe A - RJ	11	127.639	51,4%	1.032.000	38,3%
Total RJ	11	127.639	51,4%	1.032.000	38,3%
Total Office	18	248.132	100,0%	2.695.900	100,0%

No 4T24, a Companhia assinou 11 novos contratos de locação, totalizando 11,9 mil m² de ABL, dos quais cinco contratos foram no modelo FlexOffice. A absorção líquida no período foi de 6,4 mil m², resultando em uma vacância de 22,1% no portfólio de Office, uma redução de 2,8 p.p. em relação ao 3T24 e uma queda de 9,4 p.p. em comparação ao 4T23. Os destaques foram os Edifícios CA Santo Amaro, EZ Towers – Torre A e City Tower, que responderam por quase 90% das novas locações do trimestre.

No segmento FlexOffice, os contratos vigentes somaram 17,4 mil m² de ABL, um crescimento de 31,8% em relação ao 4T23.

Vacância Física - Office



Best Center: líder nacional de centros de conveniência

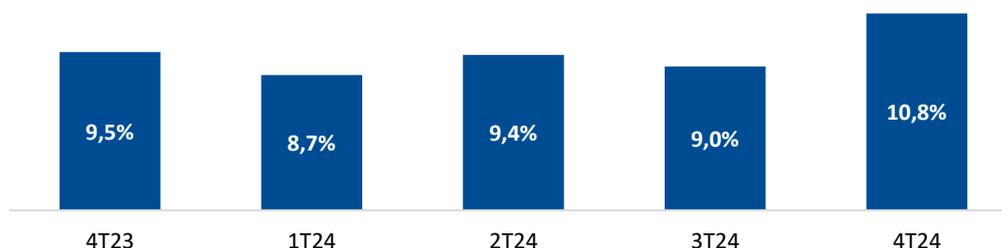
O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 116,4 mil m² de ABL e valor de R\$829,8 milhões, composto por 57 imóveis, sendo dois terrenos e um centro de conveniência em desenvolvimento (São Paulo – Parque Global). O NAV da Best Center atingiu R\$834,4 milhões no trimestre.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ milhões)	%
Centros de conveniência - SP	44	95.193	81,8%	675.100	81,4%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	5,1%	42.600	5,1%
Total centros de conveniência	46	101.108	86,8%	717.700	86,5%
Lojas de rua - SP	5	9.065	7,8%	58.080	7,0%
Lojas de rua - Outras Regiões	3	6.247	5,4%	38.110	4,6%
Total de lojas de rua	8	15.312	13,2%	96.190	11,6%
Centro de conveniência em obras	1	-	0,0%	10.000	1,2%
<i>Landbank</i>	2	-	0,0%	5.908	0,7%
Total Best Center	57	116.420	100,0%	829.798	100,0%

No 4T24, a Best Center manteve um ritmo sólido de comercialização, com a assinatura de 13 novos contratos de locação e a expansão de operações de lojistas já estabelecidos. Entre as principais locações do período, destacam-se as substituições de duas lojas que estavam locadas para um cliente que entrou em recuperação judicial, totalizando 1,7 mil m². Além disso, tivemos lojistas que ampliaram suas operações, refletindo a confiança no potencial dos empreendimentos da Best Center.

Apesar do volume expressivo de novas locações, a taxa de vacância da Best Center apresentou um aumento no período, impactada por rescisões pontuais, incluindo a saída de um importante lojista do segmento de supermercado, que entrou em recuperação judicial e desocupou seis lojas (5,0 mil m²). No entanto, três dessas lojas já foram novamente locadas em condições comerciais superiores, demonstrando a atratividade dos ativos e a capacidade da Best Center de repor rapidamente sua ocupação.

Vacância Física Best Center (mesma base de ativos)



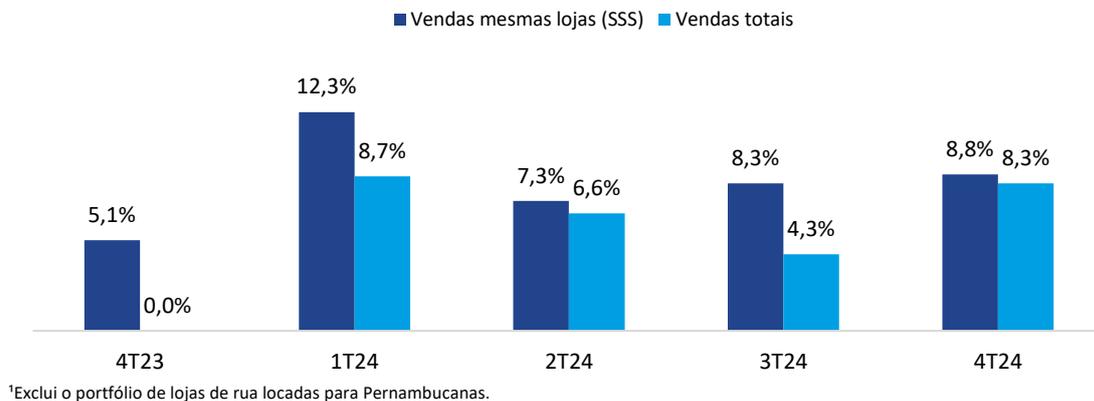
Vendas

As vendas totais dos nossos lojistas, excluindo as lojas de rua, alcançaram R\$241,3 milhões no 4T24, representando um crescimento de 8,6% em relação ao 4T23. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 896,2 milhões, um avanço de 7,5% em comparação a 2023. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pela gestão ativa do mix de lojas e pela melhora na taxa de ocupação, fatores que contribuíram para uma performance positiva na maioria dos nossos centros de conveniência.

SSS (Same Store Sales)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,8% no 4T24 em relação ao mesmo período do ano anterior e 9,1% no acumulado de 2024. Os segmentos que mais se destacaram no trimestre foram: Loja de Conveniência (+17,3%), Alimentação (+13,1%) e Perfumaria (+12,5%). No consolidado de 2024, o segmento Fitness apresentou um crescimento expressivo de +40%, reforçando a relevância dessa categoria para o desempenho dos empreendimentos.

Crescimento de vendas yoy¹ - %

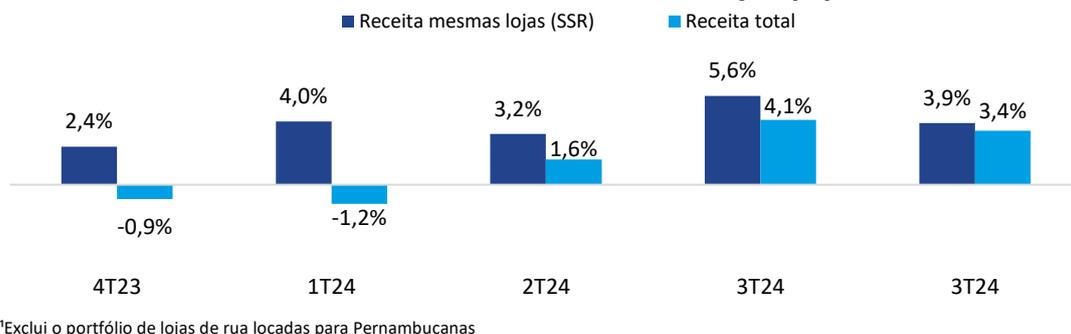


SSR (Same Store Rent)

A receita bruta de locação em mesmas lojas (SSR), desconsiderando as lojas de rua, apresentou crescimento de 3,9% no 4T24 em comparação ao 4T23. No acumulado de 2024, o indicador registrou alta de 4,2%.

A receita bruta total de locação, também excluindo as lojas de rua, avançou 3,4% no 4T24 frente ao mesmo trimestre de 2023, e acumulou crescimento de 2,4% no ano.

Crescimento da receita com locação yoy¹ - %



Sustentabilidade - ESG (Environmental, Social and Governance)

A sustentabilidade é um pilar estratégico da São Carlos, refletindo seu compromisso com a preservação ambiental, o impacto social positivo e a governança responsável. A Companhia investe continuamente na modernização de sua infraestrutura, na adoção de tecnologias sustentáveis e na implementação das melhores práticas operacionais em seus empreendimentos.

Ao longo de 2024, reforçamos nosso compromisso ESG por meio de iniciativas que promovem eficiência energética, gestão responsável de recursos e ações voltadas ao bem-estar das comunidades em que atuamos. Essas iniciativas refletem nossa visão de longo prazo, aliando responsabilidade ambiental e social à criação de valor para nossos *stakeholders*.

Sustentabilidade: Eficiência Energética e Certificações

A Companhia adota medidas que reduzem impactos ambientais e otimizam custos operacionais. Um exemplo disso é a aquisição de energia pelo mercado livre, proporcionando maior previsibilidade e economia de consumo. Além disso, utilizamos energia excedente disponível no mercado, que pode ser proveniente de fontes renováveis, reforçando nossa atuação sustentável.

Em 2024, o empreendimento EZ Towers (Torre A) reafirmou sua excelência ambiental ao receber a recertificação LEED O+M v4.1, além do Certificado *Fitwel* duas estrelas e do Selo Verde. O Selo Verde atesta a gestão sustentável de resíduos, garantindo a correta destinação por meio de processos como compostagem, coprocessamento e reciclagem, reforçando nosso compromisso com a economia circular.

Além das certificações, seguimos como líderes na execução de *retrofits* no Brasil, apostando no reaproveitamento de imóveis existentes para modernizar nossa infraestrutura de forma ambientalmente responsável.

Governança Corporativa: Transparência e Fortalecimento das Políticas

Na frente de governança, revisamos todas as políticas e regulamentos internos para garantir alinhamento às melhores práticas. No primeiro semestre de 2024, atualizamos o Regimento Interno do Conselho de Administração, que conta atualmente com 44,0% de conselheiros independentes, incluindo suplentes.

Desde 2022, a Companhia também conta com um Comitê de Auditoria e ajustes no Estatuto Social, fortalecendo a transparência e a governança corporativa. Além disso, seguimos com auditoria externa para avaliar e aprimorar nossos processos internos.

Impacto Social: Diversidade e Bem-Estar

A São Carlos mantém seu compromisso com a diversidade e inclusão, promovendo um ambiente de trabalho plural e respeitoso. Atualmente, 38,0% dos cargos de liderança e 51,0% do quadro de colaboradores são ocupados por mulheres, reforçando nosso compromisso com a equidade de gênero.

No ano, realizamos diversas iniciativas voltadas à saúde e qualidade de vida, incluindo palestras sobre saúde mental e Setembro Amarelo, um Desafio Esportivo para estimular o bem-estar dos colaboradores e a ampliação da assistência odontológica. O espaço Best Break, lançado no trimestre anterior, segue sendo utilizado para momentos de integração e atividades voltadas ao bem-estar.

Compliance: Transparência e Gestão de Riscos

No segundo semestre de 2024, atualizamos o Código de Ética e Conduta e a Política de Gestão de Riscos, reforçando a governança e a conformidade com padrões regulatórios e boas práticas empresariais.

Certificações

No último trimestre do ano, o EZ Towers (Torre A) conquistou o nível ouro da Certificação Guiaderodas – tornando-se o primeiro empreendimento da América Latina a atingir esse patamar. Esse reconhecimento internacional atesta a acessibilidade e inclusão nos empreendimentos da Companhia. A certificação avalia aspectos como infraestrutura acessível, circulação facilitada, sinalização adequada e boas práticas na recepção de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

O EZ Towers (Torre A), empreendimento que recebeu essa certificação, atende a esses critérios com diferenciais como rampas acessíveis, elevadores adaptados, banheiros equipados e espaços planejados para circulação confortável, garantindo uma experiência inclusiva para todos os usuários.

Empreendimento	Certificação	Categoria	Ano da certificação
EZ Towers (torre A)	LEED, Core and Shell (CS)	Gold	2015
EZ Towers (torre A)	LEED 4.1, Operation and Maintenance (O+M)	Platinum	2024
EZ Towers (torre A)	Guiaderodas	Ouro	2024
EZ Towers (torre A)	Fitwel	2 estrelas	2024
EZ Towers (torre A)	Selo Verde	Aterro Zero	2024
City Tower	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Gold	2022



Anexos

Balanco Patrimonial Consolidado

R\$ mil	dez-24	dez-23	Δ %
Ativo Circulante	801.414	1.045.216	-23,3%
Caixa e equivalentes de caixa	7.292	126.672	-94,2%
Aplicações financeiras	268.953	250.335	7,4%
Contas a receber	373.275	270.434	38,0%
Valores a receber de partes relacionadas	296	497	-40,4%
Impostos a recuperar	14.521	12.454	16,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	16.913	18.352	-7,8%
Imóveis destinados à venda	120.164	366.472	-67,2%
Ativo Não Circulante	2.072.270	2.519.317	-17,7%
Aplicações financeiras	0	10.000	0,0%
Caixa restrito	29.166	0	0,0%
Contas a receber	43.731	323.233	-86,5%
Impostos diferidos	0	35.417	-100,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	0,0%
Depósitos judiciais	4.528	4.875	-7,1%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.098	3.673	38,8%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	1.961.287	2.095.467	-6,4%
Imobilizado	21.153	30.934	-31,6%
Intangível	2.307	10.718	-78,5%
Total do Ativo	2.873.684	3.564.533	-19,4%
Passivo Circulante	265.149	376.760	-29,6%
Empréstimos e financiamentos	130.081	155.187	-16,2%
Adiantamento de clientes	3.957	46.171	-91,4%
Salários e encargos sociais	7.750	24.401	-68,2%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.557	25.336	-86,0%
Impostos, taxas e contribuições	3.098	24.431	-87,3%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	100.819	72.486	39,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	20	4.700	-99,6%
Outras contas a pagar	15.867	24.048	-34,0%
Passivo Não Circulante	1.054.761	1.455.801	-27,5%
Outras contas a pagar	17.563	14.887	18,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	0	0,0%
Impostos diferidos	614	749	-18,0%
Empréstimos e financiamentos	1.032.834	1.401.061	-26,3%
Provisão para contingências	3.750	39.104	-90,4%
Patrimônio Líquido	1.553.774	1.731.972	-10,3%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	34.541	38.868	-11,1%
Ações em tesouraria	-72.186	-69.990	3,1%
Reservas de lucros	507.520	667.666	-24,0%
Acionistas não controladores	9.987	21.516	-53,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.873.684	3.564.533	-19,4%

DRE Contábil Consolidado conforme Demonstração Financeira

R\$ mil	2024	2023
Receita líquida com locações e serviços	178.788	232.602
Custo das locações	-55.382	-53.150
Resultado bruto com locações	123.406	179.452
Receita líquida de venda de imóveis	330.100	1.167.404
Custo dos imóveis vendidos	-270.134	-654.948
Resultado bruto na venda de imóveis	59.966	512.456
Lucro bruto	183.372	691.908
Despesas gerais e administrativas	-37.511	-64.078
Despesa comerciais	-32.713	-64.110
Perda por desvalorização de ativos	-23.512	-12.784
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	857	1.047
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Total	-92.879	-139.925
Lucro operacional antes do resultado financeiro	90.493	551.983
Receitas financeiras	60.791	44.518
Despesas financeiras	-162.842	-265.196
Resultado financeiro	-102.051	-220.678
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-11.558	331.305
Correntes	-21.430	-63.630
Diferidos	66	36.010
Imposto de renda e contribuição social	-21.364	-27.620
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-32.922	303.685
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	-32.736	305.206
Acionistas não controladores	-186	-1.521
	-32.922	303.685

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 4T24 e 4T23, 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	4T24	Itens não Recorrentes	4T24 Recorrente	R\$ mil	4T23	Itens não Recorrentes	4T23 Recorrente
Receitas							
Receita com Locações	46.383	-	46.383	Receita com Locações	49.804	(15.945)	65.749
Receita com Serviços	1.142	-	1.142	Receita com Serviços	1.220	-	1.220
Receita com Venda de Imóveis	128.772	128.780	(8)	Receita com Venda de Imóveis	760.261	760.261	-
Receita Bruta Total	176.297	128.780	47.517	Receita Bruta Total	811.286	744.317	66.969
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(3.100)	-	(3.100)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(5.642)	804	(6.445)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	(18.090)	(18.090)	(0)
Receita Líquida Total	172.397	127.980	44.417	Receita Líquida Total	787.554	727.030	60.524
Despesas							
Despesas com Pessoal	(7.757)	(1.165)	(6.592)	Despesas com Pessoal	(24.154)	(13.238)	(10.915)
Despesas Administrativas	(2.882)	(99)	(2.783)	Despesas Administrativas	(4.933)	(876)	(4.057)
Despesas com Propriedades	(4.044)	1.652	(5.697)	Despesas com Propriedades	(10.467)	(1.780)	(8.687)
Despesas Comerciais	(1.363)	(968)	(396)	Despesas Comerciais	(15.763)	(12.382)	(3.381)
Custos com locações (outros)	(175)	-	(175)	Custos com locações (outros)	(204)	-	(204)
Total SG&A	(16.222)	(580)	(15.642)	Total SG&A	(55.520)	(28.276)	(27.244)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	448	74	374	Outras Receitas e Despesas Operacionais	(13.402)	(12.784)	(618)
Equivalência patrimonial	224	-	224	Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(102.583)	(102.590)	7	Custo dos Imóveis Vendidos	(383.037)	(383.101)	64
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.502)	(23.412)	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	51	-	51
Total de Despesas	(141.634)	(126.507)	(15.127)	Total de Despesas	(451.909)	(424.161)	(27.748)
Margem Operacional							
EBITDA	30.762	1.472	29.290	EBITDA	335.645	302.869	32.776
Margem EBITDA	17,8%	1,2%	65,9%	Margem EBITDA	42,6%	41,7%	54,2%
NOI	40.801	685	40.116	NOI	23.371	(30.106)	53.477
Margem NOI	88,0%	0,0%	86,5%	Margem NOI	47,3%	-188,8%	81,6%
Margem SG&A s/ receita líquida	9,4%	0,5%	35,2%	Margem SG&A s/ receita líquida	7,0%	3,9%	44,7%
Depreciação e Custos							
Depreciação & Custos	(19.600)	-	(19.600)	Depreciação & Custos	(13.641)	-	(13.641)
Total Depreciação e Custos	(19.600)	-	(19.600)	Total Depreciação e Custos	(13.641)	-	(13.641)
Resultado Financeiro							
Receitas Financeiras	12.314	3.271	9.044	Receitas Financeiras	13.592	(1.961)	15.554
Despesas Financeiras	(38.492)	(2.146)	(36.346)	Despesas Financeiras	(61.384)	(9.172)	(52.211)
Resultado Financeiro	(26.178)	1.125	(27.302)	Resultado Financeiro	(47.791)	(11.134)	(36.658)
IR e Acionistas não Controladores							
IR / CSLL	(11.825)	(8.754)	(3.071)	IR / CSLL	(19.683)	(15.176)	(4.507)
Acionistas não controladores	468	-	468	Acionistas não controladores	281	-	281
Margem Financeira							
FFO	(6.772)	(6.157)	(615)	FFO	268.452	276.559	(8.108)
Margem FFO	-3,9%	-4,8%	-1,4%	Margem FFO	34,1%	38,0%	-13,1%
Lucro / Prejuízo Líquido							
Lucro/ Prejuízo Líquido	(26.372)	(6.157)	(20.215)	Lucro/ Prejuízo Líquido	254.810	276.559	(21.749)
Margem Líquida	-15,3%	-4,8%	-45,5%	Margem Líquida	32,4%	38,0%	-35,9%

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as demonstrações financeiras de 2024 e 2023, 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	2024	Itens não Recorrentes	2024 Recorrente	R\$ mil	2023	Itens não Recorrentes	2023 Recorrente
Receitas							
Receita com Locações	185.993	(119)	186.112	Receita com Locações	245.559	(20.535)	266.095
Receita com Serviços	5.258	407	4.851	Receita com Serviços	5.100	-	5.100
Receita com Venda de Imóveis	330.884	330.892	(8)	Receita com Venda de Imóveis	1.196.251	1.196.251	-
Receita Bruta Total	522.135	331.180	190.955	Receita Bruta Total	1.446.910	1.175.716	271.194
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(12.446)	(64)	(12.382)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(17.450)	774	(18.224)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(800)	(800)	-	Impostos sobre Vendas de Imóveis	(29.407)	(29.407)	(0)
Receita Líquida Total	508.888	330.316	178.572	Receita Líquida Total	1.400.053	1.147.083	252.970
Despesas							
Despesas com Pessoal	(29.012)	(2.571)	(26.441)	Despesas com Pessoal	(50.743)	(13.238)	(37.505)
Despesas Administrativas	(8.499)	(691)	(7.808)	Despesas Administrativas	(11.407)	(2.144)	(9.264)
Despesas com Propriedades	(27.472)	1.630	(29.102)	Despesas com Propriedades	(38.584)	(2.770)	(35.814)
Despesas Comerciais	(4.162)	(2.457)	(1.705)	Despesas Comerciais	(27.566)	(21.769)	(5.797)
Custos com locações (outros)	(1.079)	(247)	(832)	Custos com locações (outros)	(1.827)	-	(1.827)
Total SG&A	(70.224)	(4.336)	(65.888)	Total SG&A	(130.128)	(39.921)	(90.207)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	856	74	783	Outras Receitas e Despesas Operacionais	(12.508)	(12.802)	295
Equivalência patrimonial	0	-	0	Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(270.134)	(270.140)	6	Custo dos Imóveis Vendidos	(654.948)	(654.949)	0
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(23.512)	(23.412)	(100)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	838	-	838
Total de Despesas	(363.013)	(297.814)	(65.199)	Total de Despesas	(796.746)	(707.672)	(89.074)
Margem Operacional							
EBITDA	145.875	32.502	113.373	EBITDA	603.307	439.411	163.896
Margem EBITDA	28,7%	9,8%	63,5%	Margem EBITDA	43,1%	38,3%	64,8%
NOI	153.280	(1.193)	154.472	NOI	201.178	(45.074)	224.484
Margem NOI	82,4%	1002,4%	83,0%	Margem NOI	81,9%	219,5%	84,4%
Margem SG&A s/ receita líquida	13,8%	1,3%	36,9%	Margem SG&A s/ receita líquida	-9,2%	-3,5%	-34,9%
Depreciação e Custos							
Depreciação & Custos	(55.381)	-	(55.381)	Depreciação & Custos	(51.322)	6	(51.328)
Total Depreciação e Custos	(55.381)	-	(55.381)	Total Depreciação e Custos	(51.322)	6	(51.328)
Resultado Financeiro							
Receitas Financeiras	60.791	13.067	47.724	Receitas Financeiras	44.518	8.446	36.072
Despesas Financeiras	(162.843)	(3.835)	(159.008)	Despesas Financeiras	(265.196)	(33.982)	(231.214)
Resultado Financeiro	(102.052)	9.232	(111.284)	Resultado Financeiro	(220.679)	(25.536)	(195.142)
IR e Acionistas não Controladores							
IR / CSLL	(21.363)	(11.276)	(10.087)	IR / CSLL	(27.619)	(9.052)	(18.567)
Acionistas não controladores	186	-	186	Acionistas não controladores	1.521	-	1.521
Margem Financeira							
FFO	22.647	30.459	(7.812)	FFO	356.531	404.823	(48.292)
Margem FFO	4,5%	9,2%	-4,4%	Margem FFO	25,6%	35,3%	-18,4%
Lucro / Prejuízo Líquido							
Lucro/ Prejuízo Líquido	(32.736)	30.459	(63.192)	Lucro/ Prejuízo Líquido	305.206	404.829	(99.621)
Margem Líquida	-6,4%	9,2%	-35,4%	Margem Líquida	21,8%	35,3%	-39,4%

Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	4T24				R\$ mil	4T23			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	32.044	14.339	-	46.383	Receita com Locações	47.412	16.307	2.030	65.749
Receita com Serviços	877	265	-	1.142	Receita com Serviços	1.033	187	-	1.220
Receita Bruta Total	32.921	14.604	-	47.525	Receita Bruta Total	48.445	16.494	2.030	66.969
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(2.207)	(893)	-	(3.100)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(5.183)	(1.075)	(188)	(6.445)
Receita Líquida Total	30.714	13.711	-	44.425	Receita Líquida Total	43.263	15.420	1.842	60.524
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(3.489)	(2.989)	(115)	(6.592)	Despesas com Pessoal	(6.360)	(4.040)	(516)	(10.915)
Despesas Administrativas	(1.858)	(749)	(176)	(2.783)	Despesas Administrativas	(3.174)	(658)	(225)	(4.057)
Despesas com Propriedades	(4.670)	(1.244)	218	(5.697)	Despesas com Propriedades	(7.235)	(934)	(517)	(8.687)
Despesas Comerciais	(375)	(20)	-	(396)	Despesas Comerciais	(2.807)	(542)	(32)	(3.381)
Custos com locações (outros)	(175)	-	-	(175)	Custos com locações (outros)	(204)	-	-	(204)
Total SG&A	(10.568)	(5.002)	(73)	(15.642)	Total SG&A	(19.780)	(6.174)	(1.290)	(27.244)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	380	(40)	34	374	Outras Receitas e Despesas Operacionais	(596)	(44)	85	(554)
Equivalência patrimonial	230	(1)	(4)	224	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(65)	(25)	-	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	53	(2)	(0)	51
Total de Despesas	(10.023)	(5.068)	(43)	(15.134)	Total de Despesas	(20.323)	(6.220)	(1.205)	(27.748)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	20.691	8.643	(43)	29.291	EBITDA	22.940	9.199	637	32.776
Margem EBITDA	67,4%	63,0%	0,0%	65,9%	Margem EBITDA	53,0%	59,7%	34,6%	54,2%
NOI	26.824	13.074	218	40.116	NOI	37.166	14.830	1.481	53.477
Margem NOI	83,7%	91,2%	0,0%	86,5%	Margem NOI	78,4%	90,9%	73,0%	81,3%
Margem SG&A s/ receita líquida	34,4%	36,5%	0,0%	35,2%	Margem SG&A s/ receita líquida	45,7%	40,0%	70,0%	45,0%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)	Depreciação & Custos	(8.523)	(4.402)	(717)	(13.641)
Total Depreciação e Custos	(17.415)	(2.185)	-	(19.600)	Total Depreciação e Custos	(8.523)	(4.402)	(717)	(13.641)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	7.870	1.022	152	9.044	Receitas Financeiras	13.621	1.933	0	15.554
Despesas Financeiras	(31.217)	(5.129)	(0)	(36.346)	Despesas Financeiras	(42.763)	(7.054)	(2.395)	(52.211)
Resultado Financeiro	(23.347)	(4.107)	152	(27.302)	Resultado Financeiro	(29.142)	(5.121)	(2.394)	(36.658)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(1.943)	(1.070)	(57)	(3.071)	IR / CSLL	(3.552)	(954)	-	(4.506)
Acionistas não controladores	468	-	-	468	Acionistas não controladores	(526)	0	807	281
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(4.131)	3.466	52	(614)	FFO	(10.228)	3.123	(951)	(8.056)
Margem FFO	-13,4%	25,3%	0,0%	-1,4%	Margem FFO	-23,6%	20,3%	-51,6%	-13,3%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(21.546)	1.281	52	(20.214)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(18.750)	(1.279)	(1.668)	(21.697)
Margem Líquida	-70,2%	9,3%	0,0%	-45,5%	Margem Líquida	-43,3%	-8,3%	-90,6%	-35,8%

Demonstração do Resultado Recorrente por Unidade de Negócios

R\$ mil	2024				R\$ mil	2023			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado		Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas					Receitas				
Receita com Locações	119.471	62.082	4.559	186.112	Receita com Locações	192.180	66.729	7.185	266.095
Receita com Serviços	3.710	1.141	-	4.851	Receita com Serviços	4.310	790	-	5.100
Receita Bruta Total	123.181	63.223	4.559	190.963	Receita Bruta Total	196.490	67.519	7.185	271.194
Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(7.911)	(4.049)	(422)	(12.382)	Impostos sobre Receitas (PIS/ COFINS)	(13.061)	(4.498)	(665)	(18.224)
Receita Líquida Total	115.270	59.173	4.137	178.580	Receita Líquida Total	183.429	63.020	6.521	252.970
Despesas					Despesas				
Despesas com Pessoal	(14.536)	(11.488)	(418)	(26.441)	Despesas com Pessoal	(21.965)	(13.641)	(1.899)	(37.505)
Despesas Administrativas	(5.459)	(2.149)	(200)	(7.808)	Despesas Administrativas	(6.840)	(1.779)	(645)	(9.264)
Despesas com Propriedades	(22.503)	(5.621)	(979)	(29.102)	Despesas com Propriedades	(29.108)	(4.921)	(1.785)	(35.814)
Despesas Comerciais	(1.567)	(147)	8	(1.705)	Despesas Comerciais	(4.418)	(1.329)	(50)	(5.797)
Custos com locações (outros)	(832)	-	-	(832)	Custos com locações (outros)	(1.827)	-	-	(1.827)
Total SG&A	(44.896)	(19.404)	(1.588)	(65.888)	Total SG&A	(64.159)	(21.670)	(4.379)	(90.207)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	712	31	40	783	Outras Rec. e Desp. Operacionais	169	45	81	295
Equivalência patrimonial	(5)	1	4	0	Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	(65)	(25)	-	(90)	Outras Rec. e Desp. Não Operacionais	791	47	-	838
Total de Despesas	(44.255)	(19.397)	(1.544)	(65.196)	Total de Despesas	(63.199)	(21.577)	(4.298)	(89.074)
Margem Operacional					Margem Operacional				
EBITDA	71.015	39.776	2.594	113.385	EBITDA	120.230	41.443	2.223	163.896
Margem EBITDA	61,6%	67,2%	62,7%	63,5%	Margem EBITDA	66,1%	65,7%	34,1%	65,2%
NOI	94.570	56.314	3.589	154.472	NOI	158.655	60.479	5.350	224.484
Margem NOI	79,2%	90,7%	78,7%	83,0%	Margem NOI	82,6%	90,6%	74,5%	84,4%
Margem SG&A s/ receita líquida	38,9%	32,8%	38,4%	36,9%	Margem SG&A s/ receita líquida	35,0%	34,4%	67,2%	35,7%
Depreciação e Custos					Depreciação e Custos				
Depreciação & Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)	Depreciação & Custos	(33.807)	(14.653)	(2.868)	(51.328)
Total Depreciação e Custos	(40.905)	(12.966)	(1.510)	(55.381)	Total Depreciação e Custos	(33.807)	(14.653)	(2.868)	(51.328)
Resultado Financeiro					Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	39.317	8.232	176	47.724	Receitas Financeiras	29.738	6.278	55	36.072
Despesas Financeiras	(128.726)	(25.708)	(4.573)	(159.008)	Despesas Financeiras	(186.724)	(33.979)	(10.511)	(231.214)
Resultado Financeiro	(89.410)	(17.477)	(4.398)	(111.284)	Resultado Financeiro	(156.985)	(27.701)	(10.455)	(195.142)
Imposto de Renda					Imposto de Renda				
IR / CSLL	(6.055)	(3.992)	(40)	(10.087)	IR / CSLL	(14.644)	(3.922)	-	(18.567)
Acionistas não controladores	(1.057)	-	1.243	186	Acionistas não controladores	(2.150)	(0)	3.671	1.521
Margem Financeira					Margem Financeira				
FFO	(25.507)	18.308	(601)	(7.800)	FFO	(53.550)	9.819	(4.562)	(48.292)
Margem FFO	-22,1%	30,9%	-14,5%	-4,4%	Margem FFO	-28,2%	15,6%	-70,0%	-18,4%
Lucro / Prejuízo Líquido					Lucro / Prejuízo Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(66.412)	5.341	(2.111)	(63.181)	Lucro/ Prejuízo Líquido	(87.358)	(4.834)	(7.429)	(99.621)
Margem Líquida	-57,6%	9,0%	-51,0%	-35,4%	Margem Líquida	-47,6%	-7,7%	-113,9%	-39,4%

Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)
Posição em dez/23		257.887	2.849	135.234	985	4.077	80	397.198	3.914
Vista Olímpica - Rio de Janeiro	jan/24	-6.401	-46					-6.401	-46
Leblon Green - Rio de Janeiro	abr/24	-3.416	-91					-3.416	-91
Office: total de desinvestimento		-9.817	-137					-9.817	-137
Piracicaba - Av. Brasília	abr/24			2.191				2.191	-
São Paulo - Parque Global					10				10
Best Center: total de aquisições e desenvolvimento				2.191	10			2.191	10
Loja Pernambucanas - Trindade	fev/24			-2.336	-17			-2.336	-17
Loja Pernambucanas - São Mateus do Sul	fev/24			-852	-4			-852	-4
Loja Pernambucanas - Andradina	jul/24			-1.491	-9			-1.491	-9
Loja Pernambucanas - São Paulo - Cambuci	jul/24			-670	-8			-670	-8
Itapeva - Jardim Maringá	ago/24			0	-5			0	-5
Loja Pernambucanas - Assis	out/24			-2.046	-13			-2.046	-13
Loja Pernambucanas - Curitiba	out/24			-1.981	-11			-1.981	-11
Loja Pernambucanas - Fernandópolis	out/24			-1.566	-10			-1.566	-10
Loja Pernambucanas - Franca	out/24			-4.497	-27			-4.497	-27
Loja Pernambucanas - Matão	out/24			-1.041	-7			-1.041	-7
Loja Pernambucanas - Santa Fé do Sul	out/24			-987	-5			-987	-5
Loja Pernambucanas - São Paulo - Ipiranga	out/24			-962	-12			-962	-12
Loja Pernambucanas - São Caetano do Sul	nov/24			-1.902	-14			-1.902	-14
Loja Pernambucanas - São Carlos	nov/24			-1.150	-8			-1.150	-8
Best Center: total de desinvestimento				-21.480	-150			-21.480	-150
GO850 - São Paulo	jun/24					-4.077	-73	-4.077	-73
SC Living: total de desinvestimento						-4.077	-73	-4.077	-73
Alterações de ABL		62		476				538	
Alteração na avaliação dos imóveis			-16		-14		-8		-38
Posição em dez/24		248.132	2.696	116.420	830	-	-	364.552	3.526

Nota: 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.

Best Center Embu das Artes – Elias



Empréstimos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo	Indexador	Spread Juros
			(R\$ mil)		(% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de Ativo	15/07/2030	278.119	Poupança	2,60%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	58.009	Poupança	3,20%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	326.025	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	100.125	CDI	0,20%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	150.758	CDI	1,09%
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	134.444	CDI	1,10%
Office			1.047.480		
CCB Pátio Cotia ¹	Aquisição de Ativo	26/03/2029	17.743	TR	9,70%
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	20.041	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	64.648	TR	9,00%
CRI Lojas Pernambucanas	Aquisição de Ativos	20/04/2032	13.035	IPCA	6,70%
Best Center			115.467		
Total consolidado			1.162.947		

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.



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 Operatig 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 a 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.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



<https://ri.scsa.com.br/>



@SaoCarlos_SCAR3