



Videoconferência de Resultados 4T24 e 2024

14 / MAR / 2025

SCAR

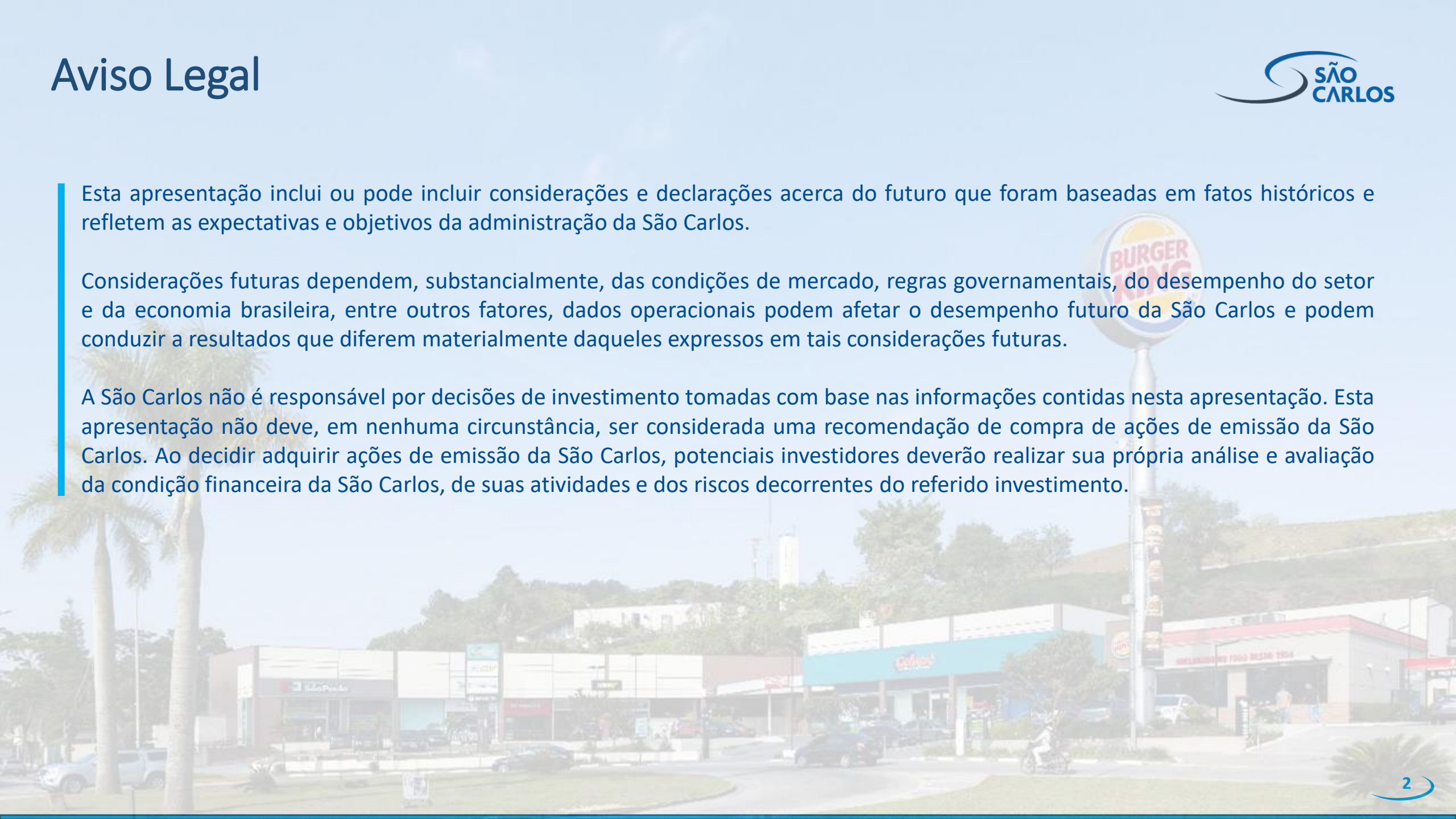
B3 LISTED NM

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 de 2024



DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

EBITDA Recorrente atinge R\$113,4 milhões em 2024, crescimento anual de 29,3%¹

- Vacância de Office tem redução de 9,4 p.p. em relação a 2023 e encerra o ano em 22,1%
- Novos contratos de locação em Office totalizam 38,7 mil m² de ABL em 2024
- ABL de FlexOffice cresce 31,8% em relação a 2023 (+4,2mil m²) e atinge 17,4 mil m²
- Vendas dos lojistas, no conceito mesmas lojas (SSS), crescem 9,1% em comparação com 2023

ALOCAÇÃO DE CAPITAL

Venda de ativos totaliza R\$320,6 milhões, com *cap rate* médio de 8,1%

- Conclusão da venda de 9 lojas de rua no 4T24, totalizando 14 imóveis vendidos em 2024
- Venda de 3 edifícios corporativos, sendo 2 localizados no Centro do Rio de Janeiro (100% vagos) e 1 em São Paulo
- Valor do portfólio de R\$3,5 bilhões, com 364,6 mil m² de ABL
- NAV de R\$52,9 por ação
- Aprovação da distribuição de dividendos extraordinários no montante de R\$100,0 milhões, pagos em 10/01/2025

ESTRUTURA DE CAPITAL

Nível de alavancagem equivalente a 14,0% do valor do portfólio

- Redução da dívida líquida em 10,8% em 2024
- Saldo de caixa de R\$305,4 milhões no final de 2024
- Prazo médio da dívida de 6,3 anos e *spread* negativo do custo da dívida sobre SELIC de 52 pontos base (pb)

¹ mesma base de ativos

Desmobilização de ativos em 2024 – R\$320,6 milhões



Best Center: 14 imóveis vendidos

	Valor (R\$ MM)	Cap Rate	vs NAV
1T24	20,9	6,8%	1,2%
2T24	-	-	-
3T24	22,2	7,1%	7,5%
4T24	107,3	7,9%	-2,0%
2024	150,3	7,7%	-0,3%

13 lojas de rua e 1 terreno



Office e SC Living: 4 imóveis vendidos

	Valor (R\$ MM)	Cap Rate	vs NAV
1T24	46,0	-	0,2%
2T24	72,6	7,7%	-9,6%
3T24	-	-	-
4T24	51,7	11,6%	-24,2%
2024	170,3	8,8%	-12,4%



Vista Olímpica

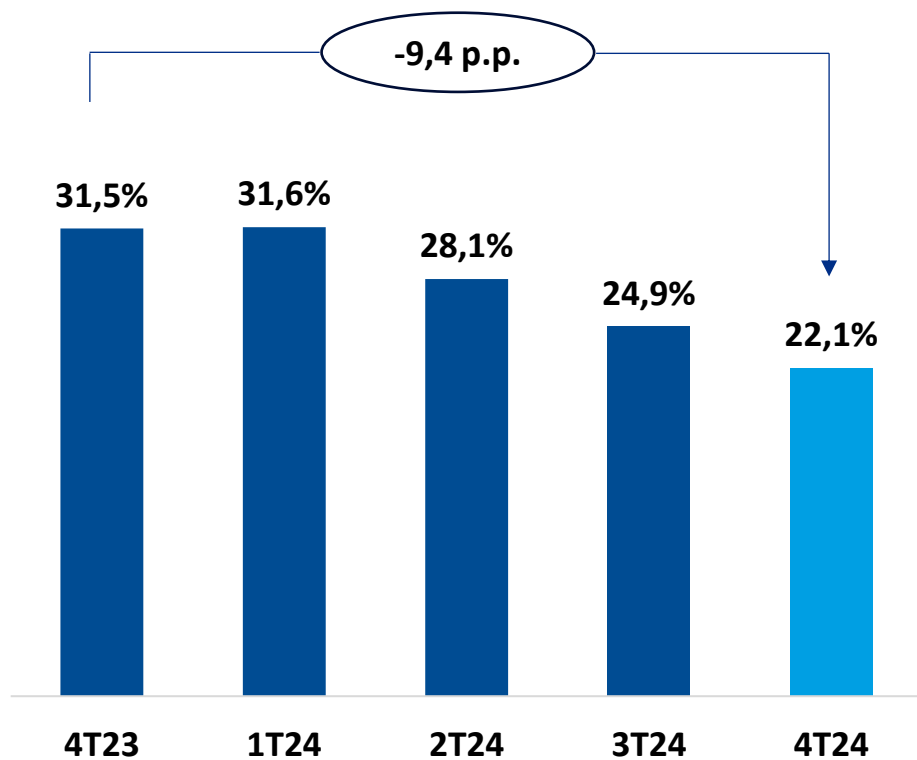
SPOP X

Passeio 56

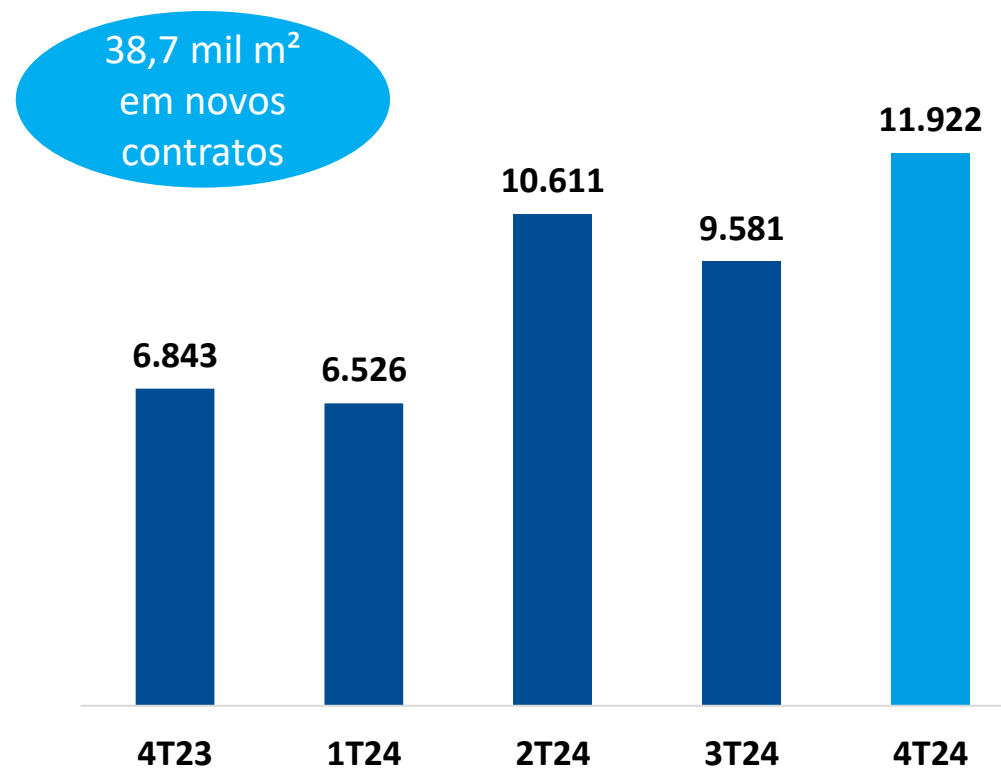
GO850

Destques Office

Vacância física
(% ABL)

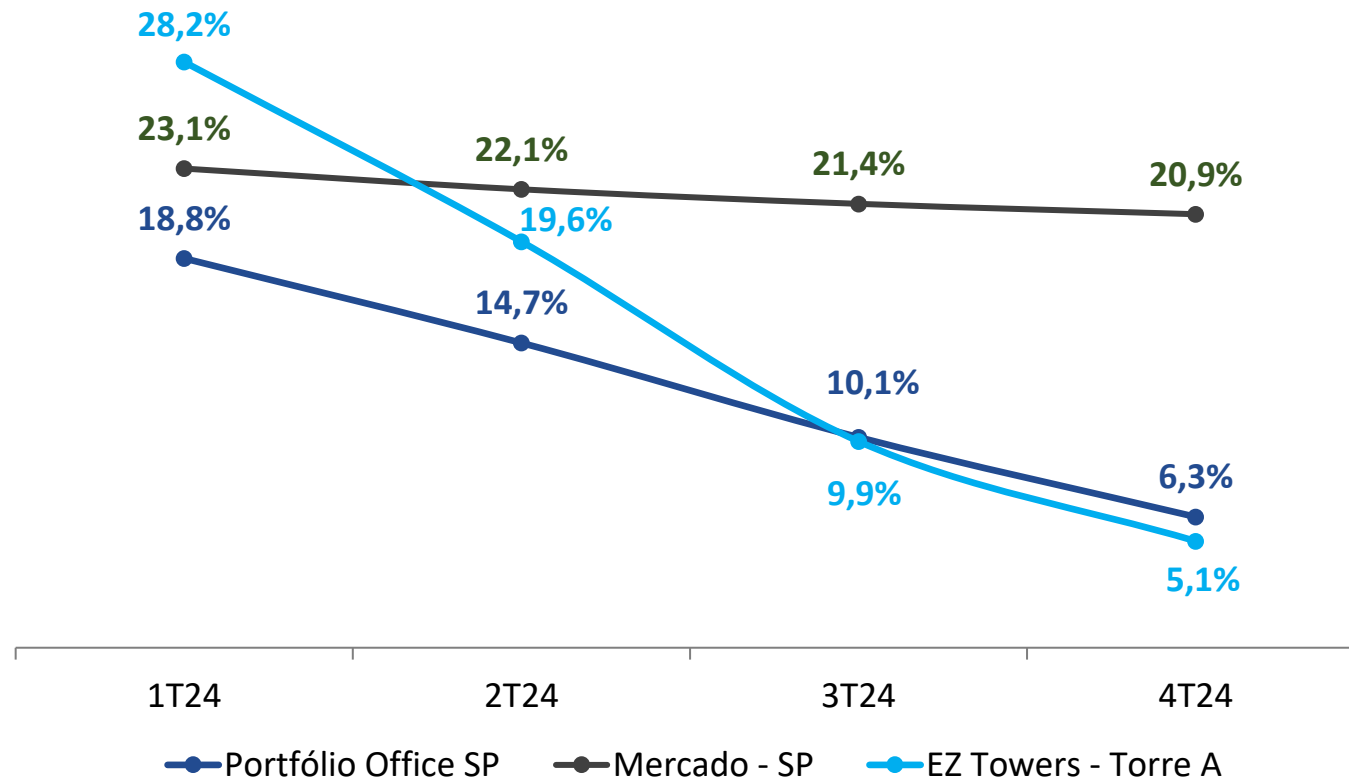


Novos contratos de locação (m²)



Destques Office – Portfólio SP

Evolução da Vacância em 2024



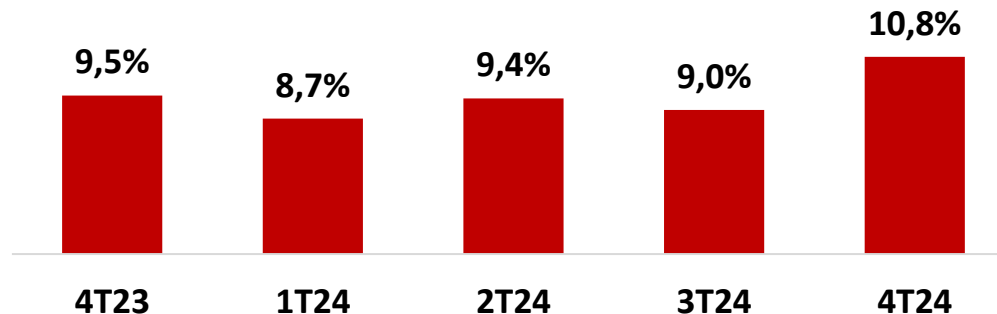
As informações de mercado são provenientes da consultoria CBRE e os valores são do fim de cada trimestre.



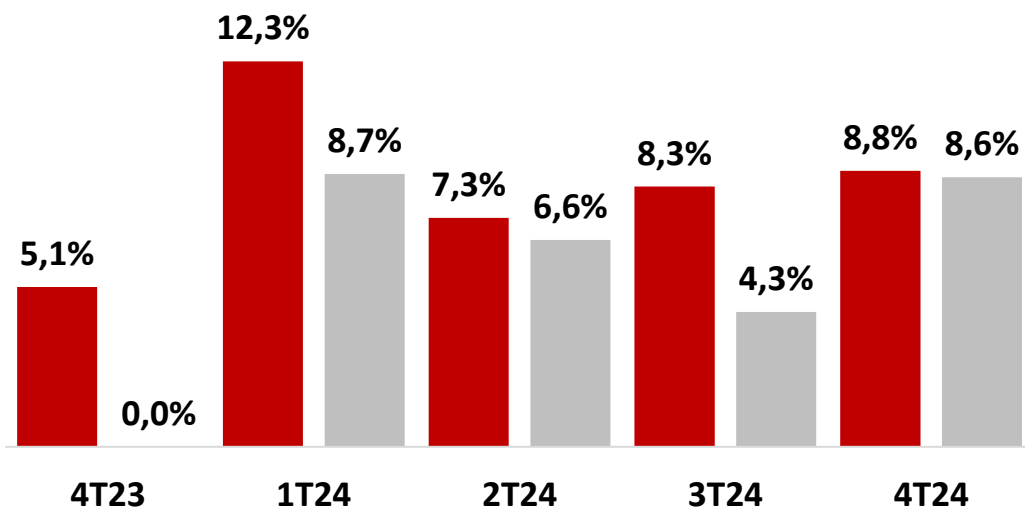
Destques Best Center



Vacância Física (mesma base de ativos)
(% ABL)

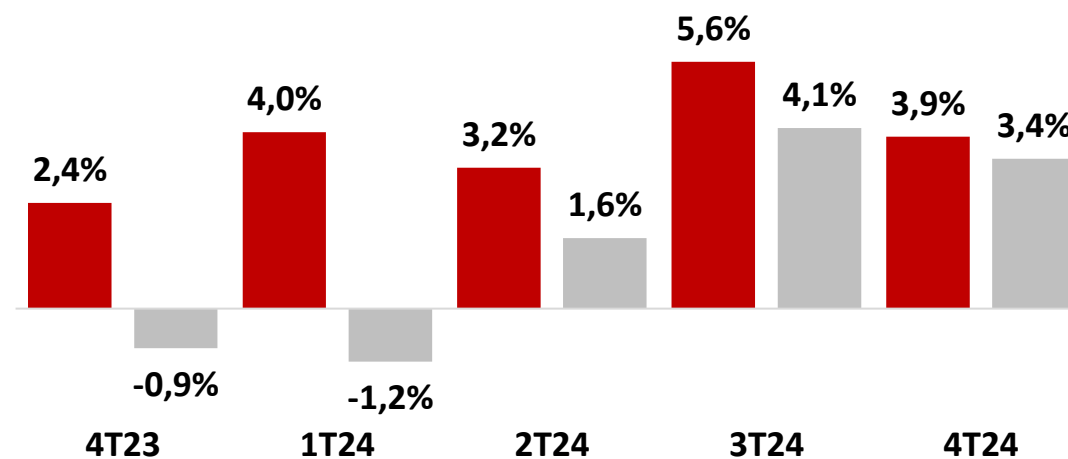


Crescimento de vendas¹ - %



■ Vendas mesmas lojas (SSS) ■ Vendas totais

Crescimento da receita com locação¹ - %



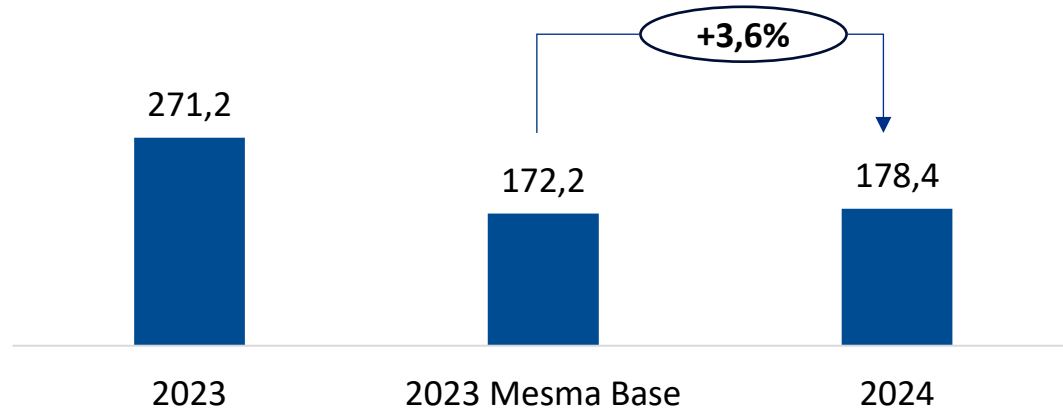
■ Receita mesmas lojas (SSR) ■ Receita total

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

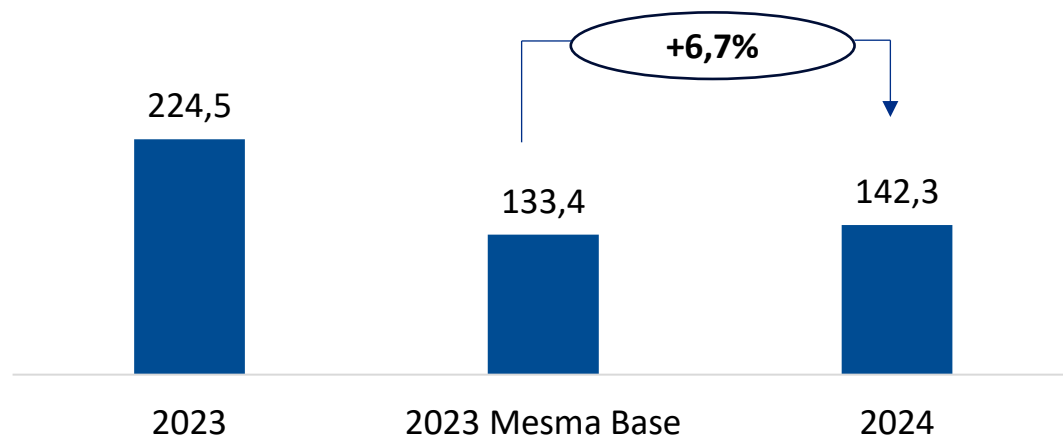
Desempenho Financeiro 2024¹



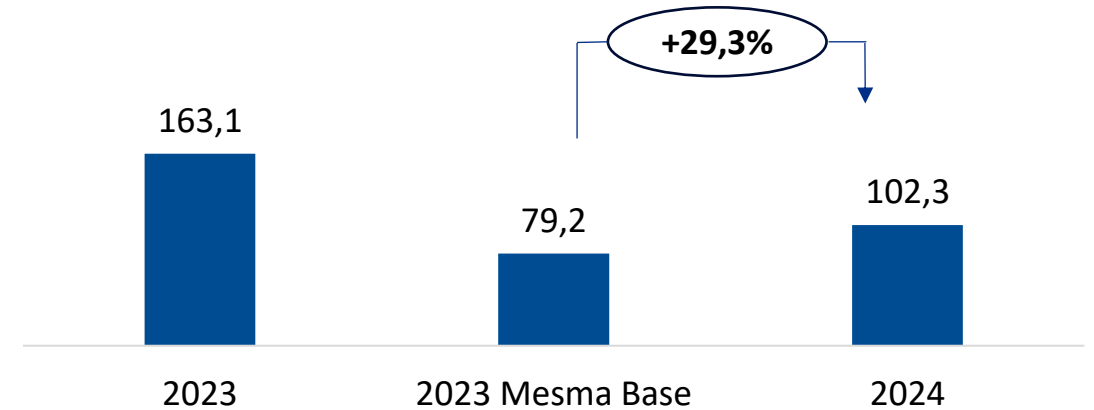
Receita Bruta Recorrente (R\$ MM)²



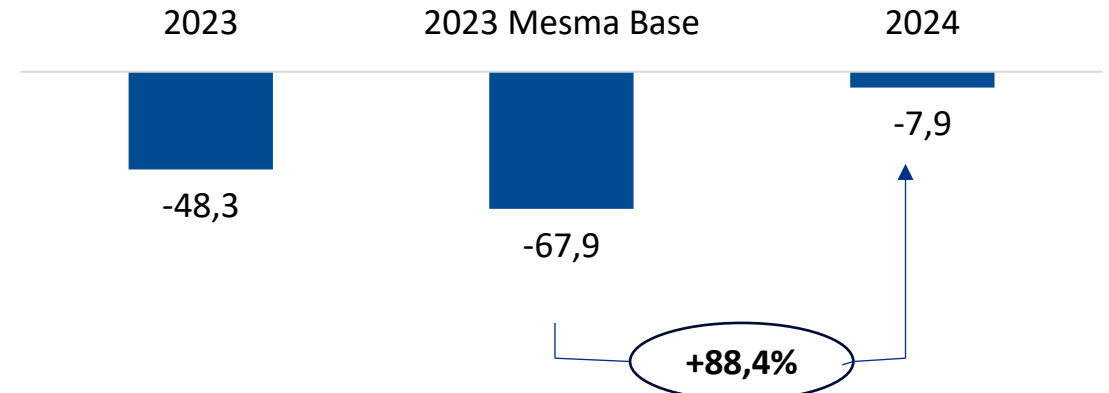
NOI Recorrente (R\$ MM)



EBITDA Recorrente (R\$ MM)



FFO Recorrente (R\$ MM)



¹ Considera a mesma base de ativos

² Receita de Locações + Serviços

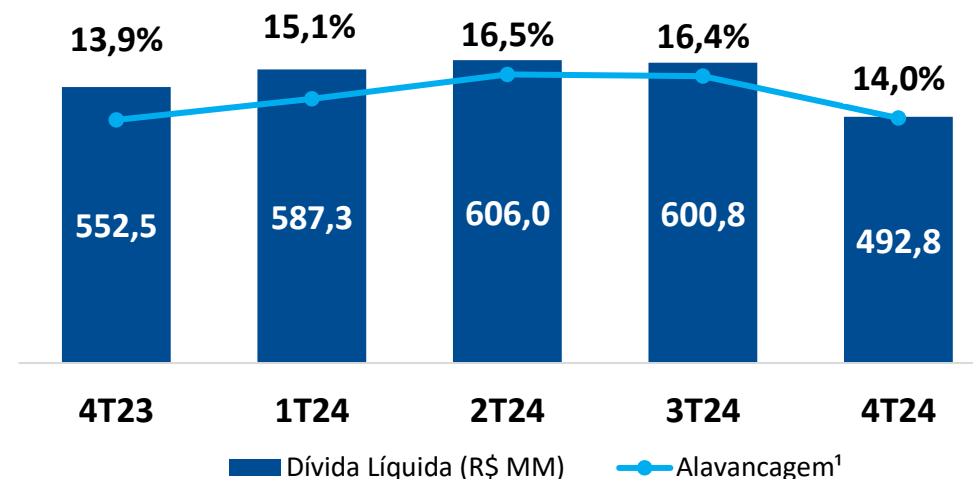
Estrutura de Capital



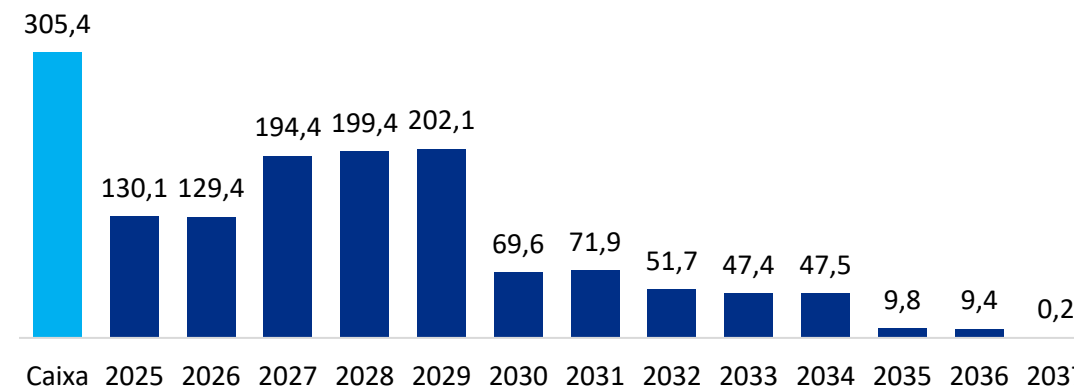
Dívida - R\$ milhões	Dez/24	Dez/23	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.162,9	1.556,2	-25,3%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	305,4	387,0	-21,1%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	0,0	4,7	-99,6%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	359,7	616,4	-41,6%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	492,8	552,5	-10,8%
Valor do Portfólio	3.525,7	3.966,9	-11,1%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	14,0%	13,9%	0,1 p.p.
Prazo médio	6,3 anos	8,9 anos	-28,6%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,7%	11,7%	0,0 p.p.

- Redução de 10,8% na dívida líquida em relação a Dez/23
- Saldo de caixa de R\$ 305,4 milhões
- Alavancagem medida pela dívida líquida vs. valor do portfólio estável
- Prazo médio da dívida de 6,3 anos
- Spread negativo do custo da dívida sobre SELIC de 52 p.b.

Dívida Líquida e Alavancagem



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



¹ Dívida Líquida / Valor do Portfólio

Perspectivas



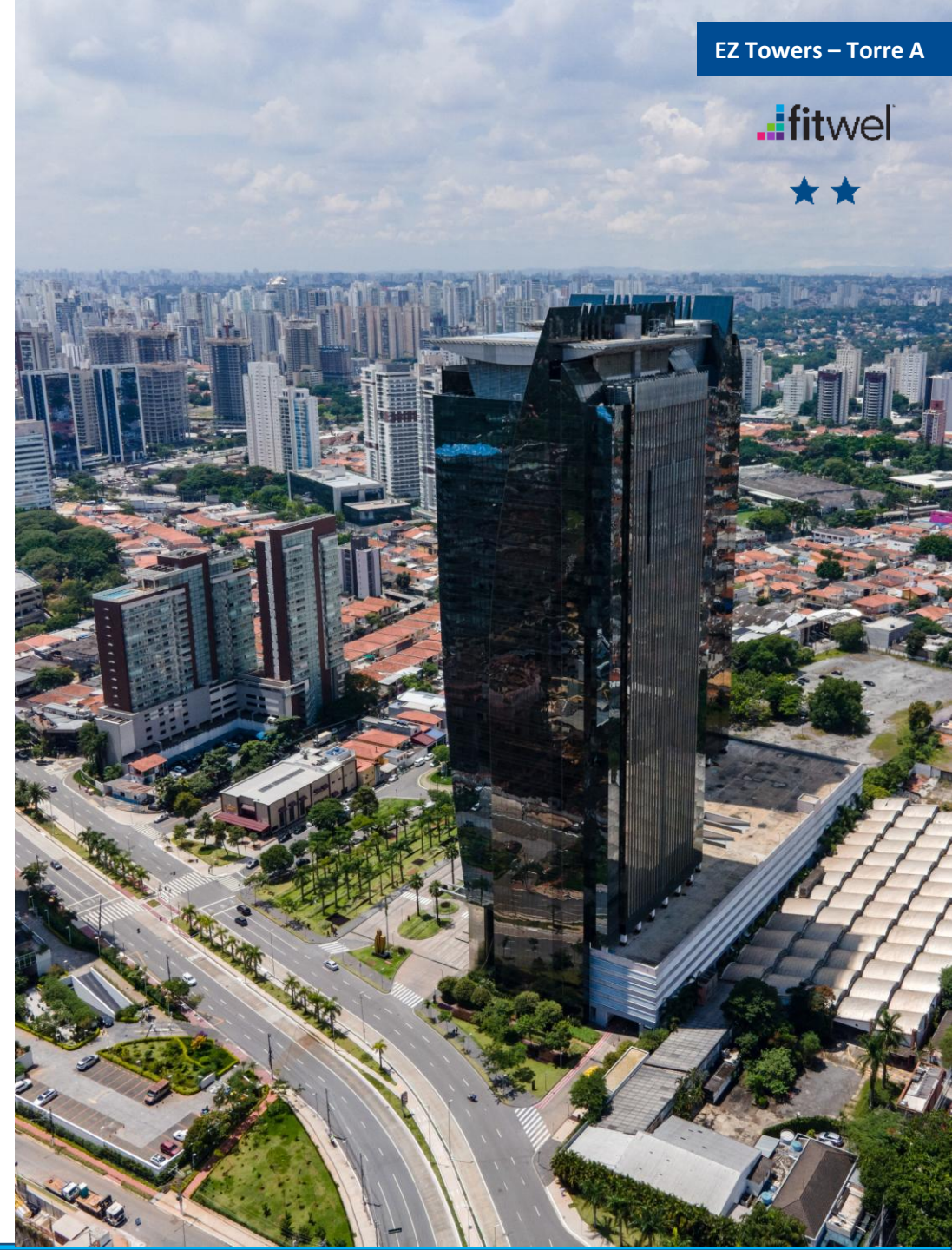
Aumento da rentabilidade dos imóveis e controle de despesas, com foco em gerar FFO recorrente positivo



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.





Fale com o RI

ri.scsa.com.br



ri@scsa.com.br



(11) 97232-3588



@SaoCarlos_SCAR3

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