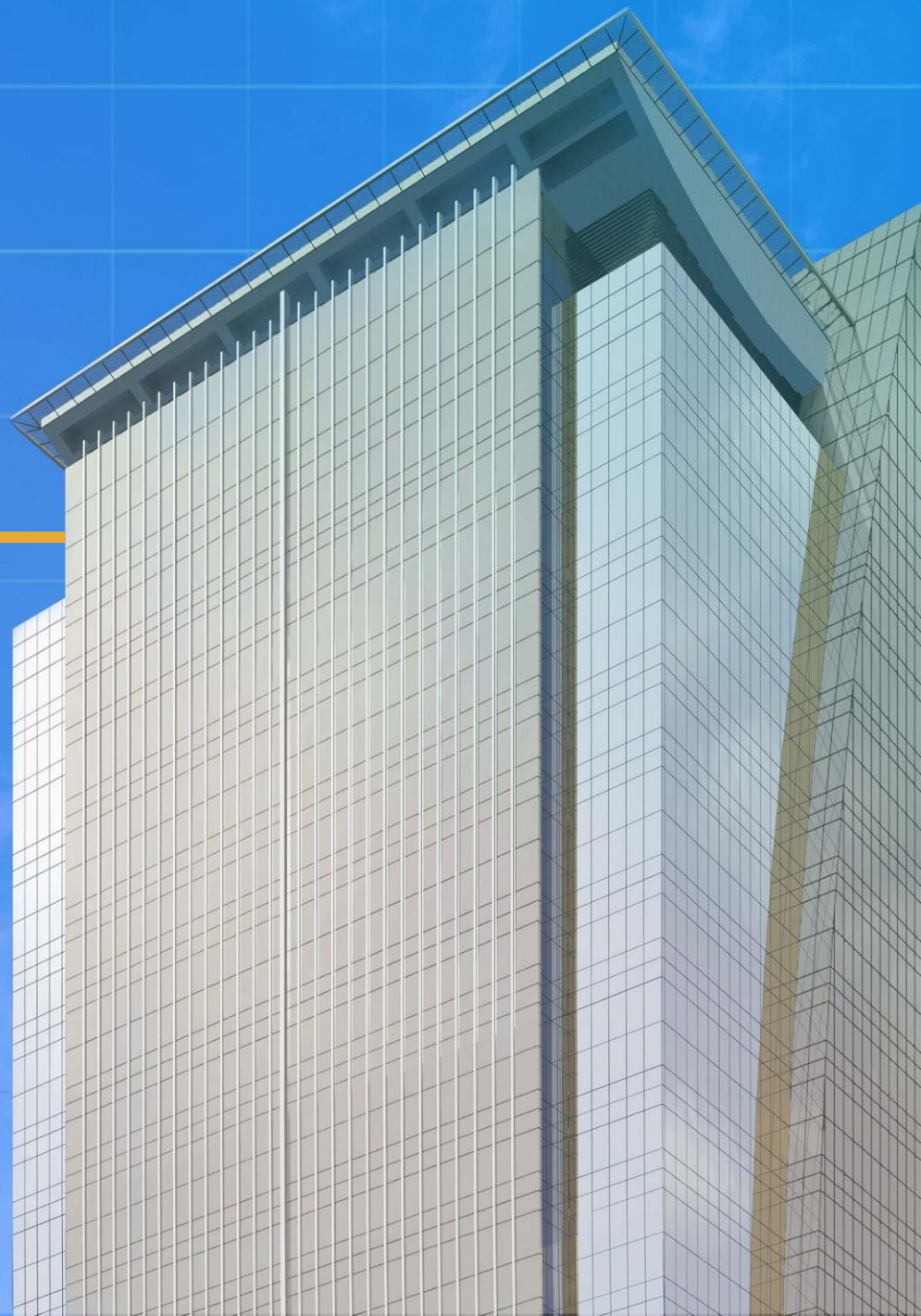




---

# Teleconferência Resultados 1T18

10 de maio de 2018



## VALORIZAÇÃO E RECICLAGEM DO PORTFOLIO

### Valorização de 4,7% do portfólio na mesma base de ativos

- Venda da participação remanescente no Ed. Morumbi Park, por R\$ 137,4 milhões
- Valor de mercado do portfólio de R\$ 4,0 bilhões, sendo 89% no segmento Office e 11% em Centros de Conveniência
- NAV de R\$ 3,0 bilhões, correspondente a R\$ 53,0/ação
- Taxas de vacância física e financeira de 14,7%

## PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

### Lucro líquido no 1T18 atinge R\$ 14,7 milhões, impulsionado pela venda de 63% do Ed. Morumbi Park

- Receita bruta recorrente com locações totalizou R\$ 60,3 milhões no 1T18. Na mesma base de imóveis, a receita recorrente com locações permaneceu constante.
- EBITDA recorrente de R\$ 42,9 milhões e FFO de R\$ 9,2 milhões no 1T18, com margens de 75,3% e 16,1%, respectivamente.

## ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

### Posição de caixa de R\$ 421 milhões

- Pré-pagamento de dívidas no montante de R\$ 70,1 milhões
- Redução do índice de endividamento para 5,5x o EBITDA recorrente anualizado ou 24% do valor do portfólio
- Pagamento de JCP de R\$ 16,2 milhões (líquido de IR fonte), equivalente a R\$ 0,2858/ação, a ser realizado em mai/18

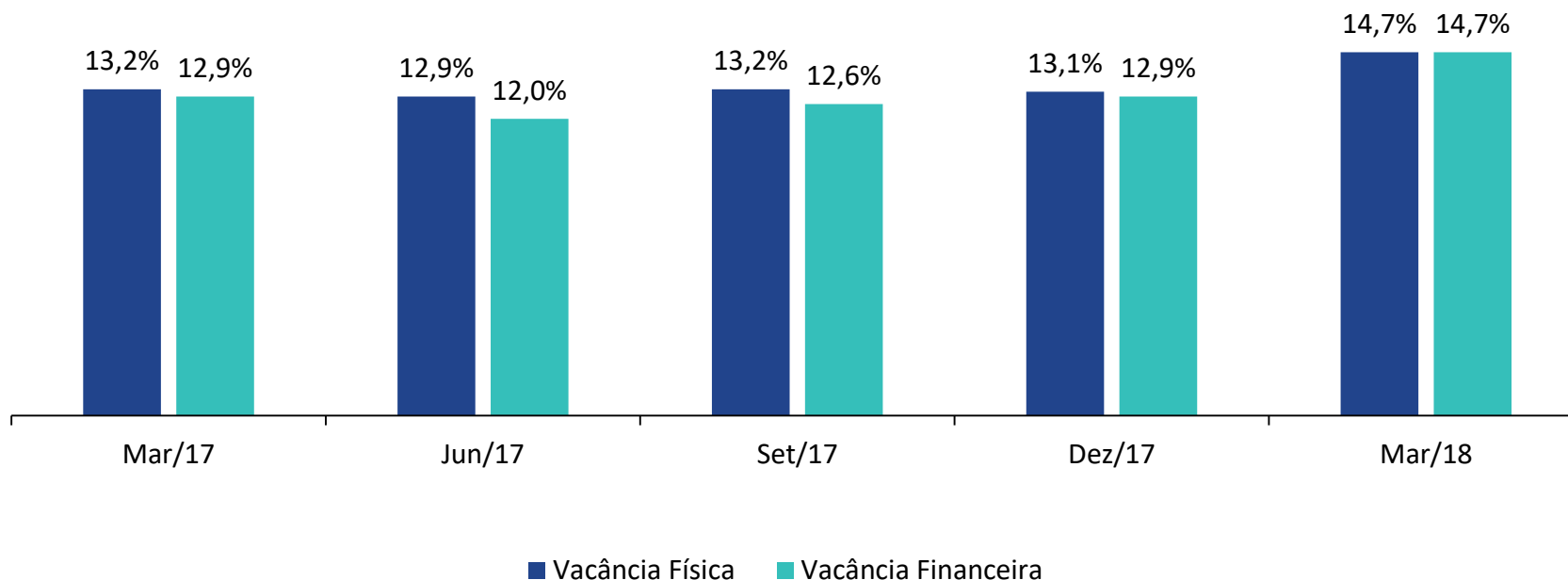
## Destaques

- Valor de venda: R\$ 137,4 milhões pela participação remanescente de 63%. Considerando também a primeira transação em que foi vendida uma participação de 37% para um fundo imobiliário, o valor total da venda, para a São Carlos, foi de R\$ 211,7 milhões.
- *Cap rate* de venda: 7,5%<sup>1</sup>.
- Valor da aquisição (100%): R\$ 130 milhões (Abr/10)
- A venda foi realizada para a Avenues São Paulo, instituição de ensino e locatária do imóvel.
- O imóvel está localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, e possui 22,2 mil m<sup>2</sup> de ABL.



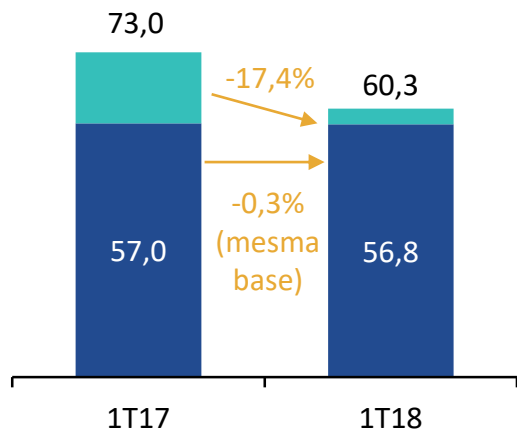
1. *Cap rate* calculado com base na receita média de locação dos 3 primeiros anos do contrato após o período de carência.

Indicadores Operacionais e Financeiros	1T18	1T17	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	60,3	73,0	-17,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>90,0%</i>	<i>90,1%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	42,9	53,7	-20,1%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>75,3%</i>	<i>77,9%</i>	<i>-2,6 p.p.</i>
FFO Recorrente (R\$ milhões)	9,2	10,7	-14,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>16,1%</i>	<i>15,5%</i>	<i>0,6 p.p.</i>
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-0,8	0,2	-500,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-1,4%</i>	<i>0,3%</i>	<i>-1,7 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ milhões)	14,7	0,2	7250,0%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	2,9	2,9%
NAV por Ação (R\$)	53,0	51,6	2,7%

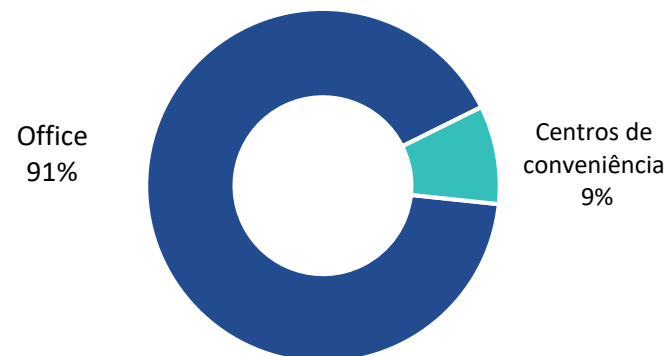


- Aumento nas taxas de vacância impactado exclusivamente pela venda de ativos com ocupações elevadas, novas locações totalizaram 8 mil m<sup>2</sup> de ABL no 1T18
- Excluindo os imóveis vendidos, a vacância física em mar/17 teria sido 15,0%

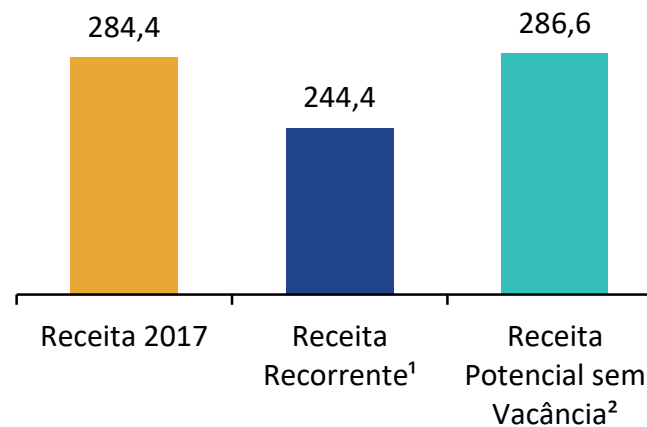
## Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)



## Composição da Receita com Locação (% da receita)



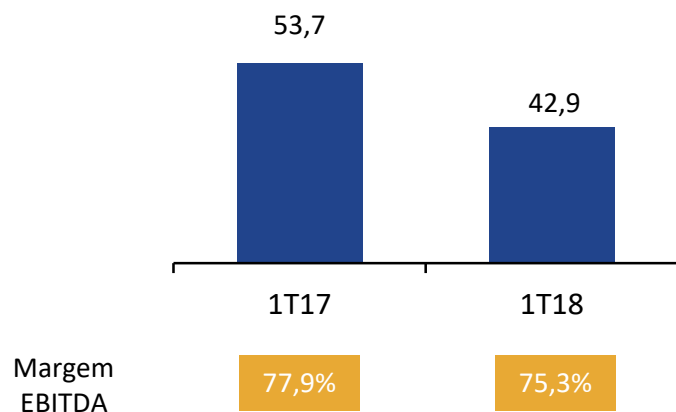
## Receita Recorrente<sup>1</sup> e Potencial<sup>2</sup> (R\$ milhões)



<sup>1</sup>Corresponde a receita anualizada gerada pelos contratos de locação vigentes em Mar/18

<sup>2</sup>Corresponde a receita recorrente acrescida da receita potencial das áreas vagas

## EBITDA recorrente (R\$ milhões) e Margem EBITDA

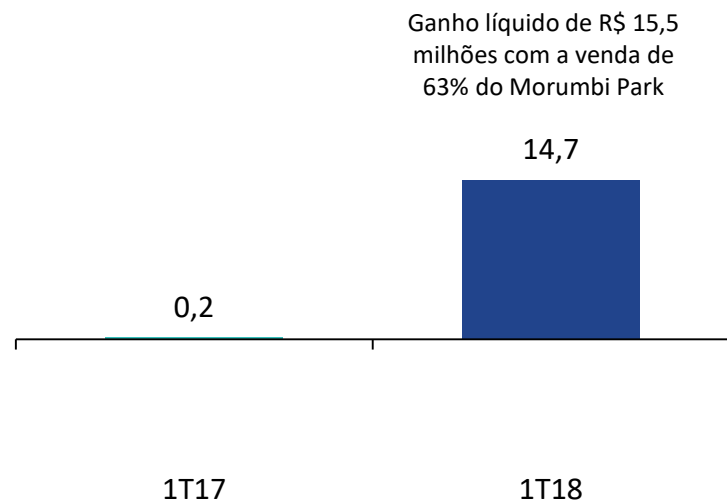


## EBITDA Recorrente Anualizado<sup>1</sup>

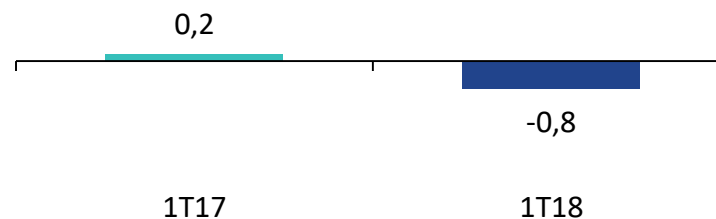
R\$ milhões	Anual
Receita Bruta Recorrente	244,4
PIS/COFINS	-11,2
Receita Líquida	233,2
G&A	-60,1
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>173,1</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>74,2%</b>

<sup>1</sup>EBITDA Recorrente anualizado calculado com base na receita bruta recorrente anualizada, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 4,6% da receita bruta e despesas de G&A média nos últimos 12 meses.

## Lucro Líquido (R\$ milhões)



## Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)



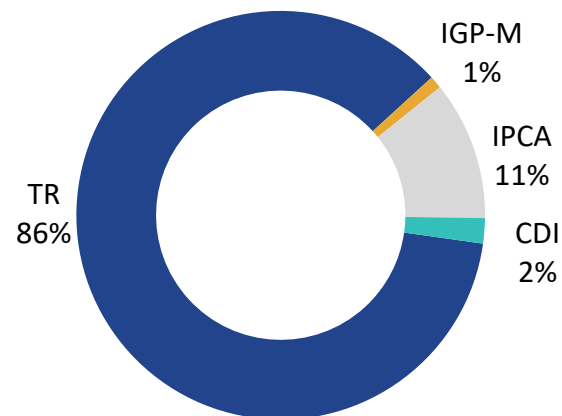
## FFO Recorrente (R\$ milhões)

	1T18	1T17	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	-0,8	0,2	-500,0%
Depreciação	10,0	10,5	-4,8%
<b>FFO Recorrente</b>	<b>9,2</b>	<b>10,7</b>	<b>-14,0%</b>
<b>Margem FFO Recorrente</b>	<b>16,1%</b>	<b>15,5%</b>	<b>0,6 p.p.</b>



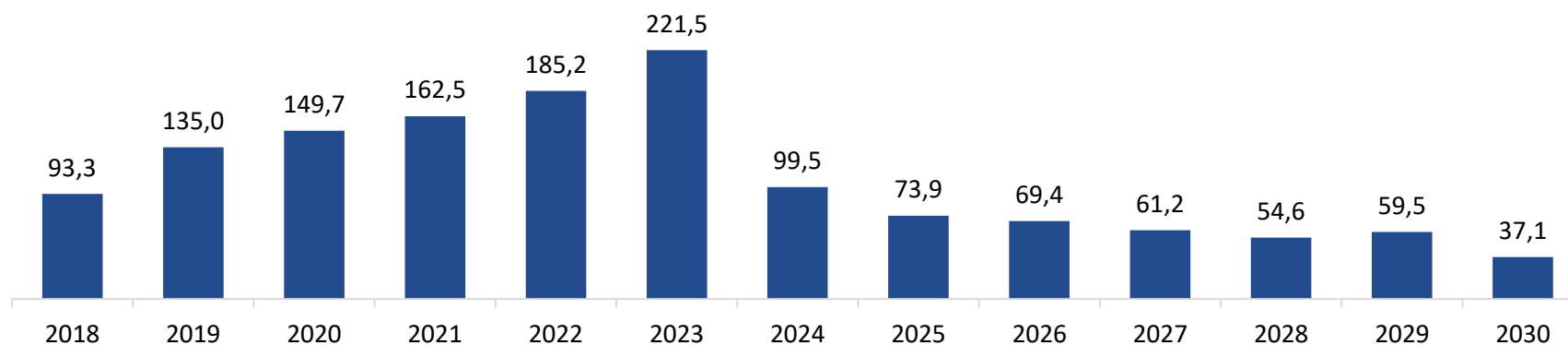
R\$ milhões	Mar/18
Dívida Bruta	1.402,4
Disponibilidades	420,7
Contas a receber - venda do CEA	25,1
Dívida Líquida	956,6
Dívida Líquida/EBITDA recorrente	5,5x
Dívida Líquida/Valor do Portfólio	24,2%
Custo Médio Nominal	9,6% a.a.

## Dívida por Indexador



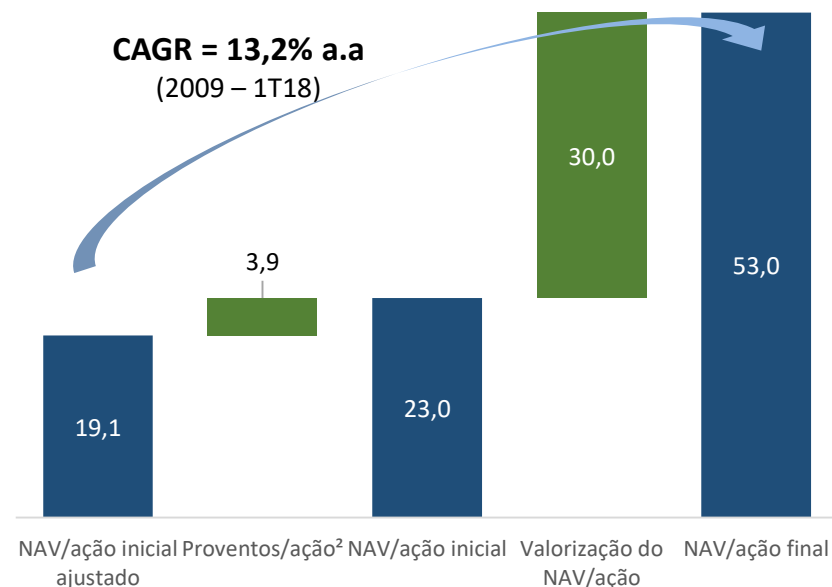
## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Mar/18

Prazo Médio: 8,4 anos



R\$ milhões	Mar/18	Mar/17	Δ %
Valor do Portfólio <sup>1</sup>	3.957,3	4.323,8	-8,5%
Dívida Líquida	-956,6	-1.406,3	-32,0%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.000,7</b>	<b>2.917,5</b>	<b>2,9%</b>
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,6	56,5	0,2%
<b>NAV (R\$/ação)</b>	<b>53,0</b>	<b>51,6</b>	<b>2,7%</b>

## Total Accounting Return



1. Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/17.

2. Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar/18	Mar/17	Δ %
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	R\$ 37,65	R\$ 31,49	19,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,6	56,5	0,2%
Market Cap	2.131,0	1.779,2	19,8%
Dívida Líquida	956,6	1.406,3	-32,0%
Valor implícito dos ativos	3.087,6	3.185,5	-3,1%
<b>Valor implícito por m<sup>2</sup> dos ativos (R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>R\$ 8.284,3</b>	<b>R\$ 7.509,0</b>	<b>10,3%</b>

## Relações com Investidores

E-mail: [ri@scsa.com.br](mailto:ri@scsa.com.br)

Telefone: (11) 3048-5419

[www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)

Centro Empresarial Tietê

