

Investor Day 2025



SCAR
B3 LISTED NM

Agenda



- 1 Realizações 2025**
Gustavo Mascarenhas (Diretor Presidente)
- 2 Estratégia**
Gustavo Mascarenhas (Diretor Presidente)
- 3 Fundos Imobiliários**
Gustavo Mascarenhas (Diretor Presidente)
- 4 Desempenho Financeiro e Operacional**
Fernanda Naveiro (Diretora Financeira)
- 5 Prioridades para 2026**
Gustavo Mascarenhas (Diretor Presidente)
- 6 Q&A e Encerramento**



Investor Day 2025

Realizações 2025

Gustavo Mascarenhas
CEO



Melhora operacional



NOI 9M: +16,6%
EBITDA 9M: +37,6%



**Desmobilização de ativos
a valor justo**



**R\$1,2 bilhão em vendas,
com cap rate de 8,3%**



**Novas estruturas e maior
remuneração para o
acionista**



**R\$1,4 bilhão em FIs com
consultoria e
administração imobiliária
da São Carlos**

R\$ 506 milhões em dividendos distribuídos para os acionistas em 2025

Investor Day 2025

Estratégia

Gustavo Mascarenhas
CEO

Visão Geral do Portfólio da São Carlos – R\$ 2,3 bilhões

Office – Edifícios Corporativos



- Modelo “*value add*”
- 159 mil m² de ABL
- 9 imóveis

Valor de Mercado¹: R\$1,6 bi

Best Center - Centros de Conveniência



- Modelo de incorporação e operação
- 61 mil m² de ABL
- 30 centros de conveniência

Valor de Mercado¹: R\$380 MM

FIIs



- 2 FIIs
- Consultoria imobiliária
- Administração imobiliária
- Ativos sob gestão: R\$1,2 bi

Cotas subordinadas: R\$350 MM

Estratégia de atuação da Companhia

01 Aumento da ocupação e rentabilidade dos ativos



02 Desmobilização de ativos a valor justo



03 Melhora na remuneração dos acionistas

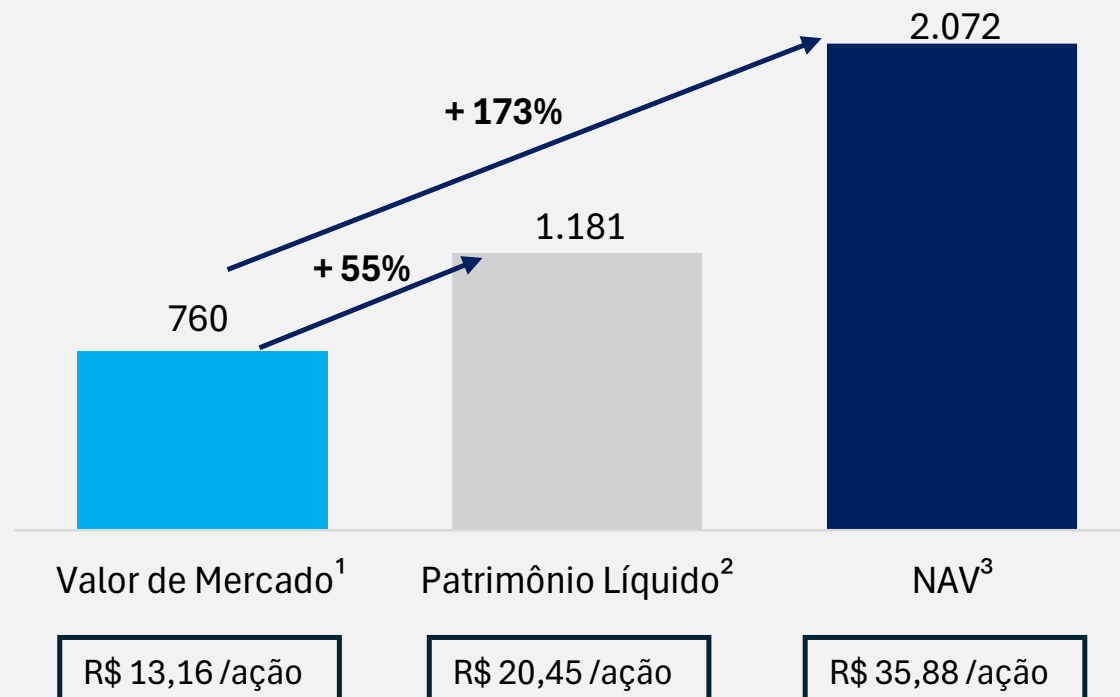


04 Crescimento das receitas de prestação de serviços, Consultoria/gestão FIIS e Administração imobiliária



Geração de valor para o acionista

Oportunidade SCAR3



¹ Cotação da SCAR3 de 17/12/2025

² Considera o Patrimônio Líquido do 3T25, com ajuste dos R\$406 milhões de dividendos pagos em 11/12/2025

³ Considera o portfólio (e cotas de FII) e a dívida líquida do 3T35 ajustados pelas vendas realizadas e divulgadas ao mercado

Investor Day 2025

Fundos Imobiliários

Gustavo Mascarenhas
CEO

FII – TGRU Renda Master

Renda Urbana



- PL: R\$323 milhões
- Valor de avaliação dos ativos: R\$380 milhões
- 18 imóveis
- Gestor: TG Core
- Consultor imobiliário: São Carlos
- Administração imobiliária: São Carlos Administradora
- % Participação São Carlos: 25% em cotas subordinadas

FII – SC JiveMauá Corporate

Escritórios



Pasteur 110
5.373 m²



CEVOP
7.162 m²



Passeio 42
10.500 m²



Globaltech¹
6.935 m²



**Alexandre
Dumas 1671**
11.845 m²



Spop II
5.600 m²



EZ Towers A
22.278 m²



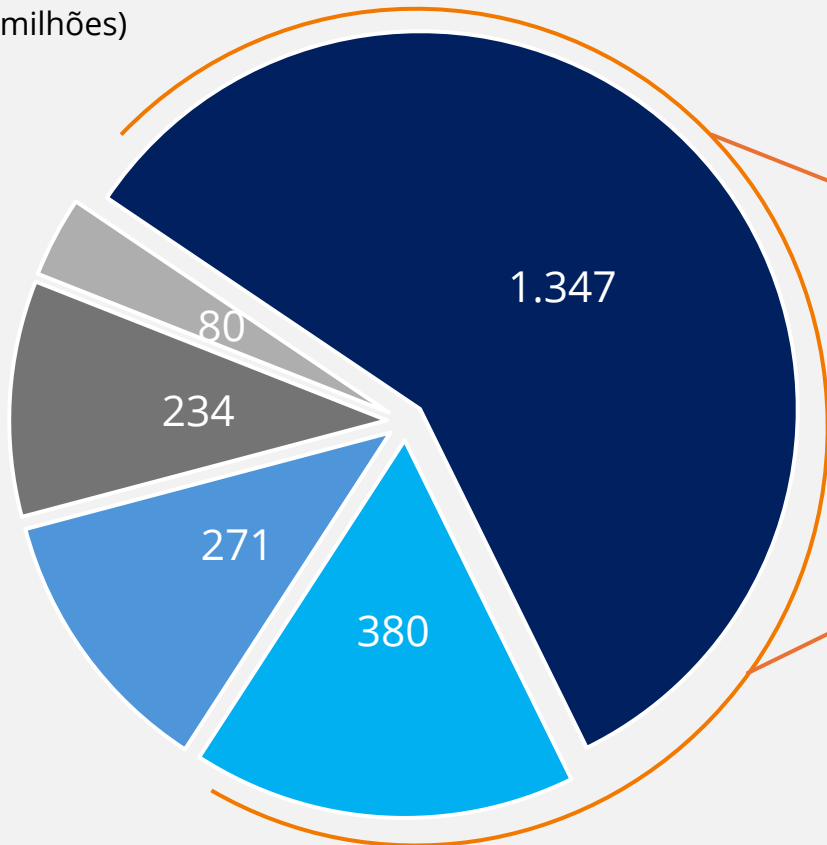
**Paulista Office
Park**
8.467 m²

- PL: R\$898 milhões
- Valor de avaliação dos ativos: R\$1,0 bilhão
- 8 imóveis
- Gestor: JiveMauá
- Consultor imobiliário: São Carlos
- Administração imobiliária: São Carlos Administradora
- % Participação São Carlos: 30% em cotas subordinadas

Potencial para novos FIIs

Portfólio Atual – R\$ 2,3 bilhões

(R\$ milhões)



- Office (Renda)
- Best Center
- Cotas SC JiveMauá
- Office (Redesenvolvimento)
- Cotas TGRU

- **Office (ativos de renda):**
R\$1,3 bilhão | 123 mil m² ABL
 - **Best Center:**
R\$380 milhões | 61 mil m² ABL
- Total:**
R\$1,7 bilhão | 184 mil m² ABL

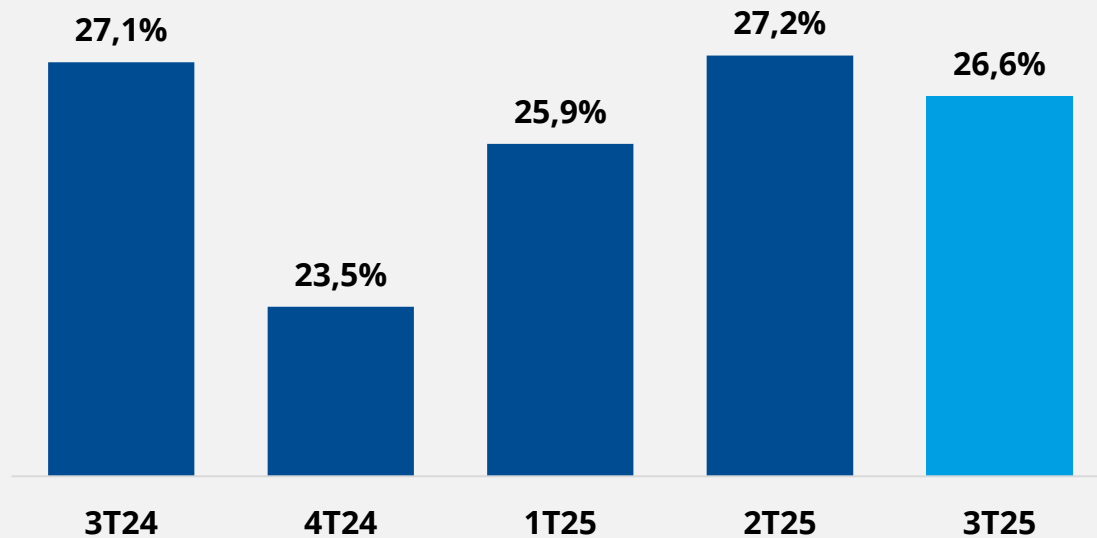
Investor Day 2025

**Desempenho Financeiro
e Operacional**

Fernanda Naveiro
CFO

Office: demanda por espaços corporativos consistente em 2025

Vacância física - mesma base de ativos (% ABL)



21 mil m² de ABL
locados YTD¹

21 novos
contratos



Office: alta ocupação dos ativos reflete diferencial da gestão da São Carlos

EZ Towers (Torre A) - SP



 **94% de ocupação**

Paulista Office Park - SP



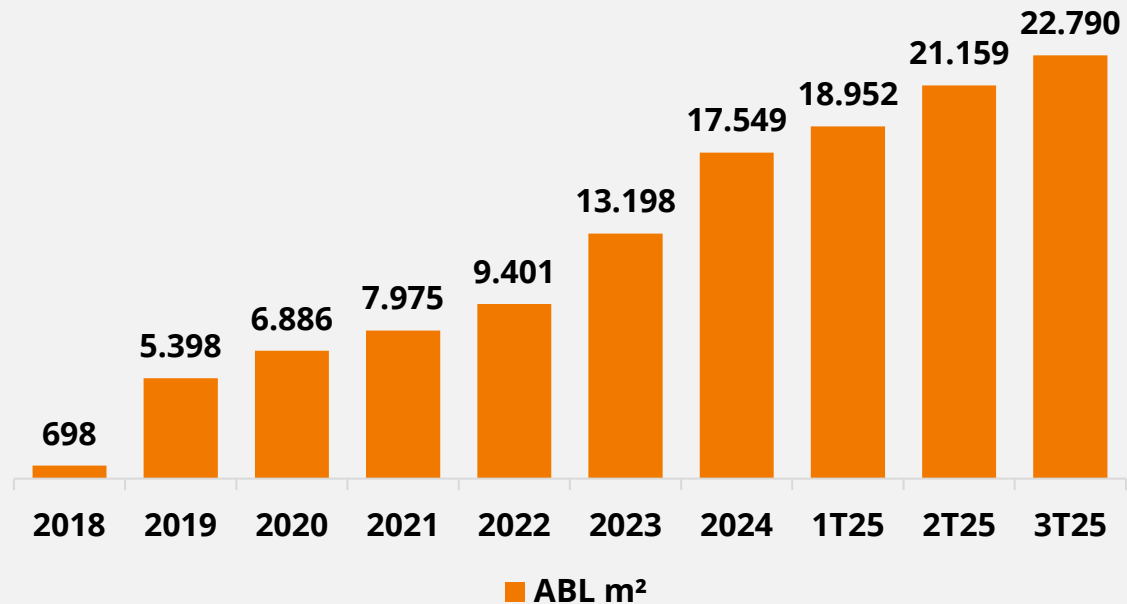
 **100% de ocupação**

Cidade Nova - RJ



 **80% de ocupação**

FlexOffice – inovação para os nossos clientes



ABL média ~500 m²



Best Center: tese de investimentos comprovada



30 centros de
conveniência

61 mil m²
de ABL própria

Vacância física
de 11,0%

250 contratos
vigentes

R\$ 400 MM em
vendas totais¹

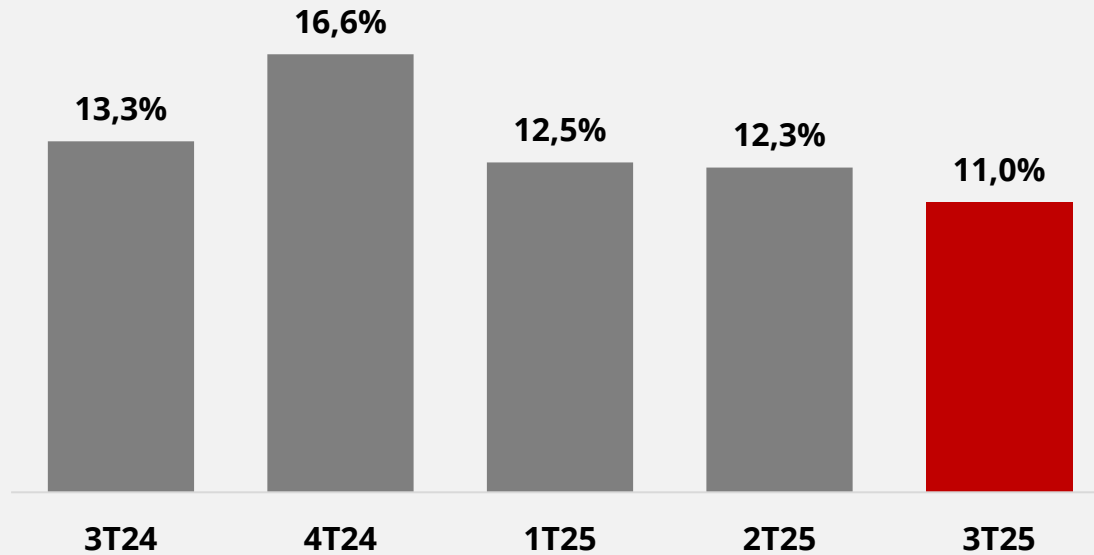
Margem NOI
de 91%

¹vendas totais UDM



Redução consistente da vacância em 2025

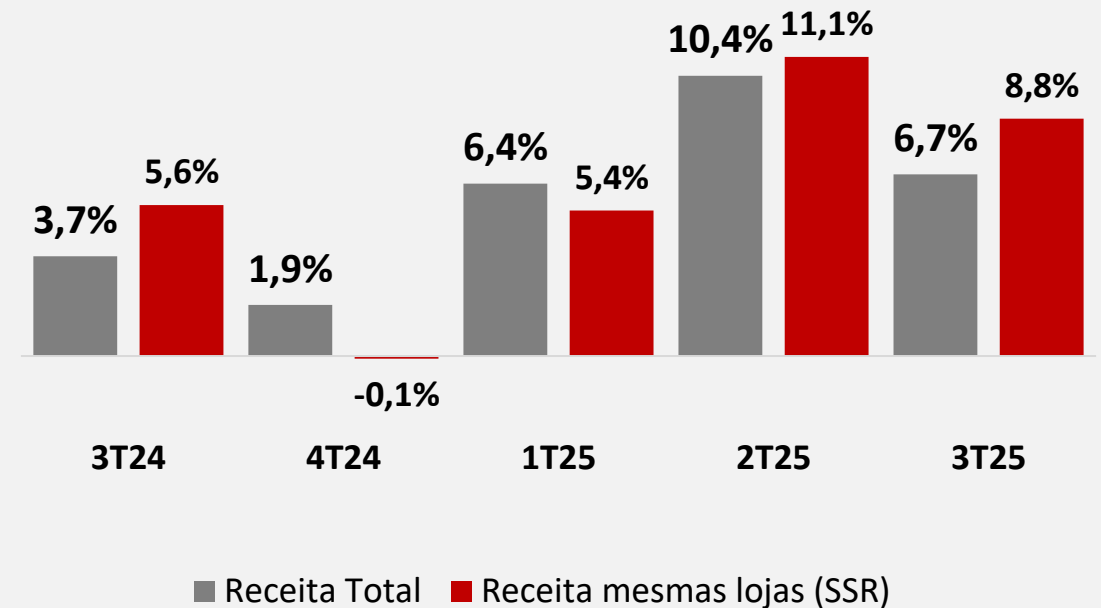
Vacância física - mesma base de ativos (% ABL)



6 mil m² de ABL
locados YTD¹

47 novos
contratos

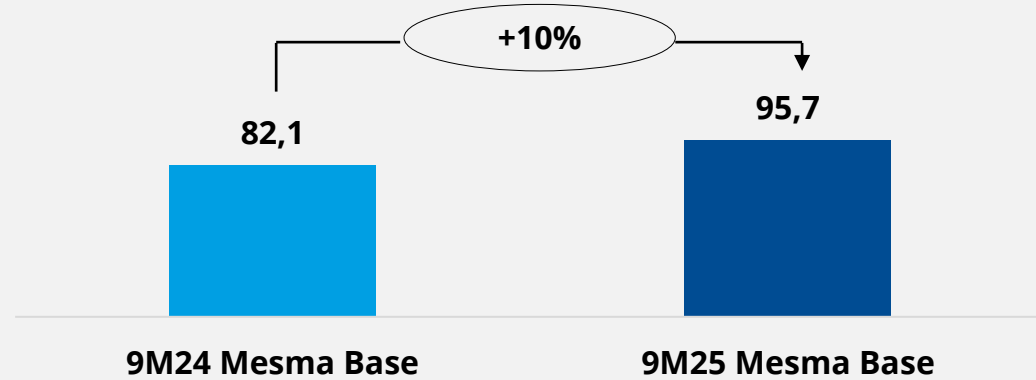
Crescimento da Receita de Locação
vs. ano anterior¹ (%)



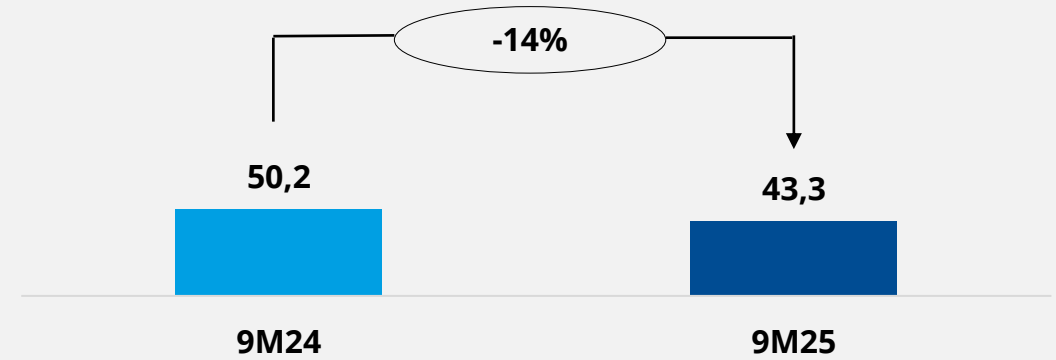
¹YTD: locações realizadas até set/25

Indicadores financeiros: crescimento das principais linhas de resultado em 2025

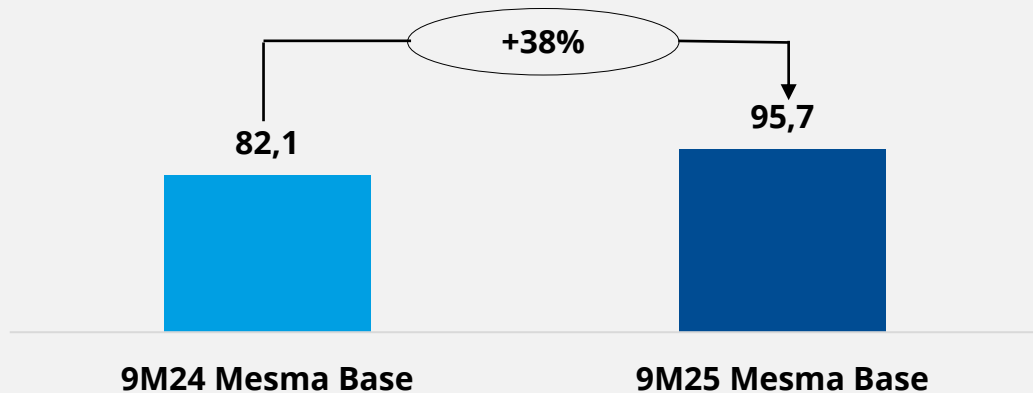
NOI Recorrente (R\$ MM)



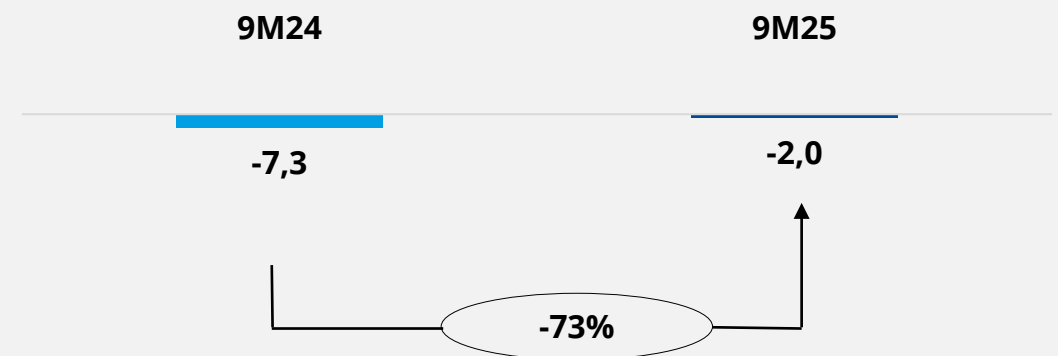
SG&A (R\$ MM)



EBITDA Recorrente (R\$ MM)

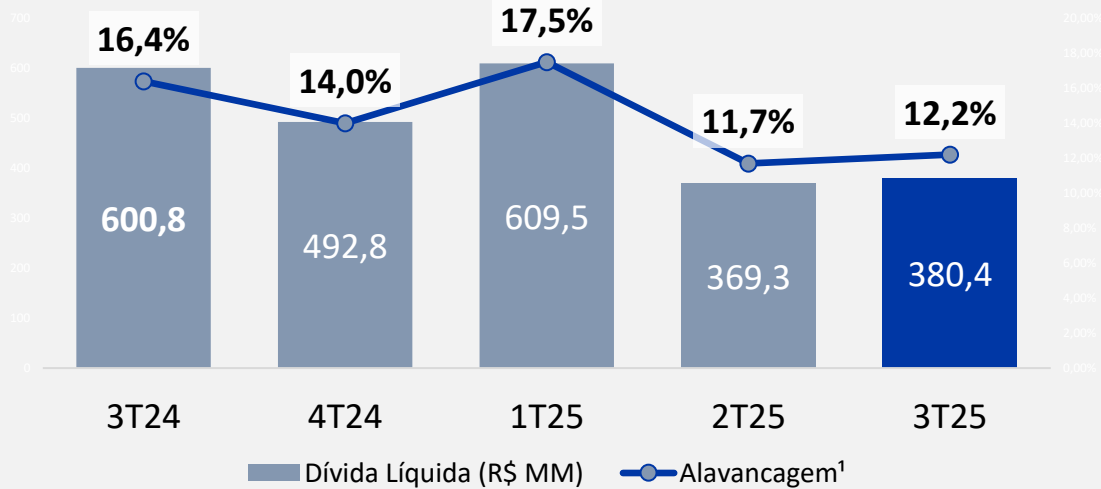


FFO Recorrente (R\$ MM)

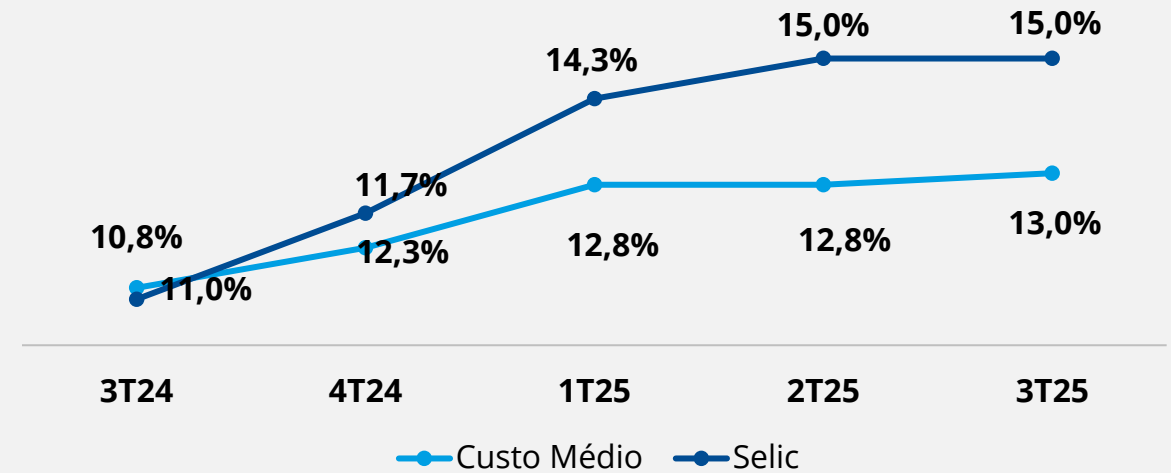


Estrutura de capital sólida e confortável

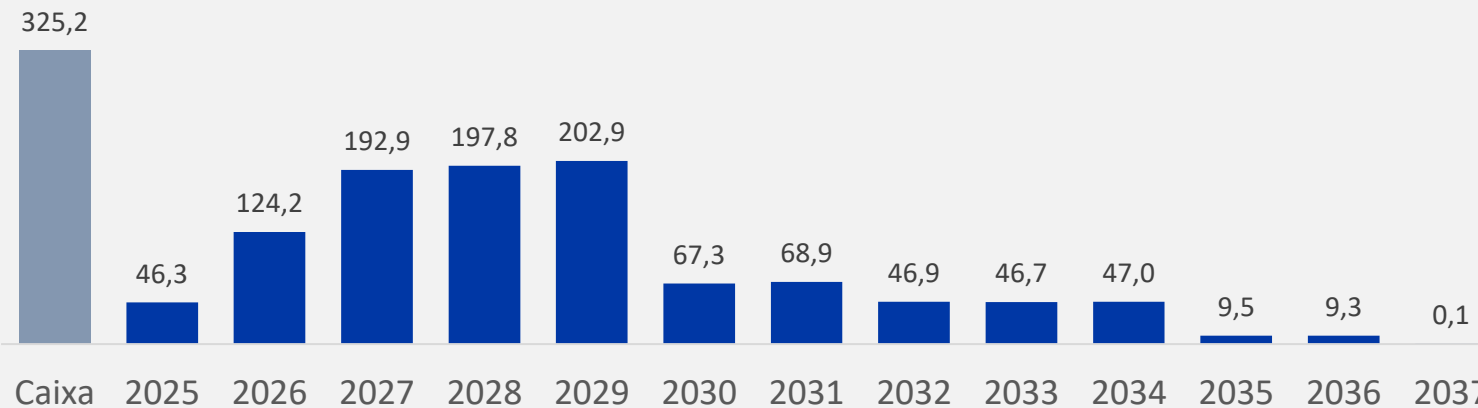
Dívida Líquida e Alavancagem



Custo Médio da Dívida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



¹Alavancagem: Dívida Líquida / Valor do Portfólio

Investor Day 2025

Prioridades 2026

Gustavo Mascarenhas
CEO



**Cultura
de “dono”**



**Gente
excelente**



**Foco em
resultados**

Prioridades para 2026



FFO recorrente positivo



Desmobilização de ativos



Geração de valor para o acionista

Q&A

SCAR
B3 LISTED NM





Fale com o RI

ri.scsa.com.br



ri@scsa.com.br



(21) 99767-4070



@SaoCarlos_SCAR3

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