

Resultados

1T26



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.

Destaques 1T26



Melhora operacional



**Vacância Office 1T26: -7,0 p.p.
EBITDA¹ 1T26: +56,5%**



Desmobilização de ativos



**Evento subsequente: venda
de 4 ativos por R\$735,0
milhões e *cap rate* de 8,1%**



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



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

Após evento subsequente, estrutura de capital com caixa líquido

¹em função das vendas de ativos realizadas ao longo de 2025, consideramos nesta análise, a mesma base de ativos do 1T26 na comparação com 1T25

Evento subsequente – venda de ativos de Office



CASA (SP)
Blocos B e D 26.322 m²



EZ Towers (SP)
24.724 m²



Pasteur 154 (RJ)
4.650 m²



City Tower (RJ)
21.080 m²

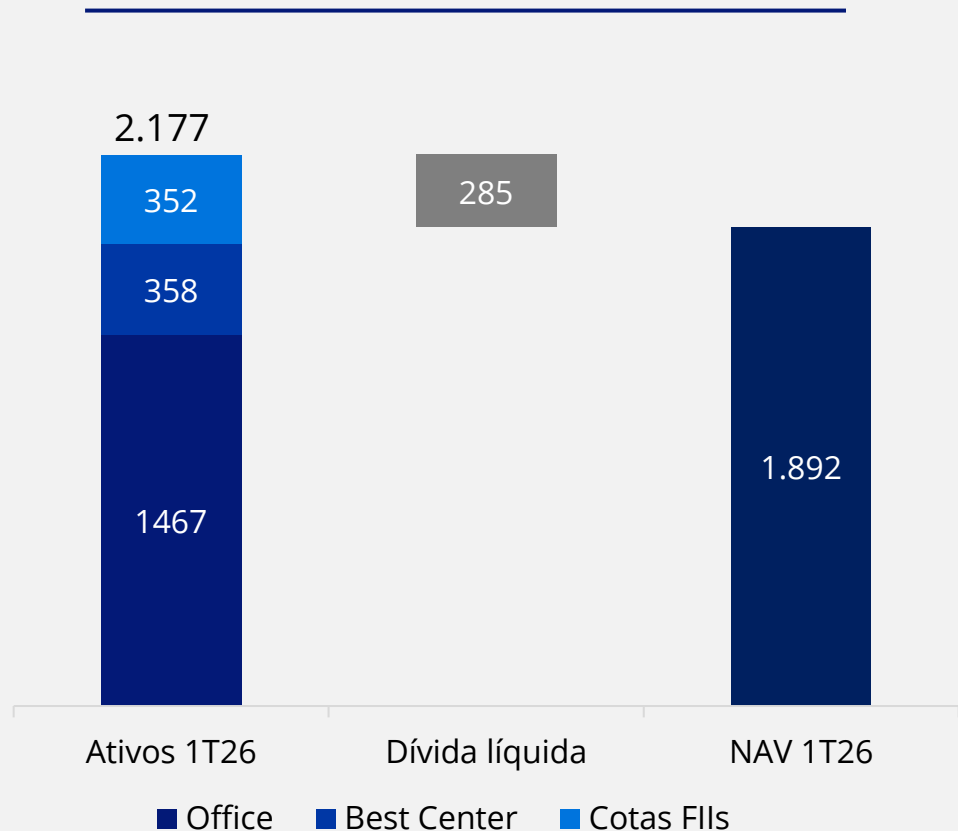
Detalhes da transação

- Valor de venda: R\$735,0 milhões
 - R\$ 514,5 milhões à vista
 - R\$ 220,5 milhões em cotas do FII
- 4 imóveis sendo 2 ativos em SP e 2 no RJ
- ABL: 76,8 mil m²
- Cap rate: 8,1%
- 18,5% abaixo do NAV
- Comprador: FII SC Renda Imobiliária
- Consultor imobiliário: São Carlos

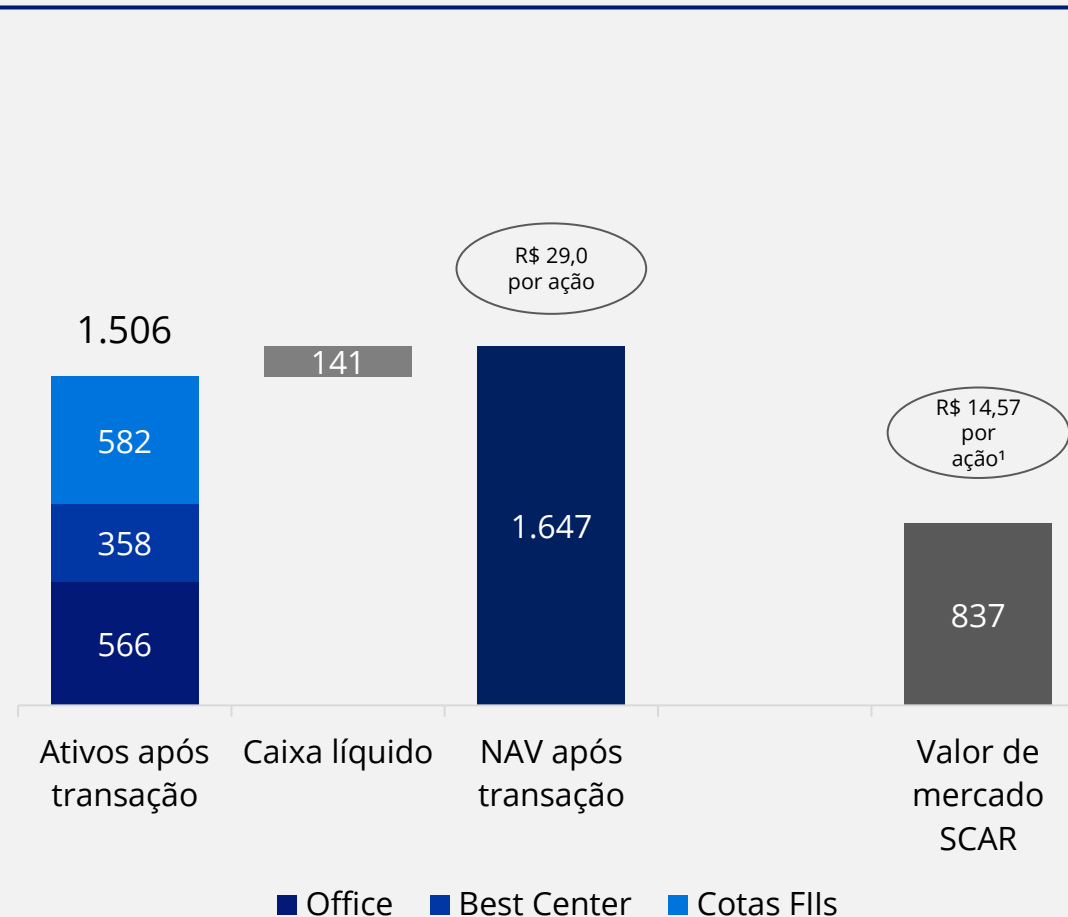
Visão geral da São Carlos antes e depois da transação



Portfólio 1T26 (R\$ milhões)



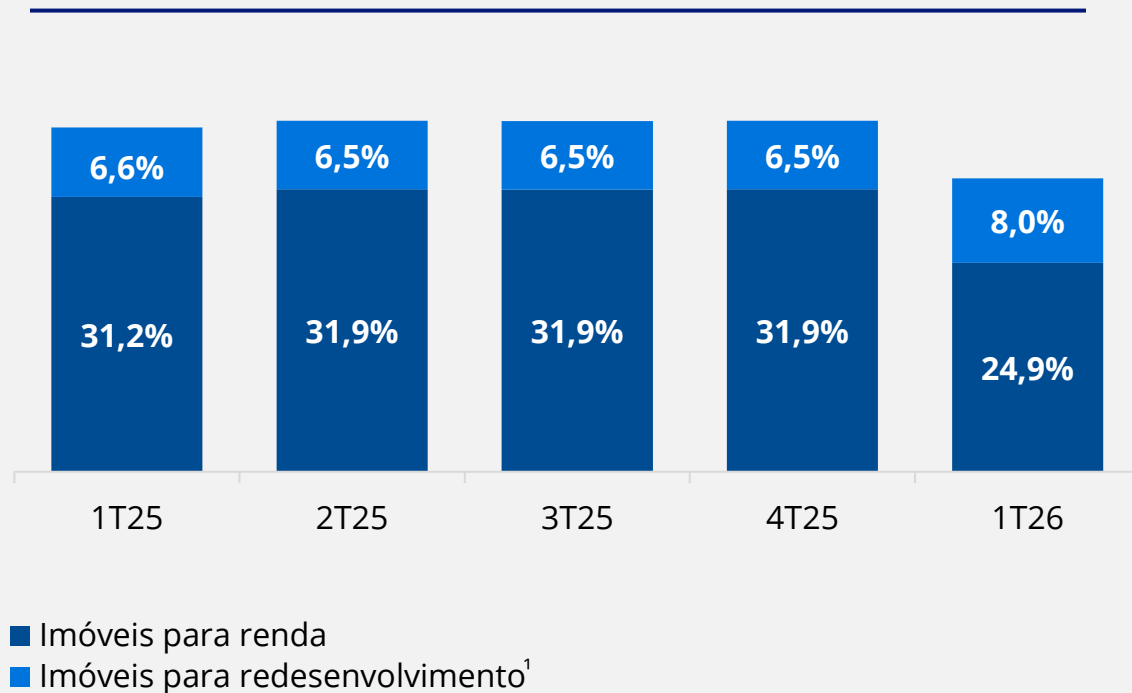
Portfólio após transação vs Valor de Mercado SCAR3 (R\$ milhões)



¹ cotação da SCAR do dia 06/05/2026, quando finalizamos a venda dos imóveis para o SC Renda Imobiliária

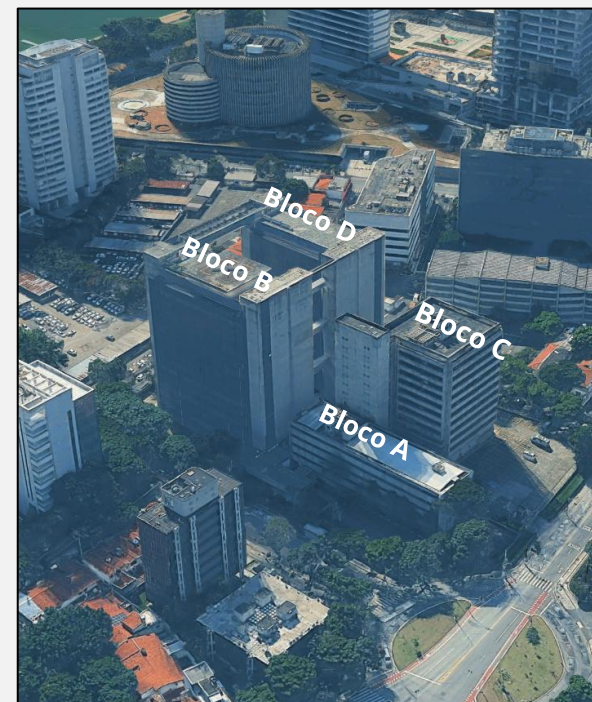
Destaques Office – Portfólio Próprio

Vacância Física - Mesma base de ativos (% da ABL)



¹ Edifícios CE Arcos da Lapa e Vista Rio

Destaques do trimestre



CA Santo Amaro (SP)

- Locação dos blocos A e C do CA Santo Amaro (SP): 11,9 mil m²
- Aumento da ocupação do City Tower (RJ) para 75%, a mais alta em 5 anos

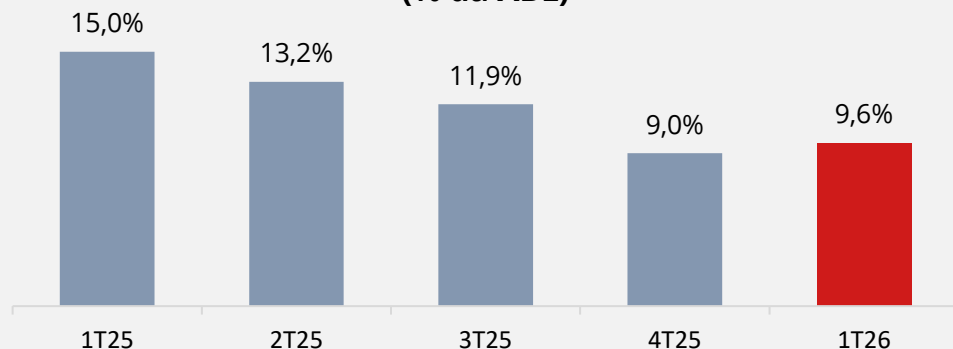


City Tower (RJ)

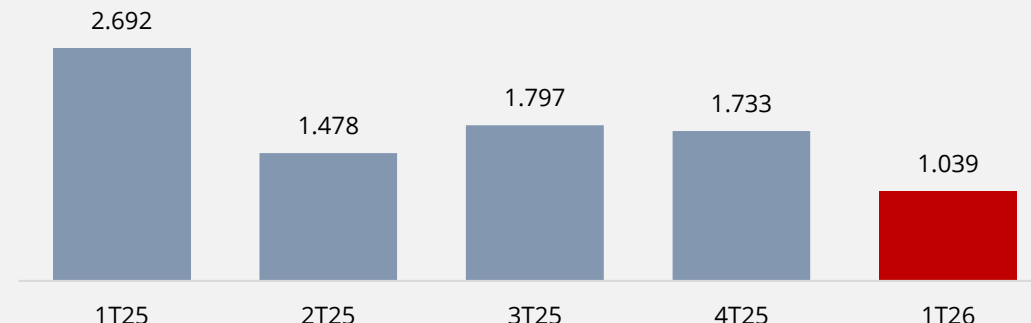
Destaques Best Center – Portfólio Próprio



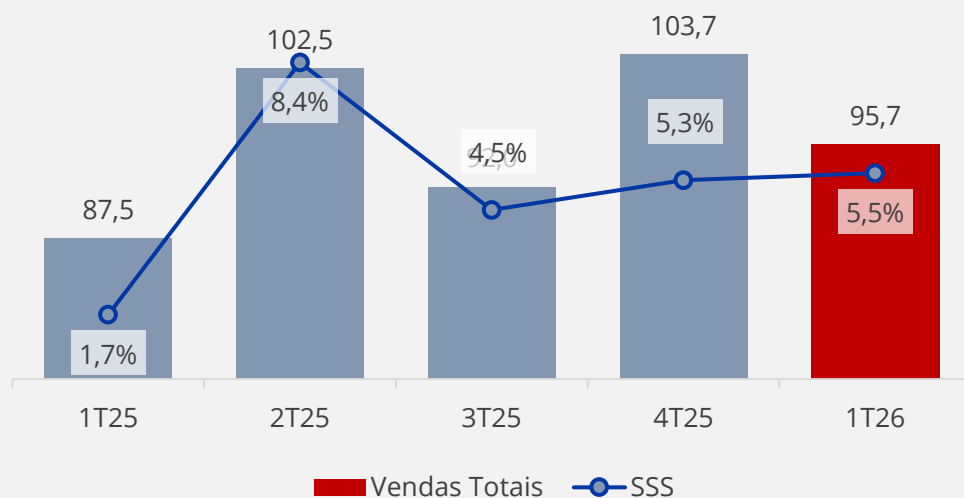
**Vacância Física
Mesma Base
(% da ABL)**



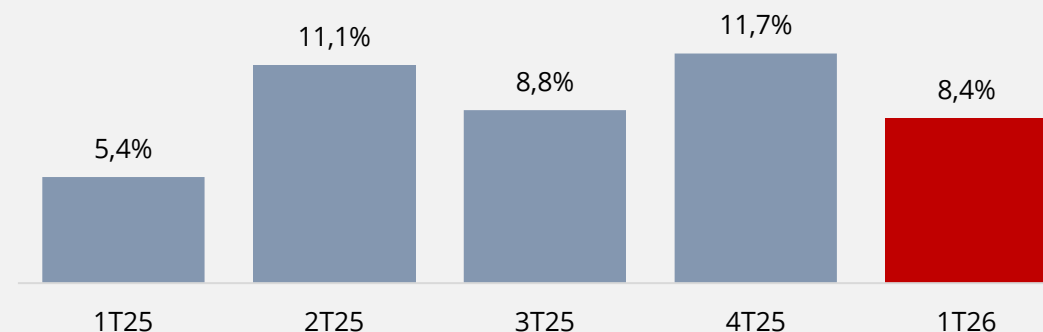
**Best Center
Novos Contratos (m²)**



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



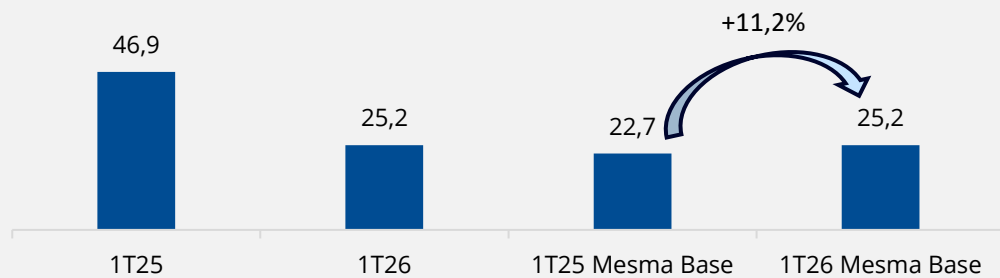
Same Store Rent (SSR) (%)



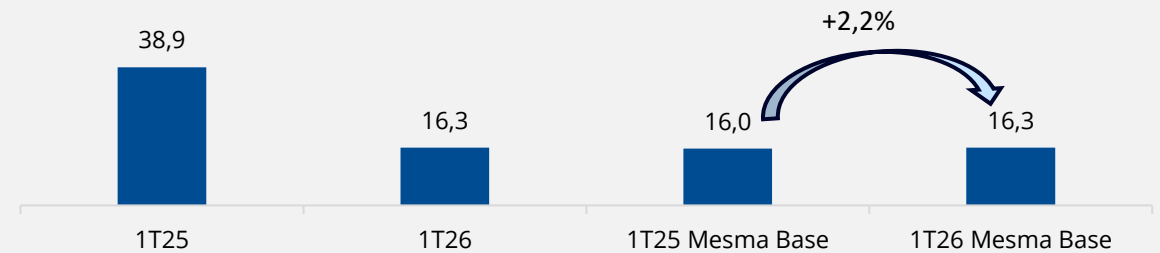
Indicadores financeiros: crescimento das principais linhas de resultado na mesma base de ativos no 1T26



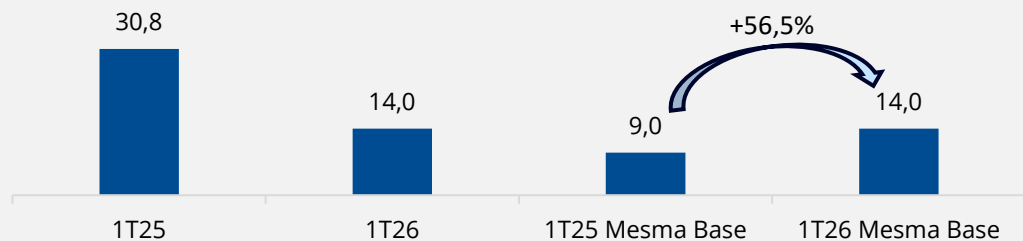
Receita Bruta (R\$ MM)



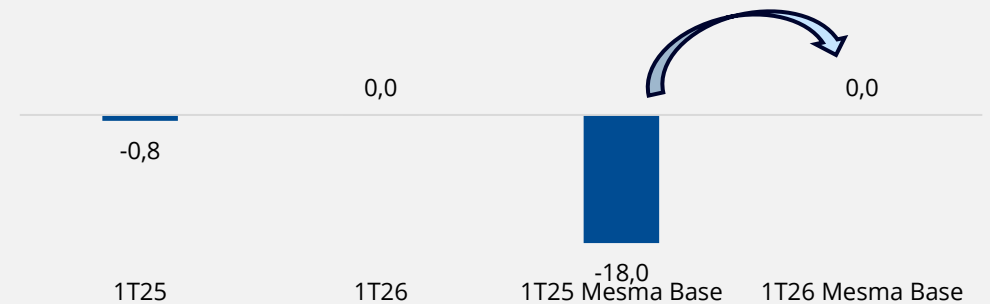
NOI (R\$ MM)



EBITDA Recorrente (R\$ MM)



FFO (R\$ MM)

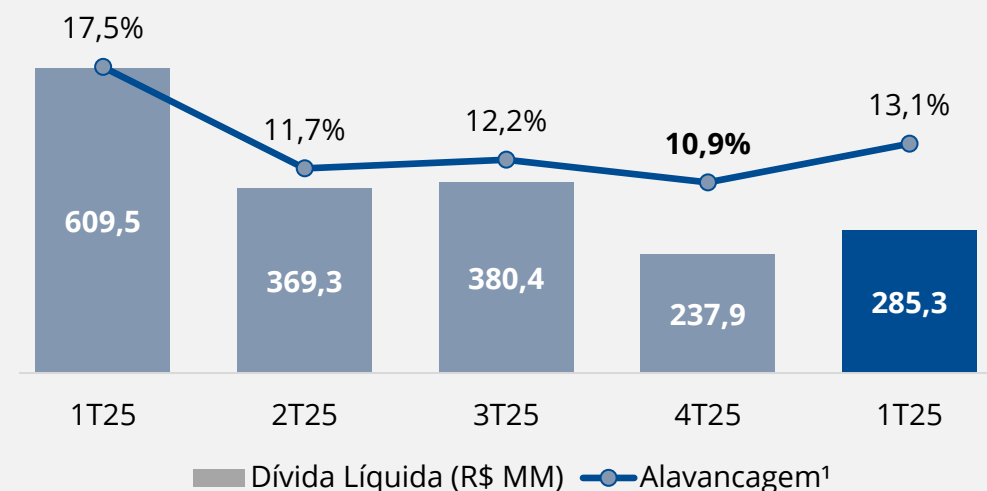


Estrutura de capital sólida e confortável

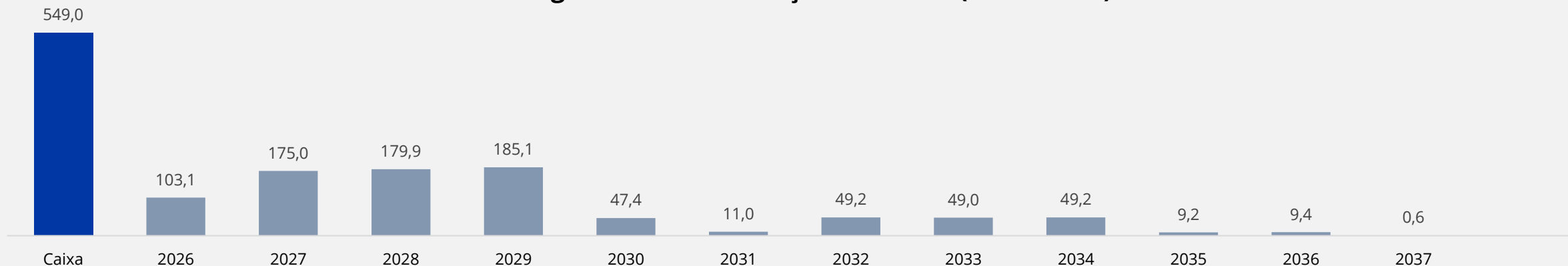


Dívida - R\$ milhões	1T26	4T25	Δ %	1T25	Δ %
Dívida Bruta consolidada	868,0	1.025,9	-15,4%	1.158,3	-25,1%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	549,0	747,8	-26,6%	199,9	174,6%
(+) Contas a pagar pela (compra de imóveis)	0,0	0,0	0,0%	0,0	-100,0%
(-) Contas a receber pela (venda de imóveis)	28,7	35,2	-18,5%	343,8	-91,6%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	285,3	237,9	19,9%	609,5	-53,2%
Valor do Portfólio	1.825,9	1.825,9	0,0%	3.486,3	-47,6%
Cotas FII TGRU	79,9	79,9	0,0%	0,0	0,0%
Cotas FII SC JiveMauá	272,1	272,1	0,0%	0,0	0,0%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio e Cotas FIIs (%)	13,1%	10,9%	2,2 p.p.	17,5%	-2,5 p.p.
Prazo médio	5,0 anos	5,5 anos	-7,9%	6,1 anos	-17,0%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,8%	13,1%	-0,1 p.p.	12,4%	-0,6 p.p.

Dívida Líquida e Alavancagem



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



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



Melhora operacional dos ativos



Desmobilização de ativos



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

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