



Videoconferência de Resultados 3T25

13 / NOV / 2025

SCAR

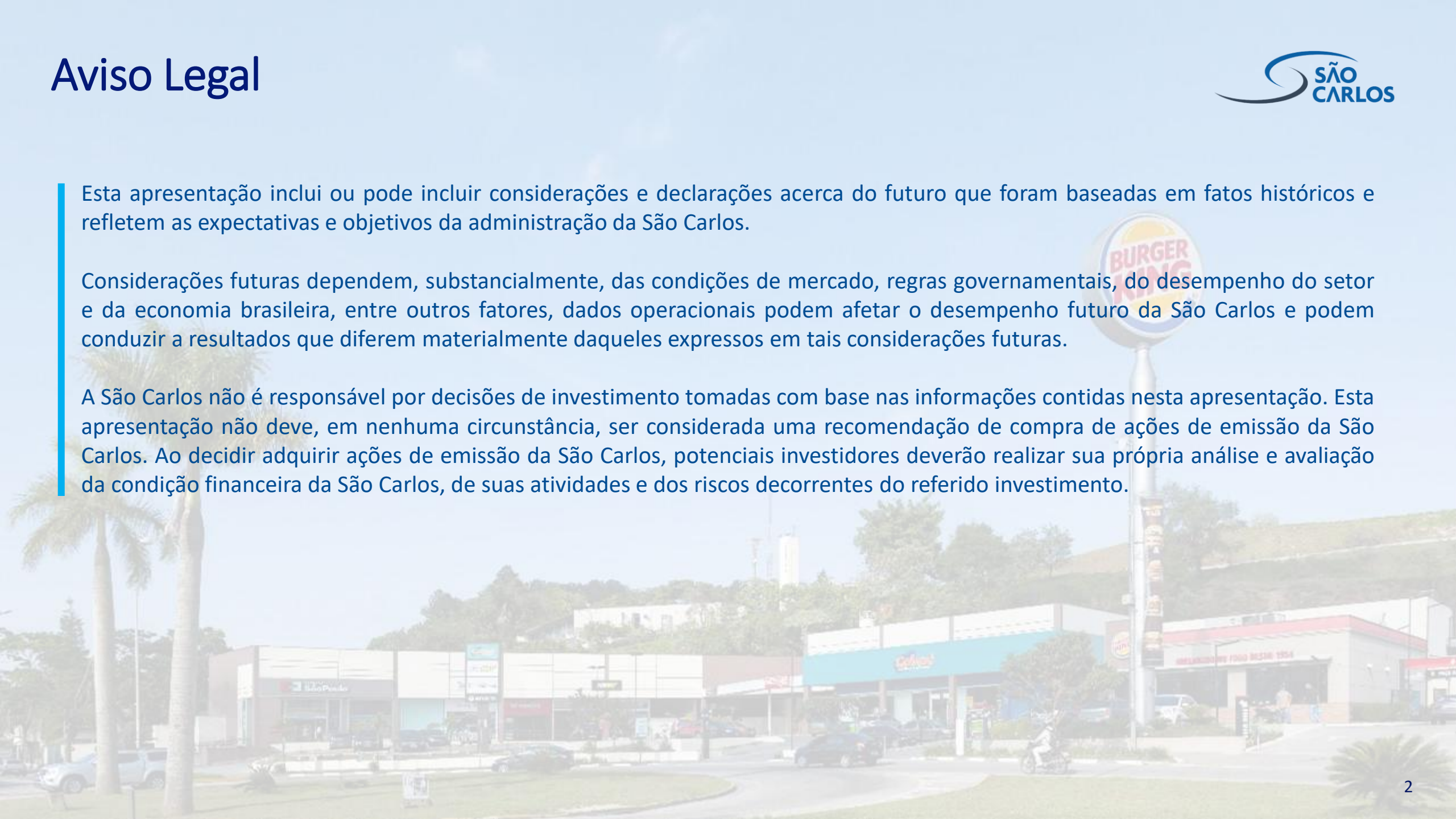
B3 LISTED NM

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 3T25



DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

EBITDA Recorrente¹ atinge R\$25,6 milhões no 3T25, crescimento anual de 30,9%

- NOI Recorrente¹ de R\$33,5 milhões, crescimento anual de 12,5%¹
- FFO Recorrente¹ de R\$1,0 milhão, primeiro trimestre positivo desde 4T22
- Novos contratos de locação em Office totalizam 12,0 mil m² de ABL no 3T25
- ABL ocupada em FlexOffice atinge 22,8 mil m², com 45 clientes ativos
- Vendas dos lojistas no conceito mesmas lojas (SSS) crescem 4,5% em comparação ao 3T24

ALOCAÇÃO DE CAPITAL

Venda de ativos totaliza R\$14,9 milhões, com *cap rate* médio de 7,0% no 3T25

- Venda de uma loja de rua por R\$12,7 milhões
- Valor do portfólio de R\$3,1 bilhões, com 302,6 mil m² de ABL
- No acumulado do ano, foram desmobilizados R\$355,2 milhões em imóveis a um *cap rate* médio de 8,7%
- NAV de R\$48,1 por ação

ESTRUTURA DE CAPITAL

Nível de alavancagem equivalente a 12,2% do valor do portfólio + cotas do TGRU

- Redução da dívida líquida em 36,7% no 3T25 em relação ao 3T24
- Saldo de caixa de R\$325,2 milhões em Set/25
- Prazo médio da dívida de 5,7 anos e *spread* negativo do custo da dívida sobre SELIC de 200 pontos base (pb)

¹ mesma base de ativos

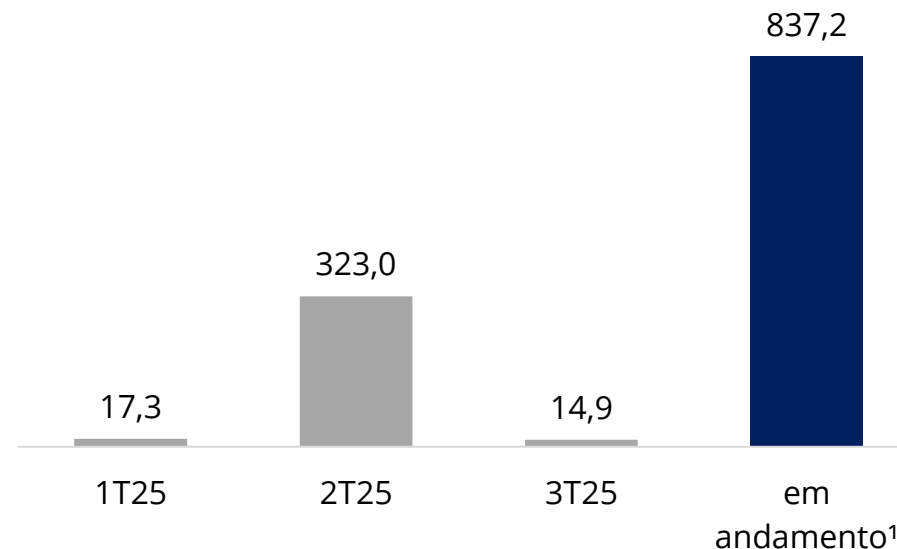
Desmobilização de Ativos

Best Center Loja de rua – São Vicente - SP



- Valor de venda: R\$12,7 MM
- *Cap rate*: 7,0%
- ABL: 2.479 m²

Transações realizadas e em andamento em 2025 (R\$ MM)

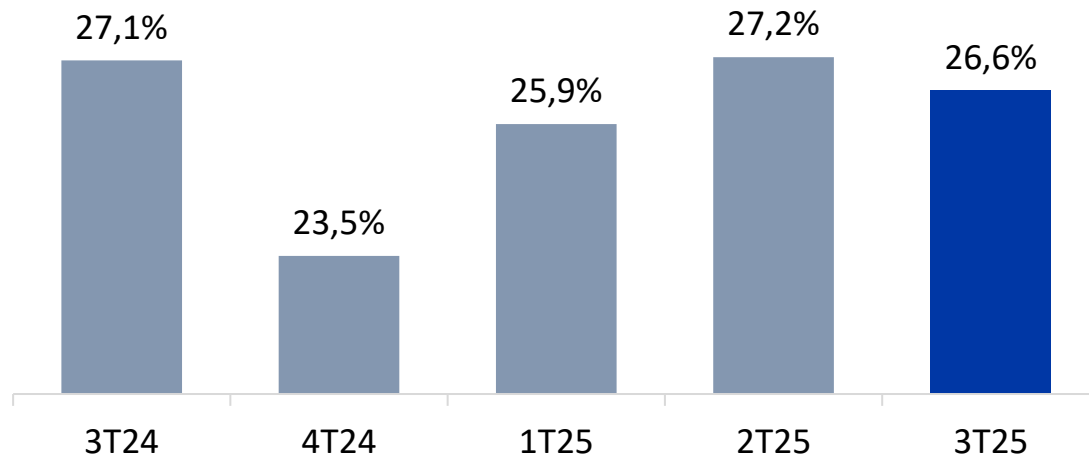


¹ a efetivação da transação de venda de imóveis está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de operação.

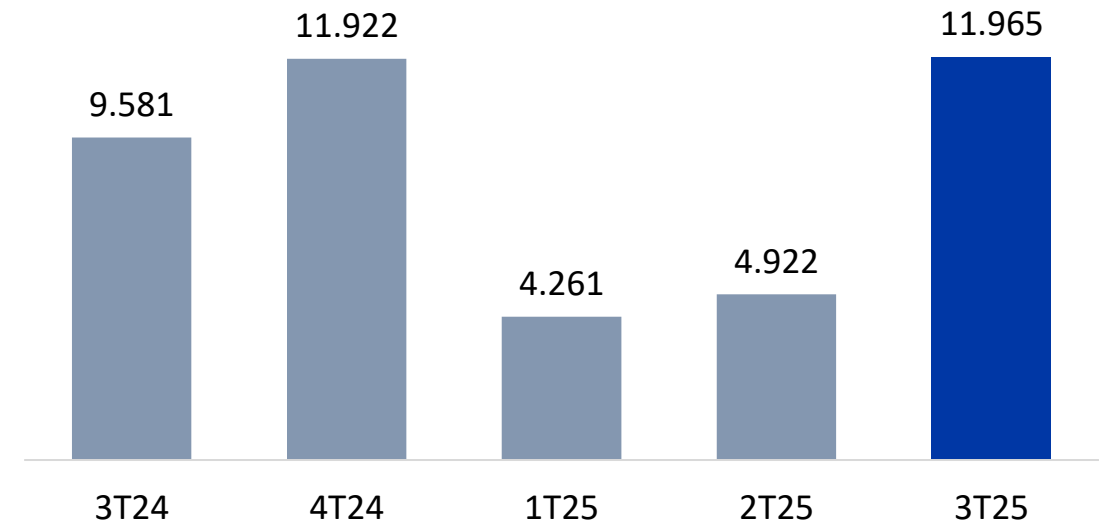
Destques Office



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



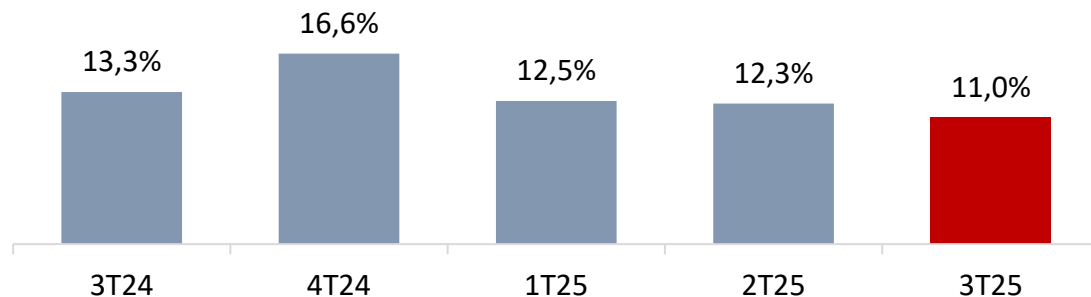
**Novos contratos (m²)
Office**



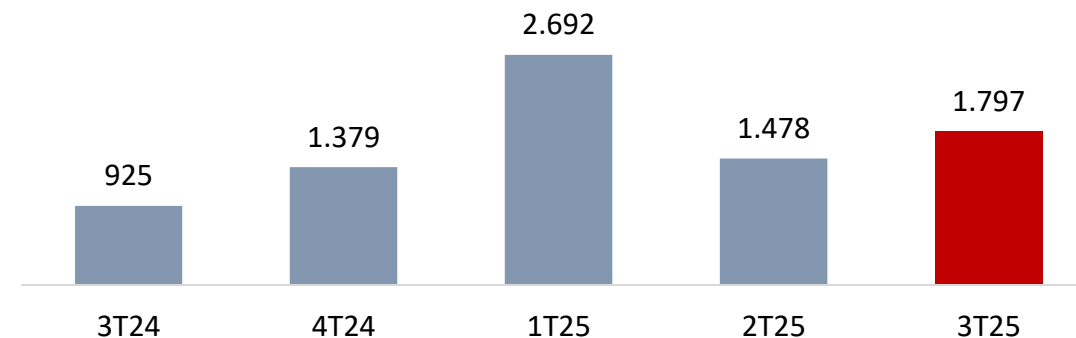
Destques Best Center – Portfólio Próprio



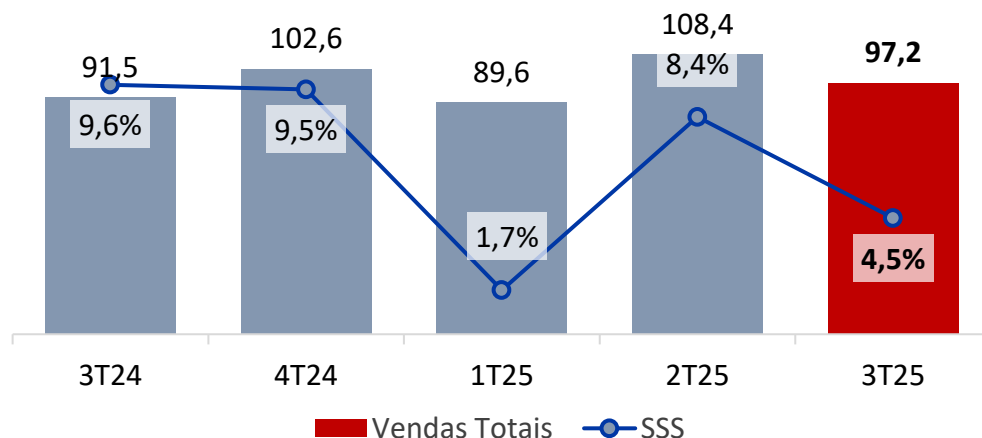
**Taxa de Vacância (mesma base de ativos)
(% da ABL)**



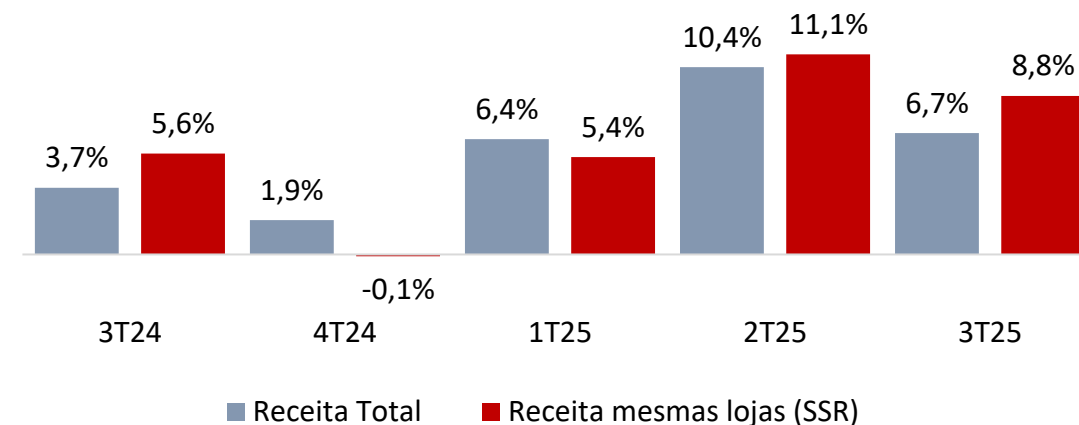
Novos contratos (m²)



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



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

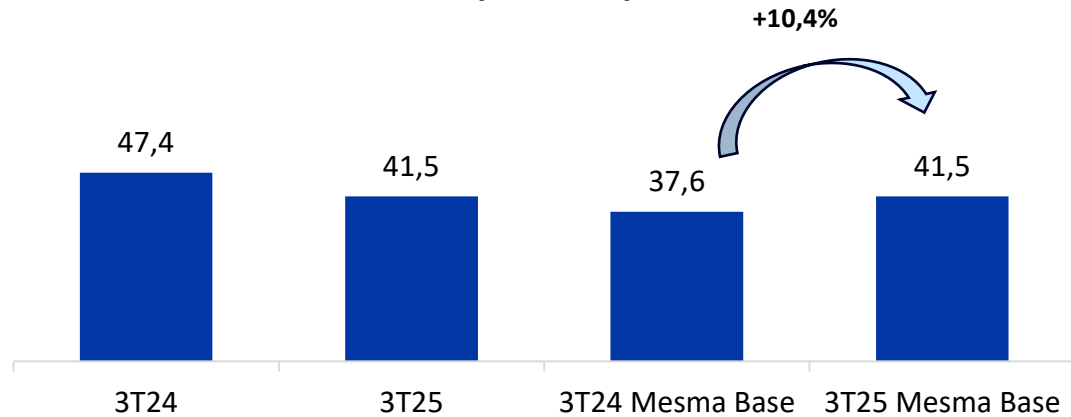


¹ Exclui o portfólio de lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas

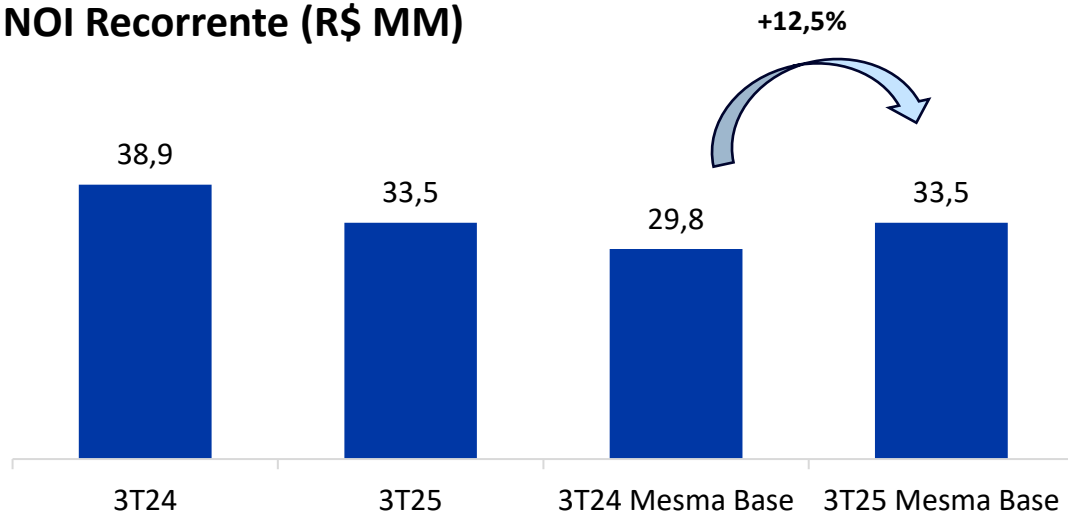
Desempenho Financeiro 3T25¹



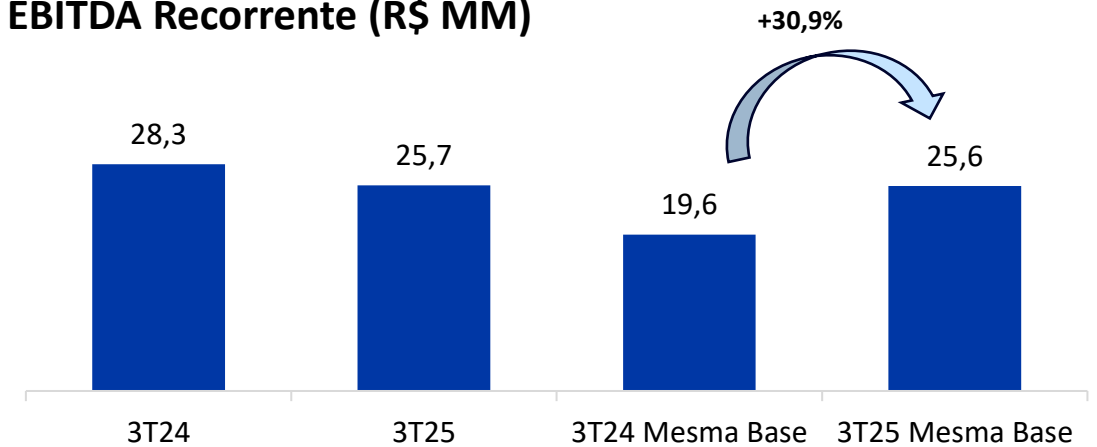
Receita Bruta Recorrente (R\$ MM)²



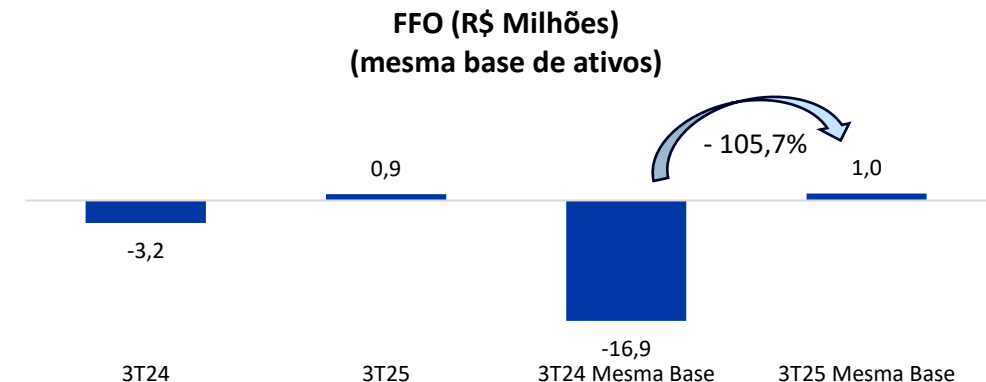
NOI Recorrente (R\$ MM)



EBITDA Recorrente (R\$ MM)



FFO Recorrente (R\$ MM)



¹ Considera a mesma base de ativos

² Receita de Locações + Serviços

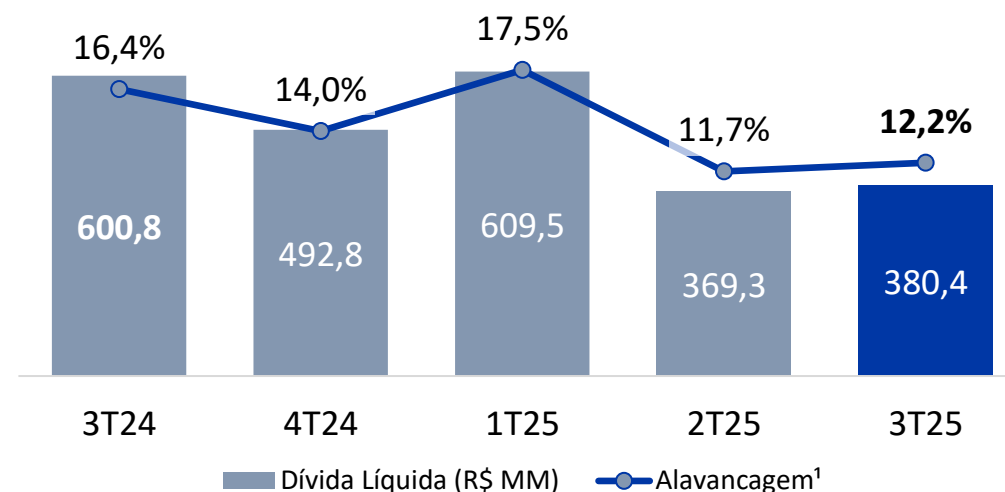
Estrutura de Capital



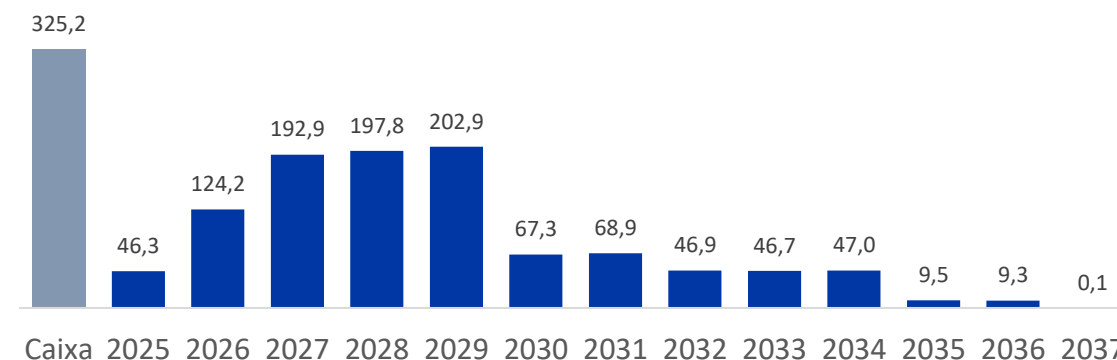
Dívida - R\$ milhões	3T25	2T25	Δ %	3T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.059,9	1.066,2	-0,6%	1.274,5	-16,8%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	325,2	337,0	-3,5%	170,7	90,5%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	-
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	349,3	354,9	-1,6%	497,9	-29,9%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	380,4	369,3	3,0%	600,8	-36,7%
Valor do Portfólio	3.050,5	3.075,7	-0,8%	3.655,1	-16,5%
Cotas Fundo Imobiliário TGRU	79,9	79,9	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FII (%)	12,2%	11,7%	0,4 p.p.	16,4%	-4,3 p.p.
Prazo médio	5,7 anos	6,0 anos	-4,9%	6,8 anos	-15,9%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	13,0%	12,8%	0,0 p.p.	11,0%	2,0 p.p.

- Redução de 36,7% na dívida líquida em relação a 3T24
- Saldo de caixa de R\$325,2 milhões
- Alavancagem medida pela dívida líquida vs. valor do portfólio de 12,2%
- Prazo médio da dívida de 5,7 anos
- Spread negativo do custo da dívida sobre SELIC de 200 p.b.

Dívida Líquida e Alavancagem



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



¹ Dívida Líquida / Valor do Portfólio + Cotas FII

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



ri@scsa.com.br



(11) 3048-5440



@SaoCarlos_SCAR3

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