



# Videoconferência de Resultados 2T25

13 / A G O / 2025

**SCAR**

---

**B3 LISTED NM**

[ri.scsa.com.br](http://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 2T25



## DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

### **EBITDA Recorrente atinge R\$26,4 milhões no 2T25, crescimento anual de 41,1%<sup>1</sup>**

- NOI Recorrente de R\$30,6 milhões, crescimento anual de 13,0%<sup>1</sup>
- Novos contratos de locação em Office totalizam 4,9 mil m<sup>2</sup> de ABL no 2T25
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 21,2 mil m<sup>2</sup>, com 41 clientes ativos
- Vendas dos lojistas no conceito mesmas lojas (SSS) crescem 8,4% em comparação ao 2T24. Desconsiderando o efeito sazonal da Páscoa, o crescimento foi de 4,5%

## ALOCAÇÃO DE CAPITAL

### **Venda de ativos totaliza R\$323,0 milhões, com *cap rate* médio de 8,9% no 2T25**

- Conclusão da venda de 18 imóveis para o FII TGRU Master, com a São Carlos passando a ser Consultora Imobiliária e a Best Center gestora dos ativos
- Venda de um centro de conveniência e uma loja de rua por R\$13,5 milhões e R\$12,6 milhões, respectivamente
- Venda dos últimos 2 terrenos do portfólio, pelo valor de R\$5,0 milhões
- Valor do portfólio de R\$3,1 bilhões, com 307,5 mil m<sup>2</sup> de ABL
- NAV de R\$48,7 por ação

## ESTRUTURA DE CAPITAL

### **Nível de alavancagem equivalente a 11,7% do valor do portfólio e cotas do FII TGRU**

- Redução da dívida líquida em 39,0% no 2T25 em relação ao 2T24
- Saldo de caixa de R\$337,0 milhões no final do 2T25
- Prazo médio da dívida de 6,0 anos e *spread* negativo do custo da dívida sobre SELIC de 216 pontos base (pb)

<sup>1</sup> mesma base de ativos

# Transação FII TGRU



VALOR DE VENDA

**R\$291,9 MM**  
(18,4% abaixo do NAV)

*Cap rate*

**8,9%**

PORTFÓLIO

**14 centros + 4  
lojas de rua**

ABL

**42.072 m<sup>2</sup>**



Consultora Imobiliária



Gestor Imobiliário



# Best Center – Desmobilização de Ativos

## BC São Paulo – Parque Global



- Valor de venda: R\$13,5 MM
- 35,0% acima do NAV
- ABL: 800 m<sup>2</sup>

## Loja de Rua – Rio Claro (SP)



- Valor de venda: R\$12,6 MM
- *Cap rate*: 7,7%
- 4,6% abaixo do NAV
- ABL: 1.884 m<sup>2</sup>

## Terrenos Arara e Itupeva



- Valor de venda: R\$5,0 MM

# Office – Desmobilização de Ativos

## Edifício São Paulo Office Park X (SPOP X)

## Evento Subsequente - Assinatura de Compromisso de Compra e Venda



- Valor de venda: R\$30,0 MM
- Cap rate: 11,6%
- 3,8% abaixo do NAV
- ABL: 3.479 m<sup>2</sup>



Pasteur 110  
5.373 m<sup>2</sup>



CEVOP  
7.162 m<sup>2</sup>



Passeio 42  
10.500 m<sup>2</sup>



Globaltech<sup>1</sup>  
6.935 m<sup>2</sup>



Alexandre  
Dumas 1671  
11.845 m<sup>2</sup>



SPOP II  
5.600 m<sup>2</sup>



EZ Towers A<sup>2</sup>  
22.278 m<sup>2</sup>



Paulista Office  
Park  
8.467 m<sup>2</sup>

- ABL: 78.158 m<sup>2</sup>
- Valor de venda: R\$837,2 MM
- Cap rate: 8,1%
- 18,0% abaixo do NAV
- São Carlos atuará como Consultora Imobiliária do FII
- Efetivação da operação sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação

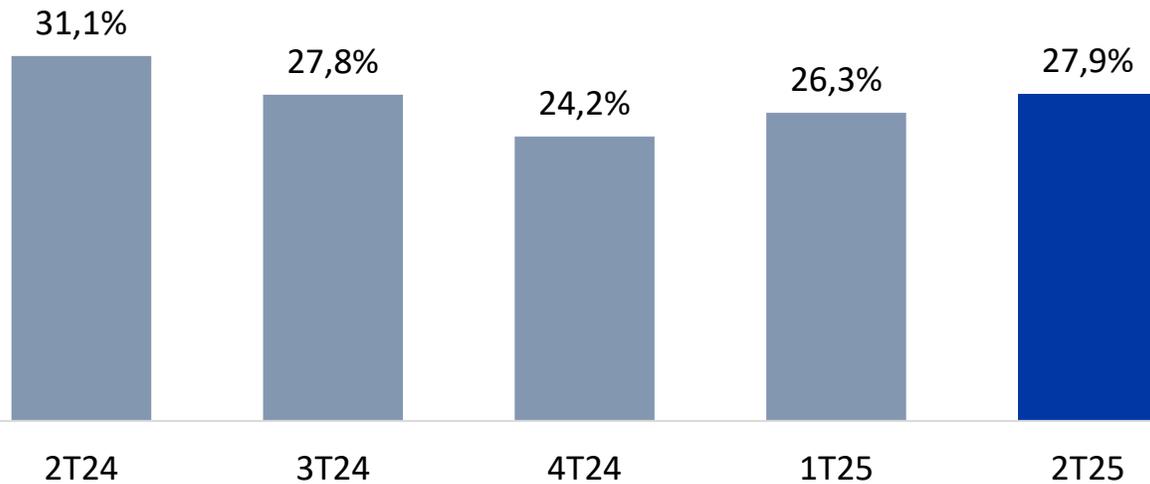
<sup>1</sup>São Carlos detém 60% de participação no imóvel

<sup>2</sup>Corresponde a 47% da ABL total do imóvel

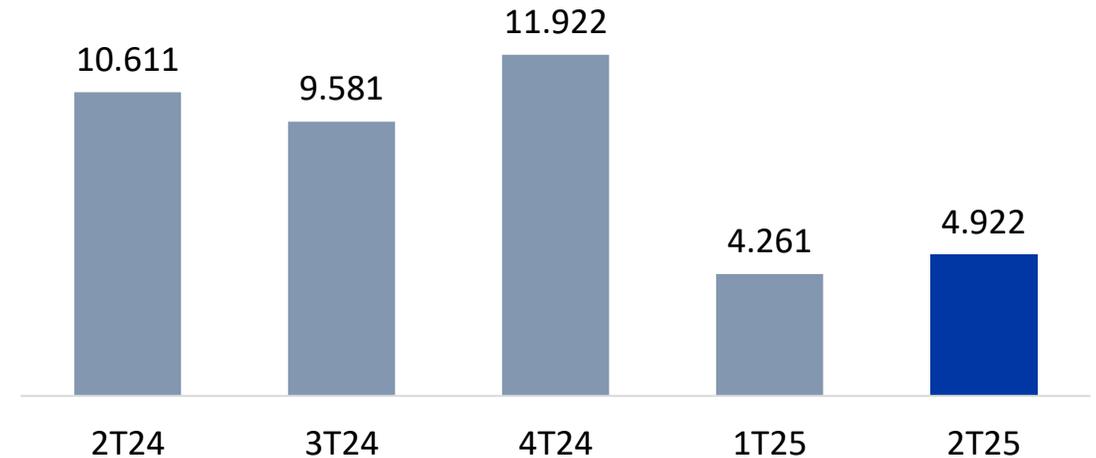
# Destques Office



**Taxa de Vacância Office  
(mesma base de ativos)  
(% da ABL)**



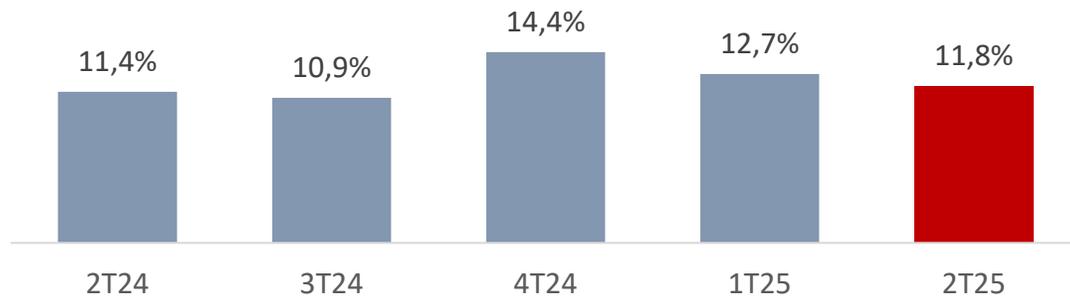
**Novos Contratos  
(m<sup>2</sup>)**



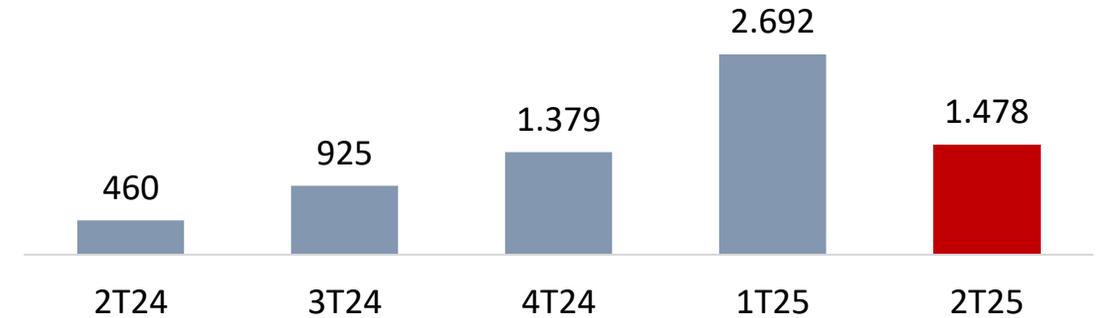
# Destques Best Center – Portfólio Próprio



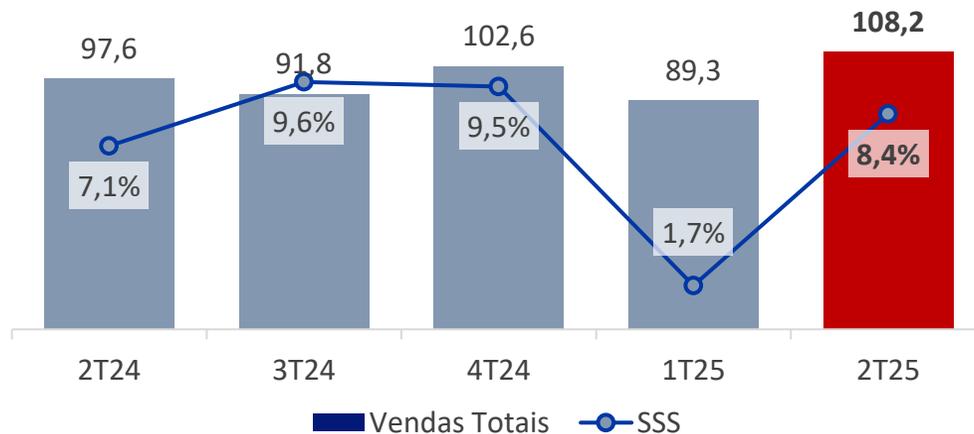
**Taxa de Vacância Best Center  
(% da ABL)**



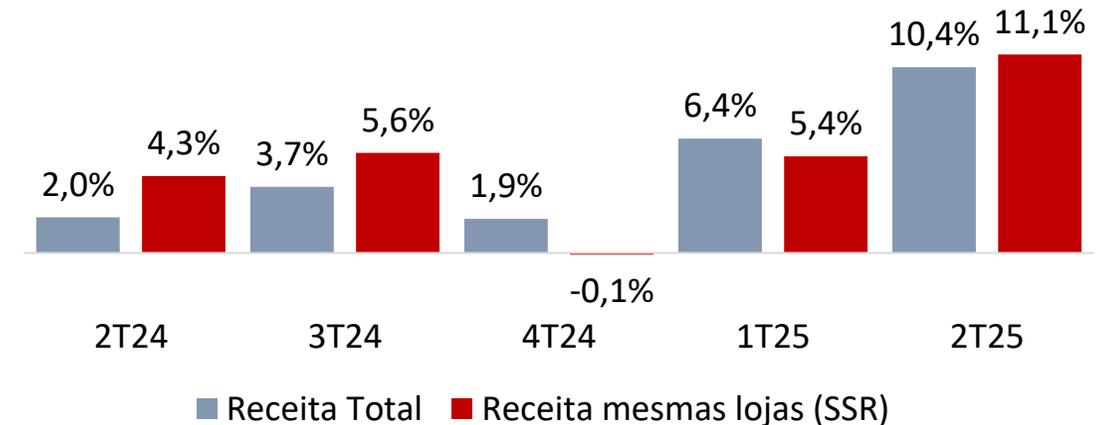
**Novos contratos  
(m²)**



**Vendas (R\$ Milhões) e Crescimento SSS (%)**



**Crescimento da Receita de Locação  
vs. ano anterior<sup>1</sup> (%)**

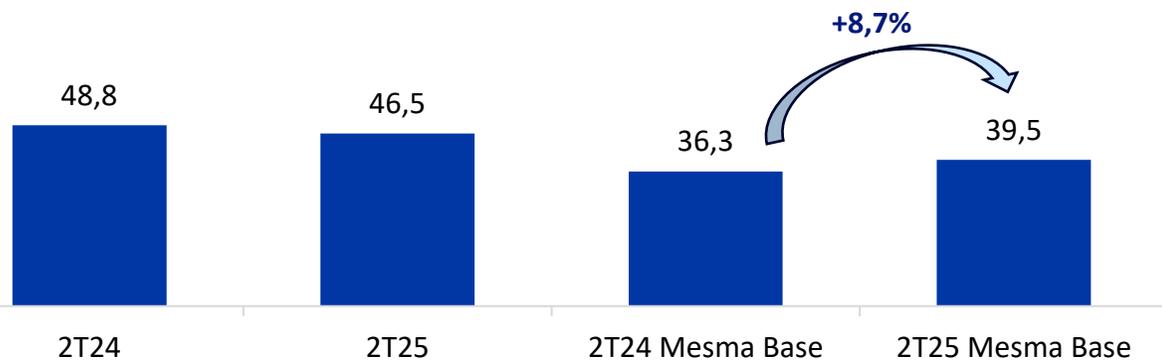


<sup>1</sup> Exclui o portfólio de lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas

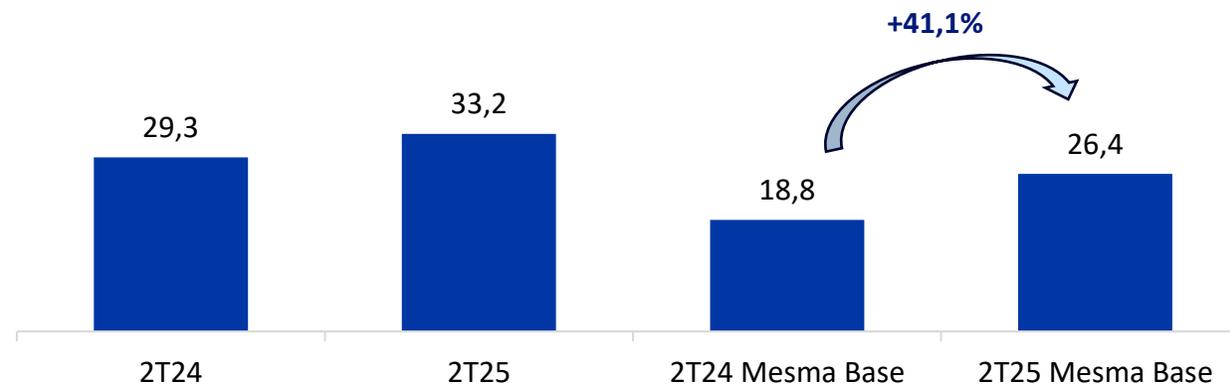
# Desempenho Financeiro 2T25<sup>1</sup>



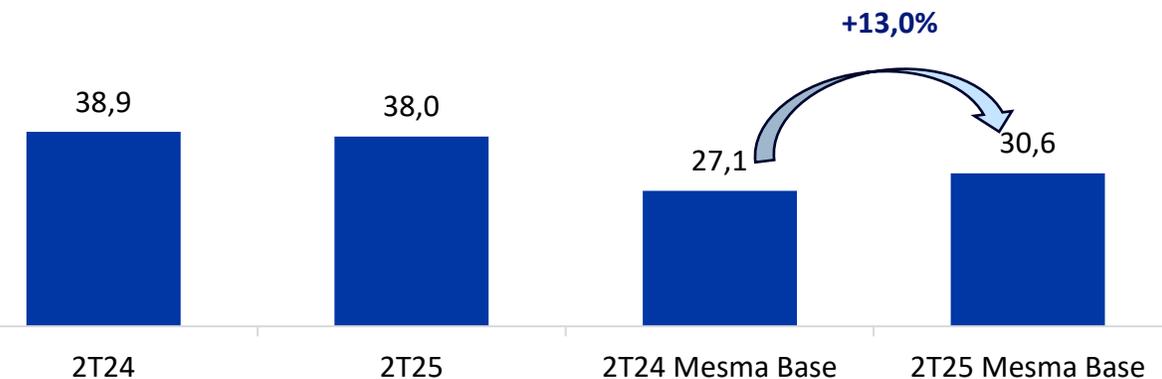
## Receita Bruta Recorrente (R\$ MM)<sup>2</sup>



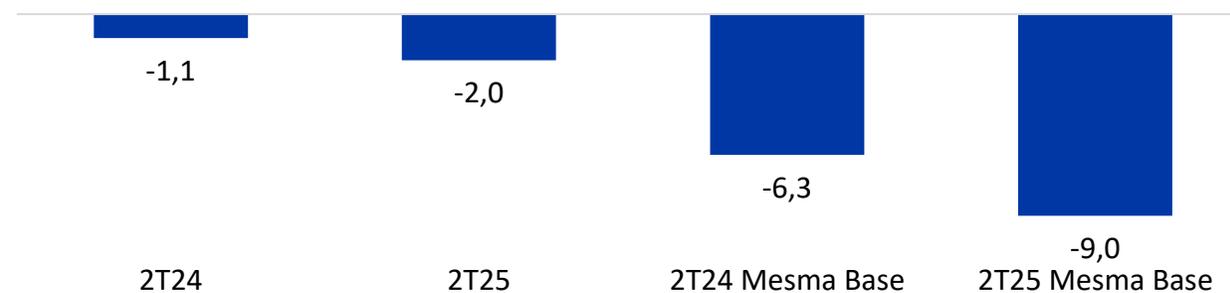
## EBITDA Recorrente (R\$ MM)



## NOI Recorrente (R\$ MM)



## FFO Recorrente (R\$ MM)



<sup>1</sup> Considera a mesma base de ativos

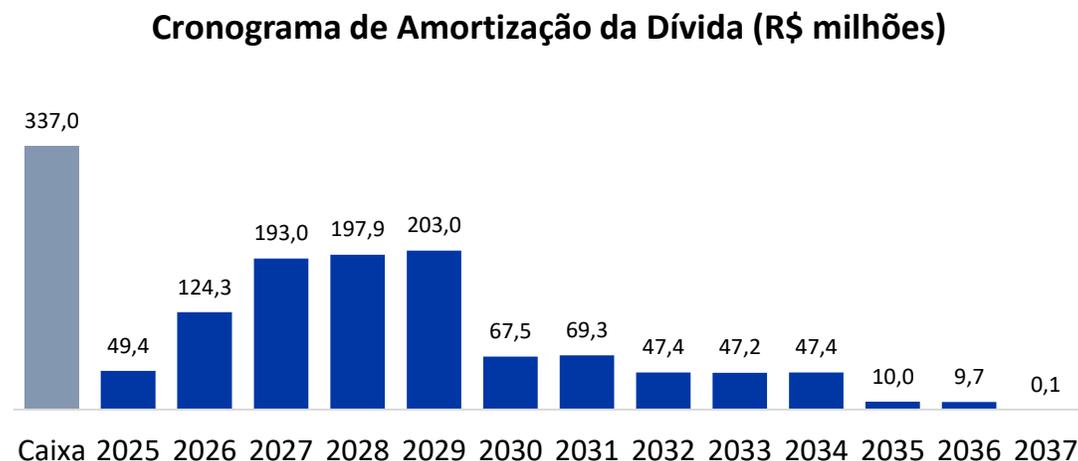
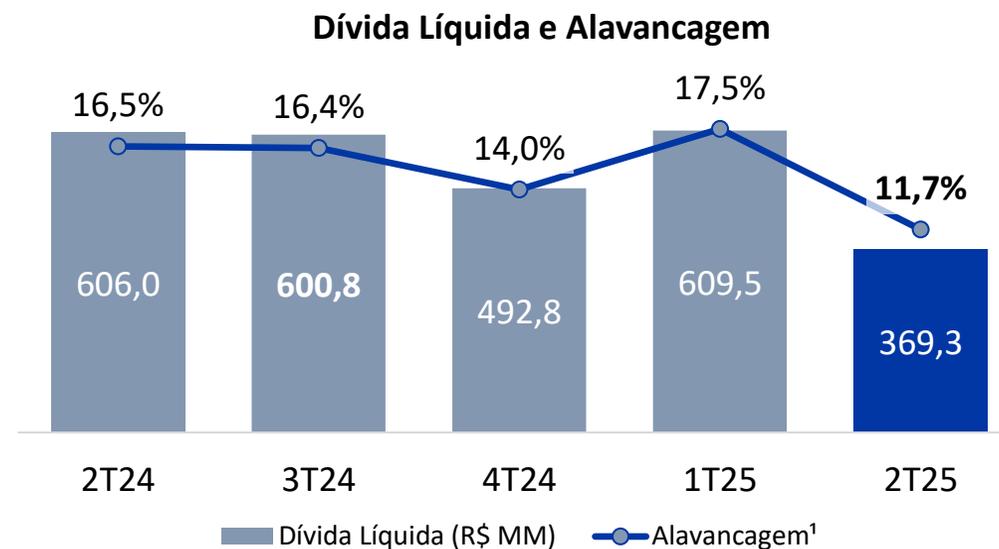
<sup>2</sup> Receita de Locações + Serviços

# Estrutura de Capital



Dívida - R\$ milhões	2T25	1T25	Δ %	2T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.066,2	1.158,3	-8,0%	1.307,8	-18,5%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	337,0	199,9	68,5%	192,3	75,2%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	-100,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	354,9	343,8	3,2%	504,6	-29,7%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
<b>Dívida Líquida consolidada</b>	<b>369,3</b>	<b>609,5</b>	<b>-39,4%</b>	<b>606,0</b>	<b>-39,0%</b>
Valor do Portfólio	3.075,7	3.486,7	-11,8%	3.675,7	-16,3%
Cotas Fundo Imobiliário TGRU	79,2	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Dívida Líquida / (Valor do Portfólio + Cotas FII TGRU) (%)</b>	<b>11,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>-5,8 p.p.</b>	<b>16,5%</b>	<b>-4,8 p.p.</b>
Prazo médio	6,0 anos	6,3 anos	-4,8%	7,1 anos	-15,4%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,8%	12,8%	0,0 p.p.	10,8%	2,0 p.p.

- Redução de 39,0% na dívida líquida em relação a 2T24
- Saldo de caixa de R\$337,0 milhões
- Alavancagem medida pela dívida líquida vs. valor do portfólio de 11,7%
- Prazo médio da dívida de 6,0 anos
- Spread negativo do custo da dívida sobre SELIC de 216 p.b.



<sup>1</sup> 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.





Campinas – Parque Prado



## Fale com o RI

---

[ri.scsa.com.br](http://ri.scsa.com.br)



[ri@scsa.com.br](mailto:ri@scsa.com.br)



(11) 3048-5440



[@SaoCarlos\\_SCAR3](https://www.instagram.com/SaoCarlos_SCAR3)

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