



# Teleconferência Resultados 1T20

---

08 de maio de  
2020



## VALORIZAÇÃO E GESTÃO ATIVA DO PORTFÓLIO

### NAV por ação atinge R\$ 63,1, um aumento de 11,5% em relação ao 1T19

- Valor do portfólio em dezembro totaliza R\$ 4,7 bilhões, crescimento de 11,6% em 12 meses
- Portfólio dos Centros de Conveniência aumenta em 15,3% e o NAV alcança R\$ 534 milhões, um crescimento de 40,5% em 12 meses
- Taxas de vacância física e financeira de 16,3% e 13,8%, respectivamente

## PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

### FFO cresce 62% e alcança R\$ 24,6 milhões no trimestre, com margem de 37,6%

- Receita bruta com locações atinge R\$ 68,6 milhões, um aumento de 13,6% no trimestre
- Receita com locações no segmento de Centros de Conveniência aumenta 12,3% e totaliza R\$ 7,3 milhões. Margem NOI atinge 86,3%
- EBITDA recorrente no trimestre totaliza R\$52,9 milhões, com margem de 80,8%
- Lucro líquido recorrente totaliza R\$ 12,8 milhões e margem líquida de 19,5%

## ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

### Posição de caixa de R\$ 354,5 milhões

- Dívida líquida de R\$ 1,1 bilhão, equivalente a 23,8% do valor do portfólio ou 5,5x o EBITDA recorrente anualizado
- Captação de financiamento de R\$ 100,0 milhões no 1T20 e adicional de R\$ 100 milhões em Abril
- Cronograma de amortização alongado, sem necessidade de refinanciamento, e com prazo médio de 9,7 anos



## **Preservação da saúde dos colaboradores, fornecedores e clientes**

- Comitê de Crise instalado em fevereiro
- 100% da ABL dos escritórios e 72% da ABL dos centros de conveniência abertos e em operação ao longo do mês de abril
- Novos processos de limpeza e segurança implantados

## **Preservação da liquidez**

- Recebimento de 93% dos aluguéis de março dentro do mês (vencimento em abril)
- Adiamento ou suspensão do CAPEX, e redução das despesas G&A (OBZ) e condominiais

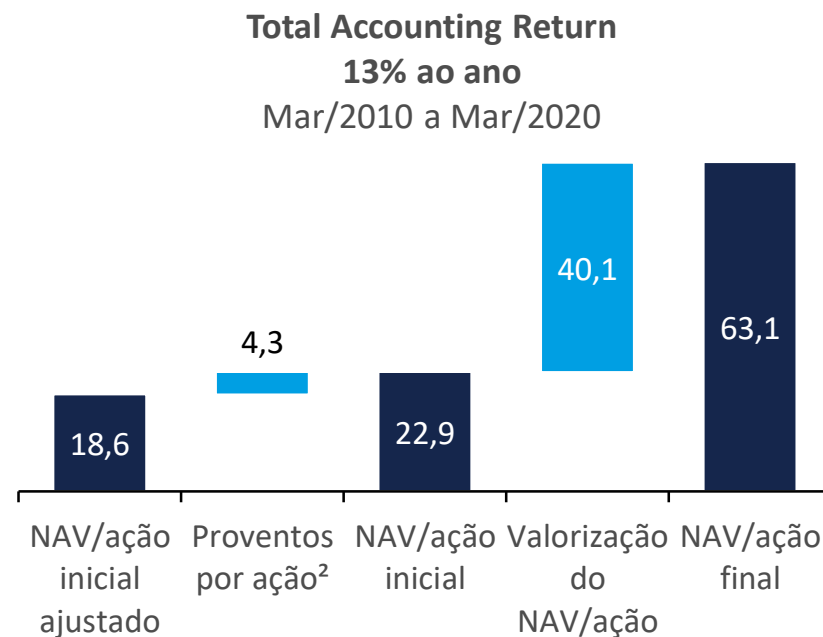
## **Posicionamento para oportunidades de negócio**

- Captação de financiamentos de R\$ 200 milhões
- Lançamento do Projeto 2025 para captura de oportunidades e combate às ameaças geradas pela crise

# Valorização e gestão ativa do portfólio



R\$ milhões	1T20	1T19	Δ %
Valor do portfólio <sup>1</sup>	4.654	4.170	11,6%
Dívida Líquida	-1.106	-986	12,2%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.548</b>	<b>3.184</b>	<b>11,4%</b>
NAV Office	3.014	2.804	7,5%
NAV Centros de Conveniência	534	380	40,5%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,3	-
<b>NAV (R\$/ação)</b>	<b>63,1</b>	<b>56,6</b>	<b>11,5%</b>



Nota: (1) Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em setembro de cada ano; (2) Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.



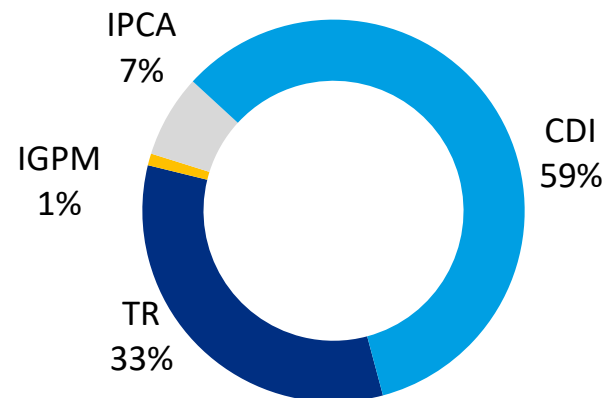
Indicadores Operacionais e Financeiros	1T20	1T19	Δ%
<b>Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)</b>	<b>68,6</b>	<b>60,4</b>	<b>13,6%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>90,8%</i>	<i>91,2%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
<b>EBITDA Recorrente (R\$ milhões)</b>	<b>52,9</b>	<b>44,1</b>	<b>20,0%</b>
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>80,8%</i>	<i>77,4%</i>	<i>3,4 p.p.</i>
<b>FFO Recorrente (R\$ milhões)</b>	<b>24,6</b>	<b>15,2</b>	<b>61,8%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>37,6%</i>	<i>26,7%</i>	<i>10,9 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)</b>	<b>12,8</b>	<b>4,8</b>	<b>166,7%</b>
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>19,5%</i>	<i>8,4%</i>	<i>11,1 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido (R\$ milhões)</b>	<b>10,6</b>	<b>5,9</b>	<b>79,7%</b>
<b>NAV (R\$ bilhões)</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>9,4%</b>
<b>NAV por ação (R\$)</b>	<b>63,1</b>	<b>56,6</b>	<b>11,5%</b>

# Estrutura de capital sólida



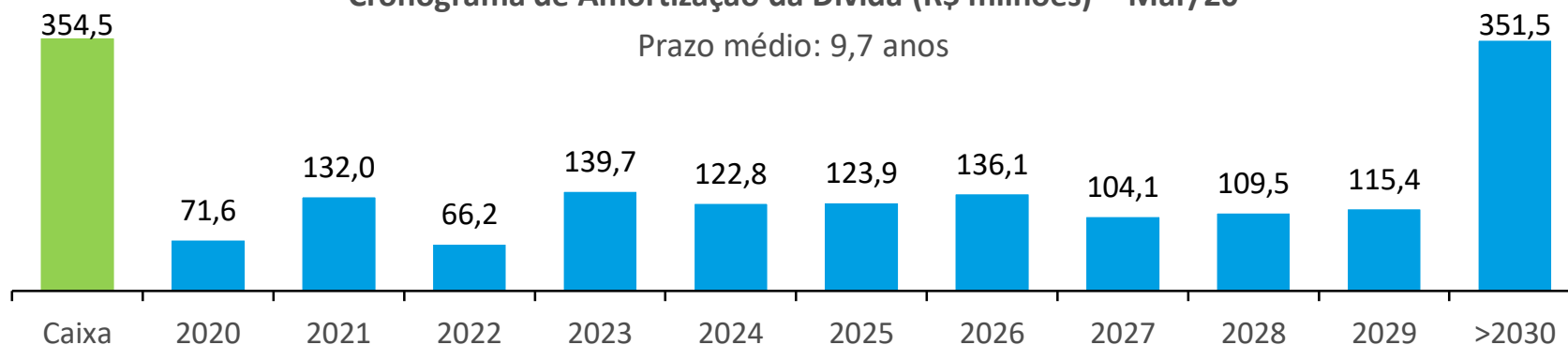
R\$ milhões	Mar/20
<b>Dívida bruta</b>	<b>1.472,8</b>
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras	354,5
(-) Saldo a receber pela venda de imóveis	12,6
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.105,7</b>
<i>Dívida líquida / EBITDA recorrente</i>	<i>5,5x</i>
<i>Dívida líquida / valor do portfólio</i>	<i>23,8%</i>
<i>Custo médio nominal</i>	<i>7,7%</i>

Dívida por Indexador



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Mar/20

Prazo médio: 9,7 anos







## 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)