

Videoconferência de Resultados 4T25 e 2025



ri.scsa.com.br

SCAR
B3 LISTED NM

Aviso Legal

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.

- 1 Principais Destaques de 2025
- 2 Desmobilização de Ativos
- 3 Desempenho Financeiro e Operacional
Office e Best Center
- 4 Perspectivas



Principais Destaques 2025



Melhora operacional



NOI¹ 2025: +14,6%
EBITDA¹ 2025: +36,4%



**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\$1,2 bilhão em FIIs com
consultoria e administração
imobiliária da São Carlos**

R\$ 506,0 milhões em dividendos distribuídos para os acionistas em 2025

¹em função das vendas de ativos realizadas em 2025, consideramos nesta análise, a mesma base de ativos do final de 2025 na comparação a 2024

Desmobilização de ativos no 4T25

Office



VALOR DE VENDA	ATIVOS
R\$837,2 MM (18,0% abaixo do NAV)	8 Edifícios
Cap rate	ABL
8,1%	77.167 m²

Best Center



VALOR DE VENDA	ATIVOS
R\$11,0 MM (em linha com do NAV)	1 loja de rua (Ponta Grossa - PR)
Cap rate	ABL
7,3%	2.510 m²

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

Office Edifícios Corporativos



- Modelo *“value add”*
- 159 mil m² de ABL
- 6 imóveis para renda
- 2 imóveis para redensenvolvimento

Valor de Mercado¹: R\$1,5 bi

Best Center Centros de Conveniência



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

Valor de Mercado¹: R\$358 MM

FIIs

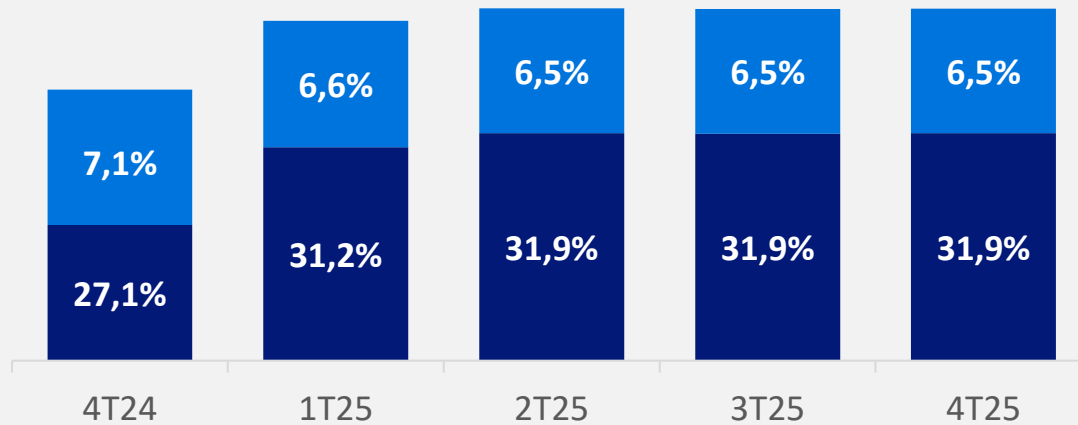


- 2 FIIs (TGRU e SC JiveMauá)
- Consultoria imobiliária
- Administração imobiliária
- Ativos sob gestão: R\$1,2 bi

Cotas subordinadas: R\$352 MM

Destaques Office – Portfólio Próprio

Vacância Física Office
Mesma Base
(% da ABL)



- Imóveis para desenvolvimento¹
- Imóveis para renda

¹ Edifícios CE Arcos da Lapa e Vista Rio

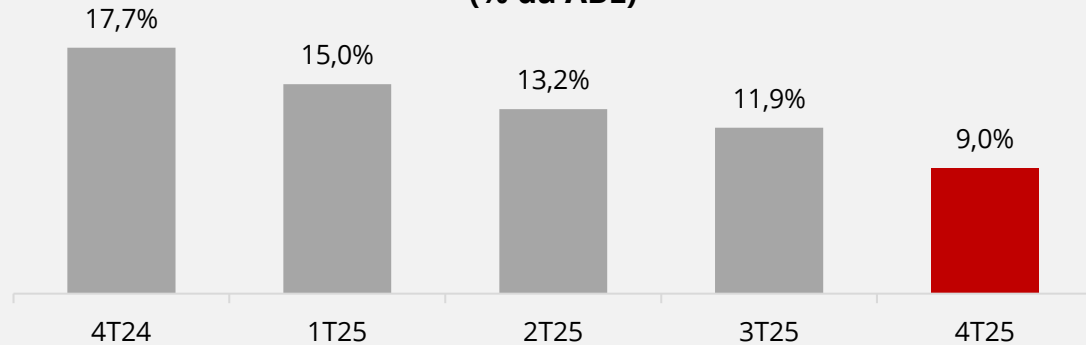
25,4 mil m² ABL
locados

33 novos
contratos

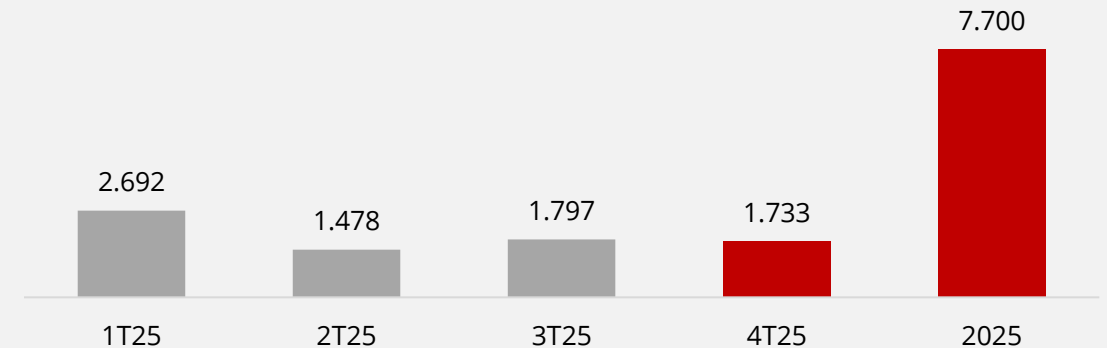


Destaques Best Center – Portfólio Próprio

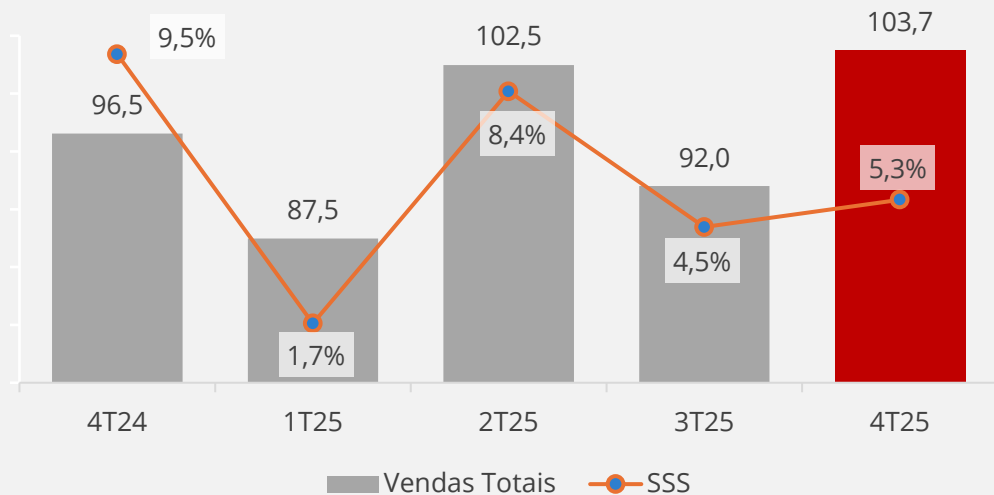
**Vacância Física Best Center
Mesma Base
(% da ABL)**



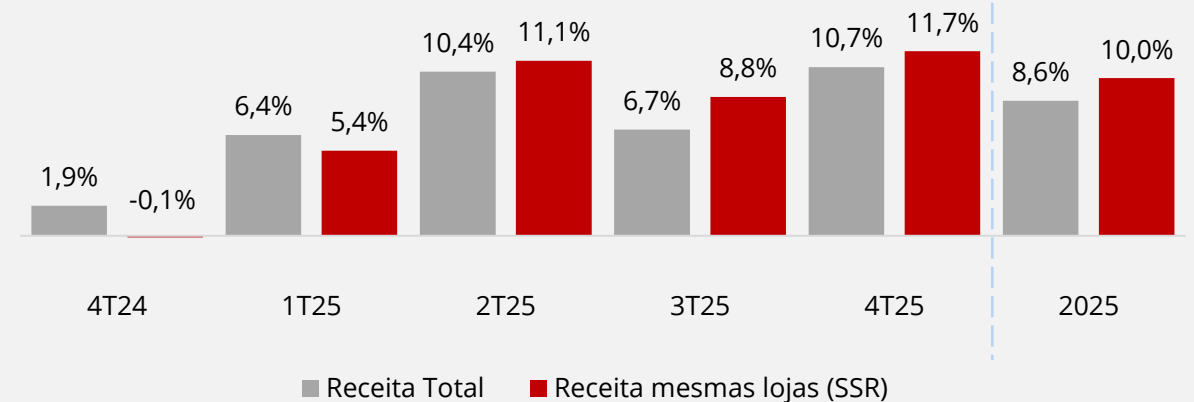
Novos Contratos (m²)



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

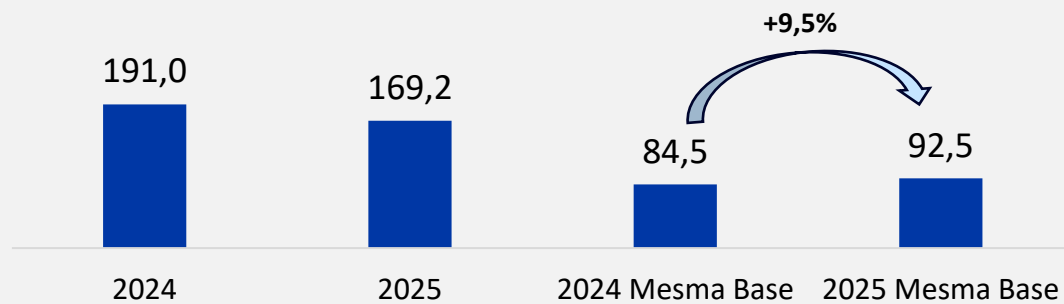


**Crescimento da Receita de Locação
vs. ano anterior¹ (%)**

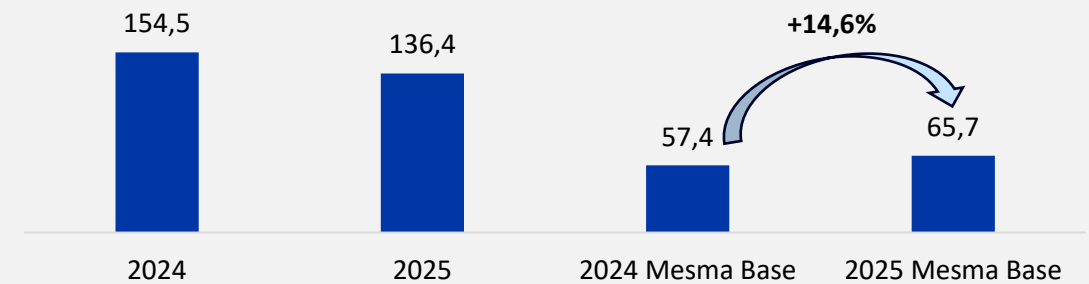


Indicadores financeiros: crescimento das principais linhas de resultado na mesma base de ativos em 2025

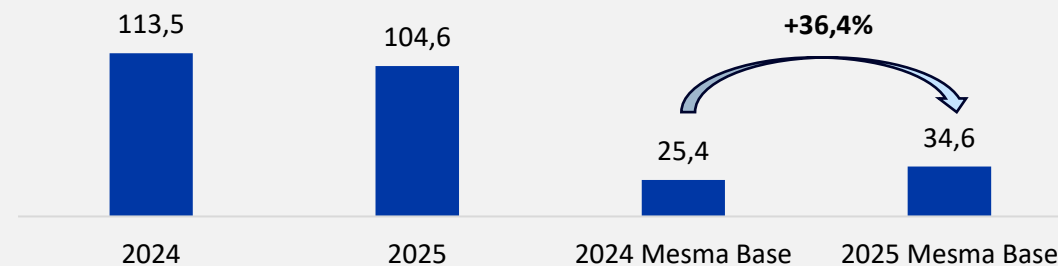
Receita Bruta (R\$ MM)



NOI (R\$ MM)

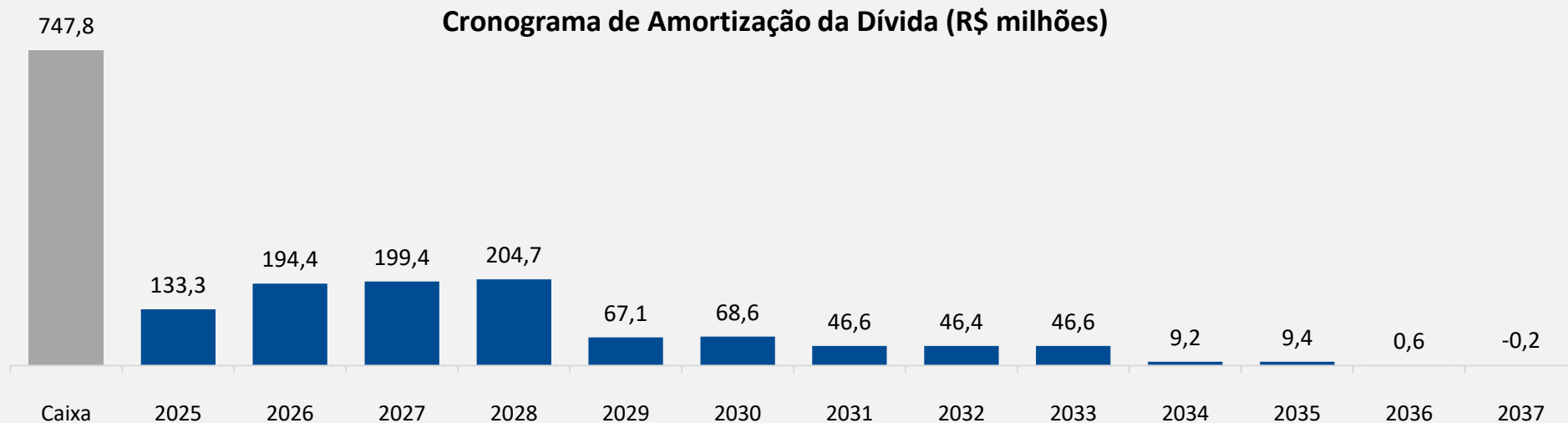
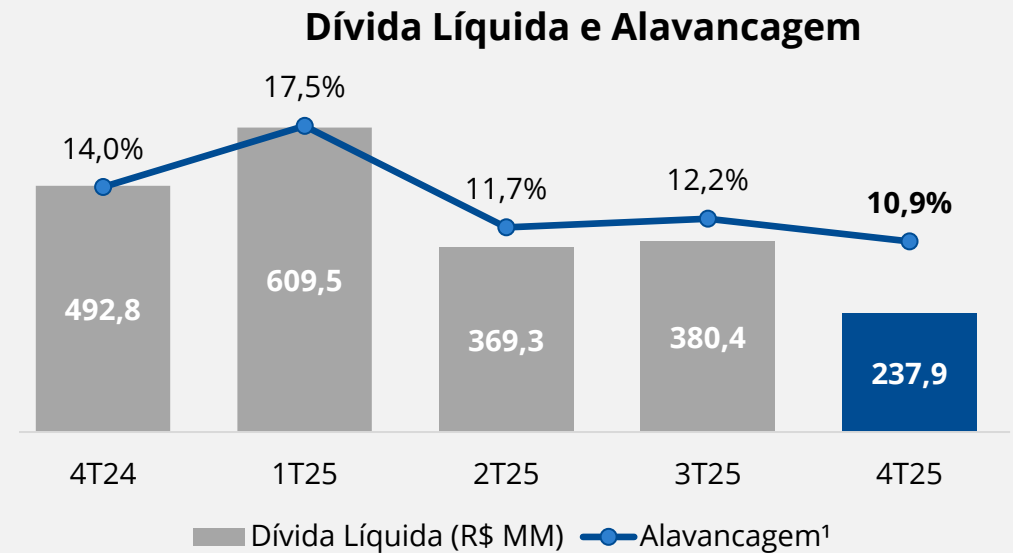


EBITDA Recorrente (R\$ MM)



Estrutura de capital sólida e confortável

Dívida - R\$ milhões	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.025,9	1.059,9	-3,2%	1.162,9	-11,8%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	747,8	325,2	129,9%	305,4	144,8%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	35,2	349,3	-89,9%	359,7	-90,2%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	237,9	380,4	-37,4%	492,8	-51,7%
Valor do Portfólio	1.825,9	3.050,5	-40,1%	3.525,7	-48,2%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	0,0	0,0%
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FIIs (%)	10,9%	12,2%	-1,2 p.p.	14,0%	-3,1 p.p.
Prazo médio	5,5 anos	5,7 anos	-4,9%	6,3 anos	-13,8%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	13,1%	13,0%	0,0 p.p.	11,7%	1,4 p.p.



¹Alavancagem: Dívida Líquida / Valor do Portfólio + Cotas FII



Melhora operacional dos ativos



Desmobilização de ativos a valor justo



Consolidação da atuação junto ao segmento de fundos imobiliários



Fale com o RI

ri.scsa.com.br



ri@scsa.com.br



(21) 99767-4070



@SaoCarlos_SCAR3

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