



Videoconferência de Resultados 1T25

09 / MAI / 2025

SCAR

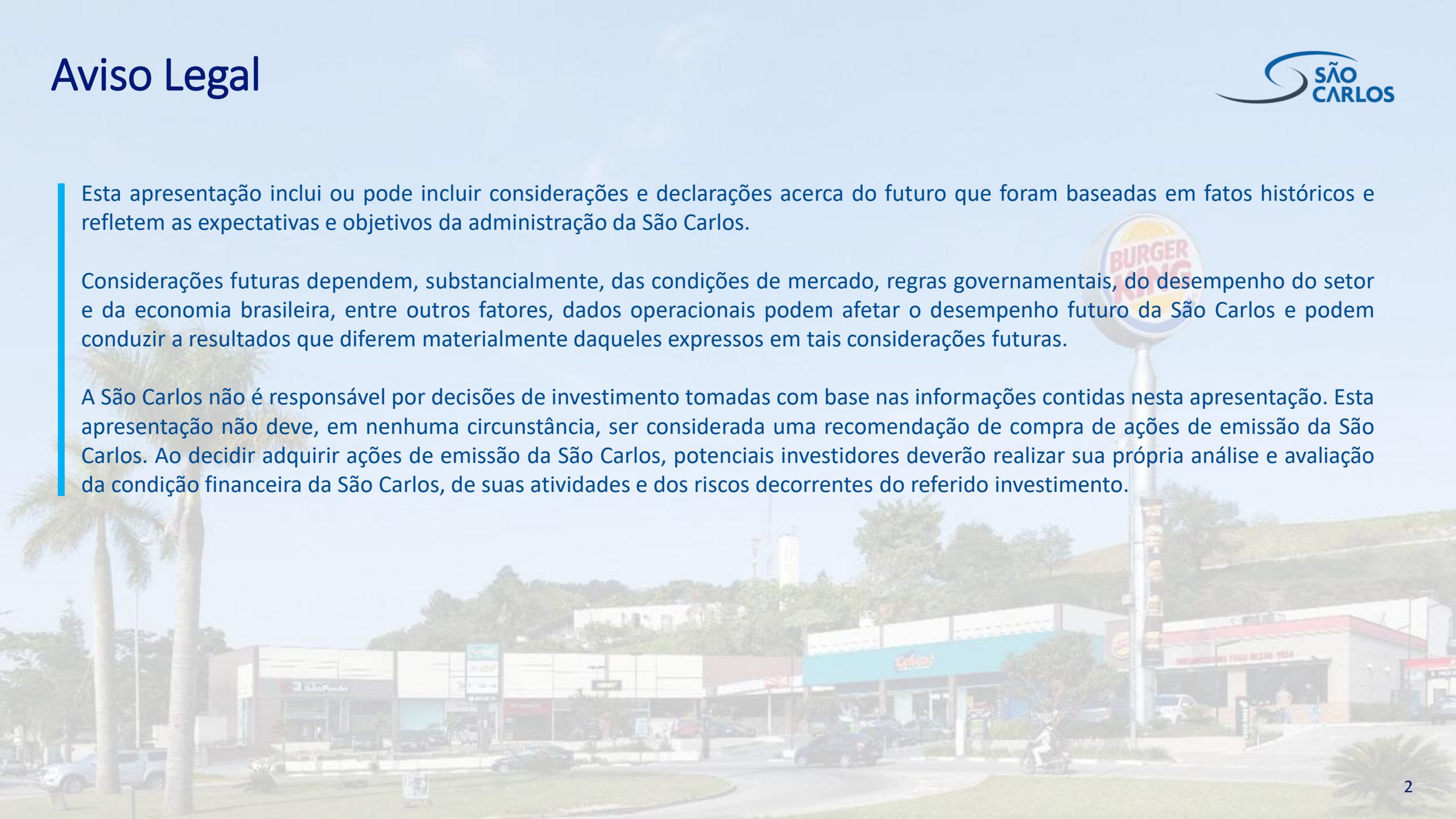
B3 LISTED NM

ri.scsa.com.br

Esta apresentação inclui ou pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da São Carlos.

Considerações futuras dependem, substancialmente, das condições de mercado, regras governamentais, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, dados operacionais podem afetar o desempenho futuro da São Carlos e podem conduzir a resultados que diferem materialmente daqueles expressos em tais considerações futuras.

A São Carlos não é responsável por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da São Carlos. Ao decidir adquirir ações de emissão da São Carlos, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da São Carlos, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.



Principais destaques do 1T25



DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

EBITDA Recorrente atinge R\$30,8 milhões no 1T25, crescimento anual de 26,9%¹

- NOI Recorrente de R\$38,9 milhões, crescimento anual de 21,3%¹
- Novos contratos de locação em Office totalizam 4,2 mil m² de ABL no 1T25
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 19,0 mil m², crescimento de 17,7% em relação ao último trimestre
- Vendas dos lojistas, no conceito mesmas lojas (SSS), crescem 3,0% em comparação com 1T24. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento foi de 6,0%

ALOCAÇÃO DE CAPITAL

Venda de ativos totaliza R\$17,3 milhões, com *cap rate* médio de 6,8%

- Conclusão da venda de 1 centro de conveniência e 1 loja de rua no 1T25
- Valor do portfólio de R\$3,5 bilhões, com 354,8 mil m² de ABL
- NAV de R\$50,2 por ação
- Pagamento de R\$100,0 milhões de dividendos em 10/01/2025
- Repactuação, em Abr/25, de condições para venda de portfólio de imóveis da Best Center

ESTRUTURA DE CAPITAL

Nível de alavancagem equivalente a 17,5% do valor do portfólio

- Aumento da dívida líquida em 3,8% no 1T25 em relação ao 1T24
- Saldo de caixa de R\$199,9 milhões no final do 1T25
- Prazo médio da dívida de 6,1 anos e *spread* negativo do custo da dívida sobre SELIC de 149 pontos base (pb)

¹ mesma base de ativos

Desmobilização de ativos no 1T25 – R\$17,3 milhões

BC Piracicaba – Santa Terezinha



- Valor de venda: R\$ 4,8MM
- *Cap rate*: 4,3%
- 15,8% abaixo do NAV
- ABL: 1.200 m²

Loja de Rua – Guarujá



- Valor de venda: R\$ 12,5MM
- *Cap rate*: 7,8%
- 1,5% abaixo do NAV
- ABL: 1.928 m²

Destques Best Center

Assinatura de Compromisso de Compra e Venda

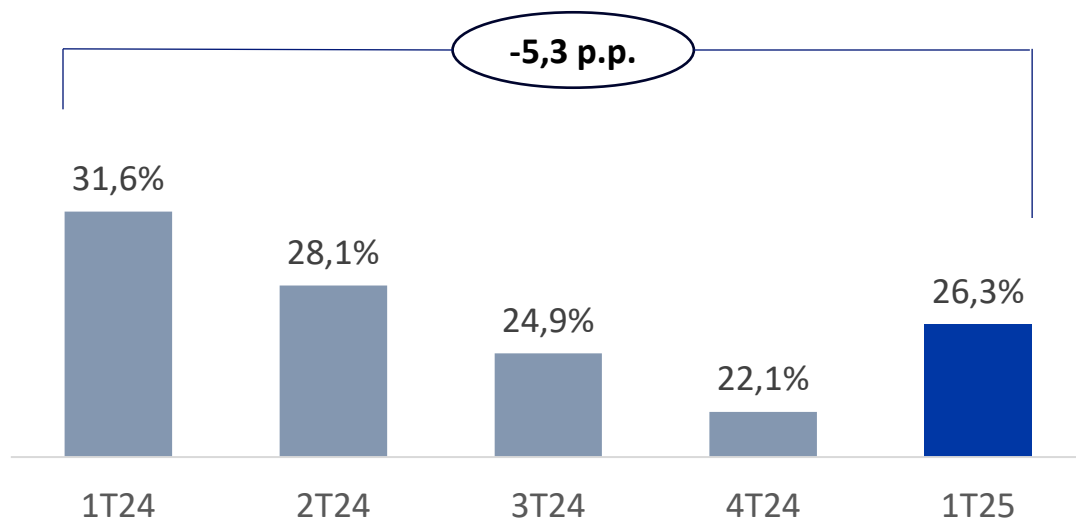
Alienação de 25 ativos de varejo da Best Center

- 21 centros de conveniência e 4 lojas de rua
- Área bruta locável total: 56.125 m²
- Valor de venda: R\$ 383,5 milhões
- São Carlos atuará como Consultora Imobiliária do FII
- Efetivação da operação sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação

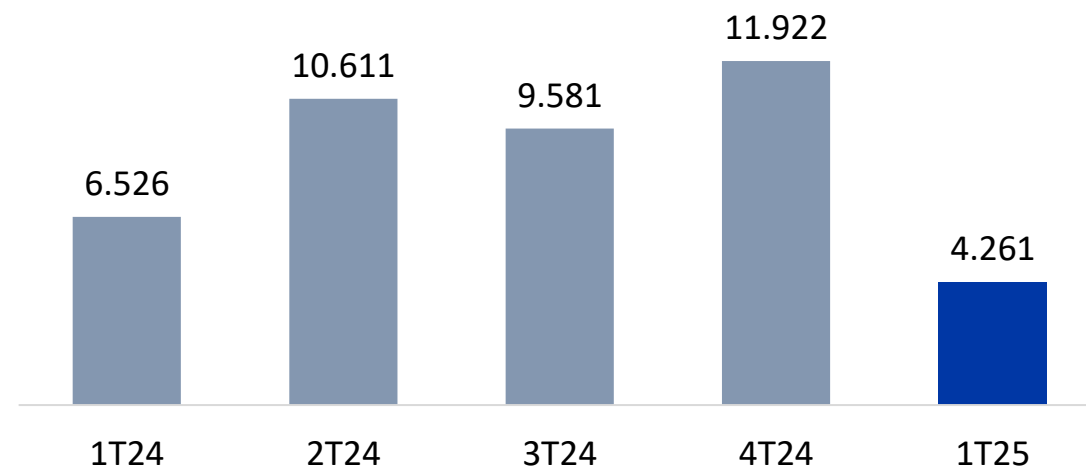


Destques Office

**Taxa de Vacância Física
(%)**



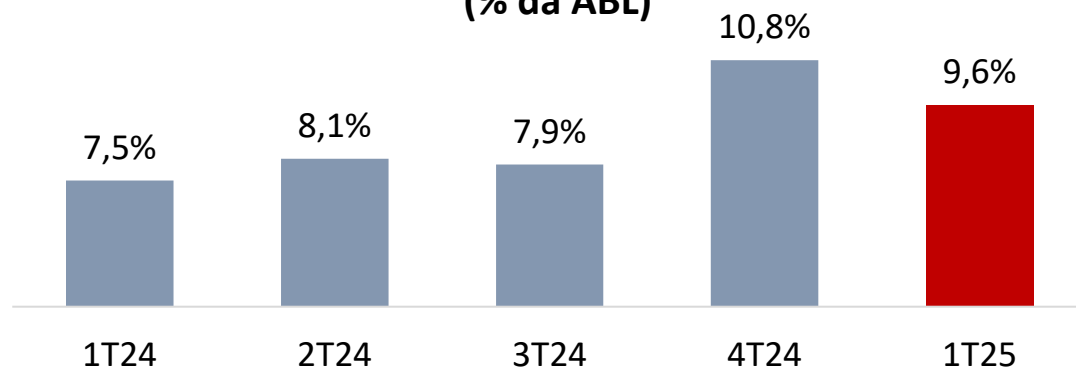
**Novos Contratos
(m²)**



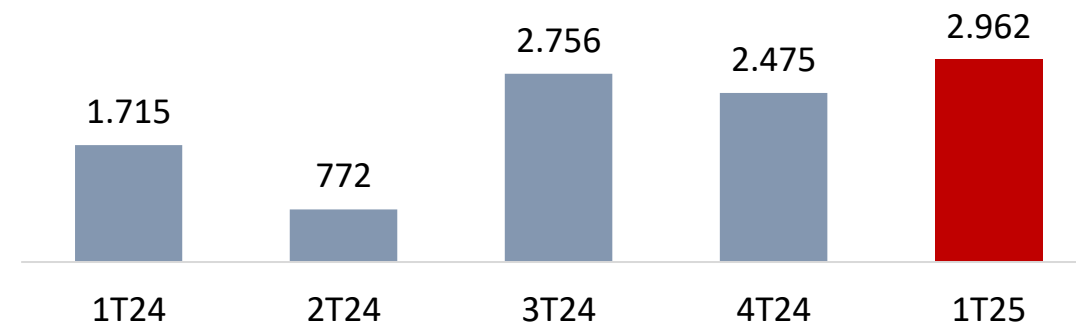
Destaques Best Center



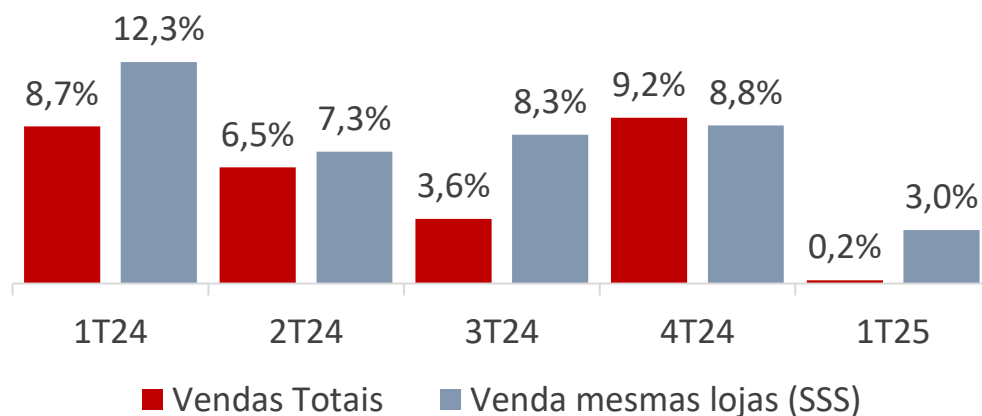
**Taxa de Vacância Física
(% da ABL)**



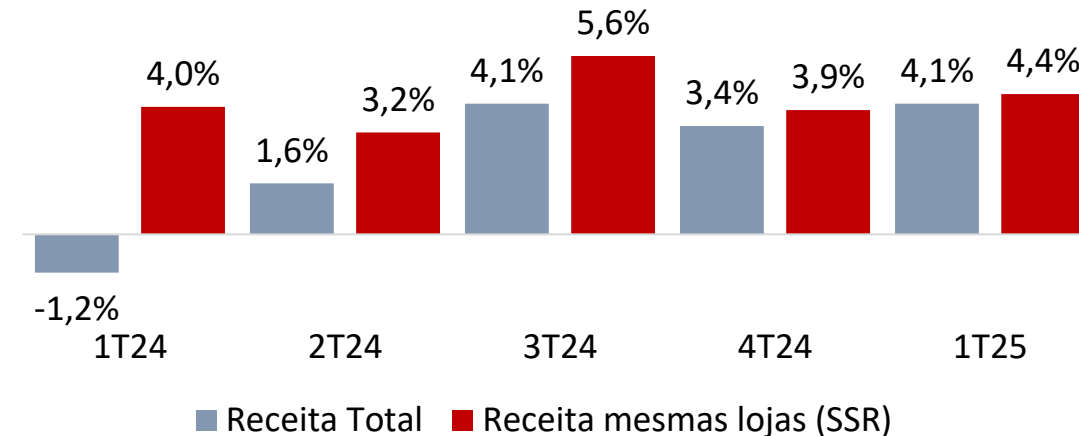
**Novos contratos
(m²)**



**Crescimento das Vendas
vs. ano anterior¹ (%)**



**Crescimento da Receita de Locação
vs. ano anterior¹ (%)**

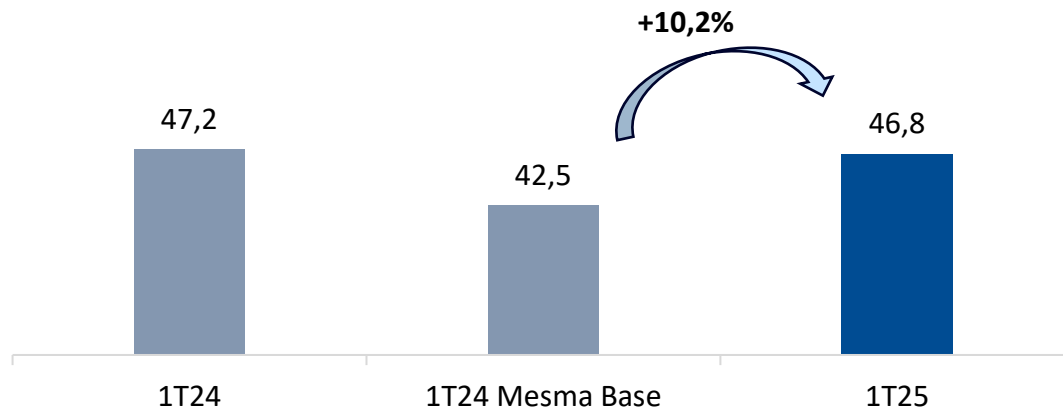


¹ Exclui o portfólio de lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas

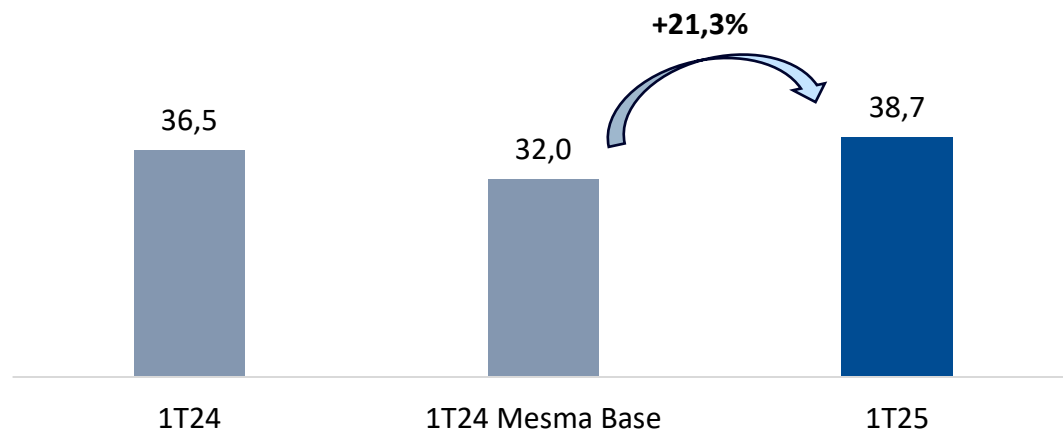
Desempenho Financeiro 1T25¹



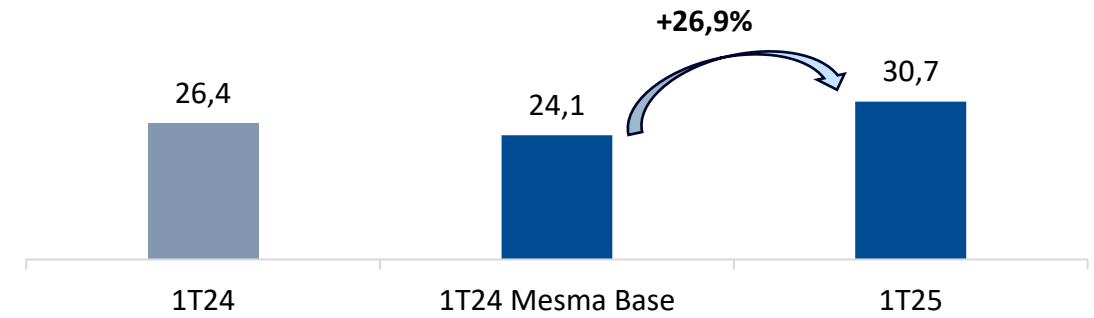
Receita Bruta Recorrente (R\$ MM)²



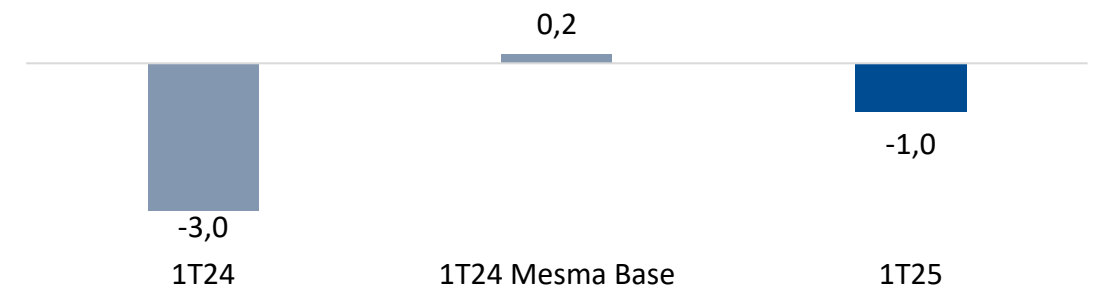
NOI Recorrente (R\$ MM)



EBITDA Recorrente (R\$ MM)



FFO Recorrente (R\$ MM)



¹ Considera a mesma base de ativos

² Receita de Locações + Serviços

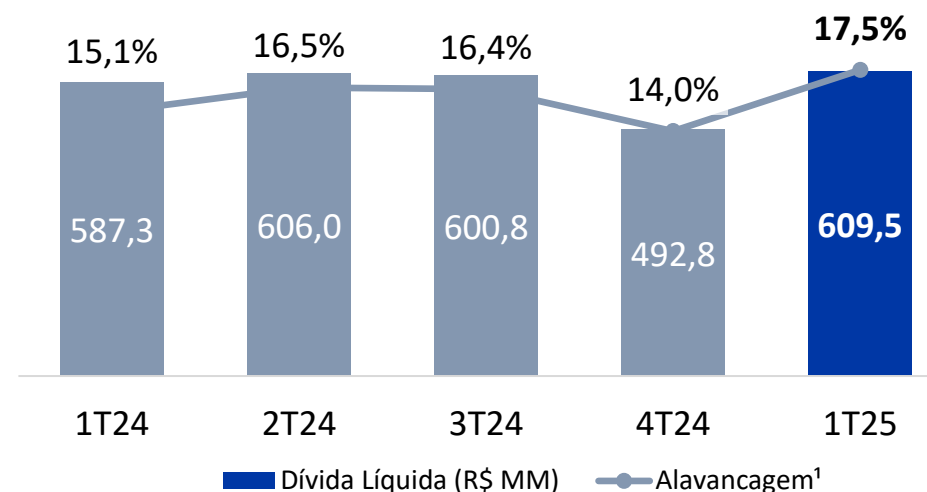
Estrutura de Capital



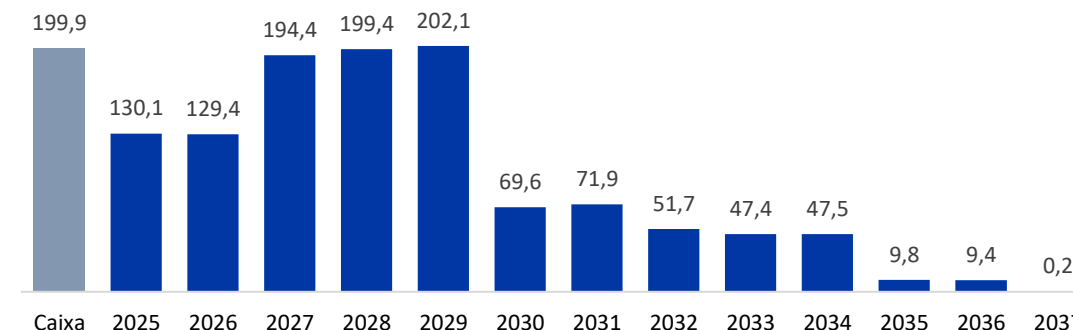
Dívida - R\$ milhões	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.158,3	1.162,9	-0,4%	1.467,8	-21,1%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	199,9	303,0	-34,0%	346,5	-42,3%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	343,8	359,7	-4,4%	529,0	-35,0%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	609,5	495,2	23,1%	587,3	3,8%
Valor do Portfólio	3.486,7	3.525,7	-1,1%	3.900,4	-10,6%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	17,5%	14,0%	0,2 p.p.	15,1%	2,4 p.p.
Prazo médio	6,1 anos	6,8 anos	-11,1%	7,5 anos	-19,0%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,8%	11,0%	0,2 p.p.	10,8%	2,0 p.p.

- Aumento de 3,8% na dívida líquida em relação a 1T24
- Saldo de caixa de R\$ 199,9 milhões
- Alavancagem medida pela dívida líquida vs. valor do portfólio 1m 17,5%
- Prazo médio da dívida de 6,1 anos
- Spread negativo do custo da dívida sobre SELIC de 149 p.b.

Dívida Líquida e Alavancagem



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



¹ Dívida Líquida / Valor do Portfólio

Perspectivas



Aumento da rentabilidade dos imóveis e controle de despesas, com foco em gerar FFO recorrente positivo



Venda do portfólio remanescente das lojas de rua e desmobilização de ativos a valor justo



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.

EZ Towers – Torre A





Campinas – Parque Prado



Fale com o RI

ri.scsa.com.br



ri@scsa.com.br



(11) 97232-3588



[@SaoCarlos_SCAR3](https://twitter.com/SaoCarlos_SCAR3)

Para se cadastrar no mailing, clique [aqui](#)