



Teleconferência de Resultados 1T21 | 07/05/2021

Principais destaques

VALORIZAÇÃO E GESTÃO ATIVA DO PORTFÓLIO

Portfólio atinge R\$ 5,0 bilhões, valorização de 8,4% na mesma base de ativos

- NAV por ação alcança R\$ 70,3, crescimento de 11,4 % em 12 meses
- Valor do portfólio da Best Center aumenta 18,3% em 12 meses e atinge R\$ 685 milhões
- Aquisições com retornos elevados - 3 andares do Edifício Morumbi Office Tower por R\$ 44 milhões e o centro de conveniência Cotia – Pátio Cotia por R\$ 33 milhões

PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

Lucro líquido cresce 82,1% e alcança R\$ 19,3 milhões no trimestre

- Receita bruta com locações atinge R\$ 80,0 milhões, um aumento de 12,5% na mesma base de ativos
- Crescimento de EBITDA e FFO de 11,0% e 26,8% no trimestre, alcançando R\$ 58,7 milhões e R\$ 31,2 milhões
- Rentabilidade elevada com margens EBITDA e FFO de 77,5% e 41,2%, respectivamente

ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

Redução no custo médio nominal da dívida para 5,3% ao ano (vs. 7,7% no 1T20)

- Dívida líquida alcança R\$ 1.047 milhões, redução de 5,3% em 12 meses
- Baixo nível de alavancagem com dívida líquida equivalente a 20,8% do valor do portfólio
- Posição de caixa de R\$ 287 milhões no final do trimestre
- Pagamento de dividendos de R\$ 20,4 milhões em maio de 2021

Best Center – plataforma de centros de conveniência

PORTFÓLIO

Líder no desenvolvimento e operação de centros de conveniência

- 39 centros e 83,8 mil m² de ABL em operação
- 4 centros em fase pré-operacional ou em obras com ABL total de 7,4 mil m²
- 12 terrenos para futuro desenvolvimento com potencial de 26,0 mil m² de ABL

PERFORMANCE

Crescimento na receita bruta com locações mesmas lojas (SSR) de 16,5% no 1T21

- Elevada rentabilidade com margem NOI de 89,9%
- Taxa de ocupação de 88,3% no trimestre
- Crescimento nas vendas mesmas lojas (SSS) de 16,2% em 12 meses

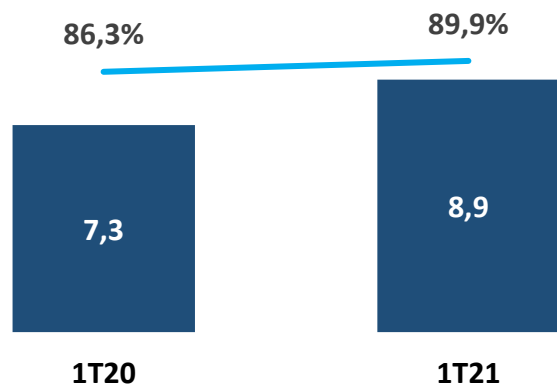
CRESCIMENTO

Classe de ativo com alto potencial de crescimento e modelo de negócio com escalabilidade nacional

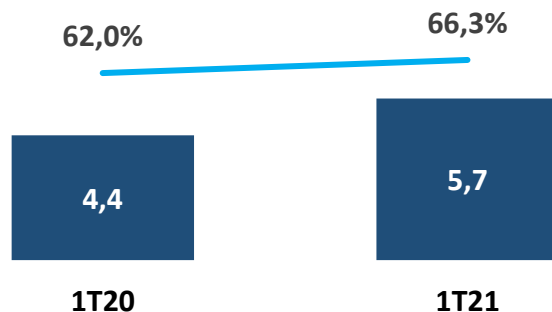
- Crescimento nas vendas dos lojistas alavanca nosso resultado
- Pipeline ativo de M&As – aquisições de terrenos, centros prontos e fachadas ativas

Principais destaques da Best Center

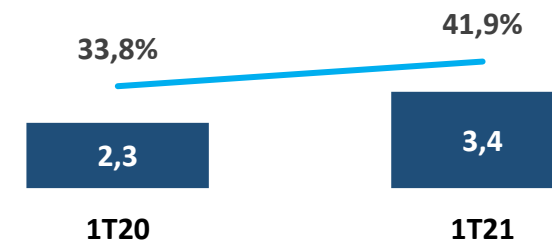
Receita bruta com locações e margem NOI (%)



EBITDA e margem (%)



FFO e margem (%)



Valores em milhares de R\$

Segmento	% ABL locada	Crescimento 1T21 x 1T20	
		Vendas dos lojistas	Receita bruta com locações
Alimentação (supermercados e restaurantes)	44%	15,9%	58,5%
Pet Center	8%	25,0%	40,9%
Drogarias	4%	20,0%	35,8%
Outros	44%	8,7%	-0,2%
Total	100%	16,8%	21,9%

Performance com rentabilidade elevada

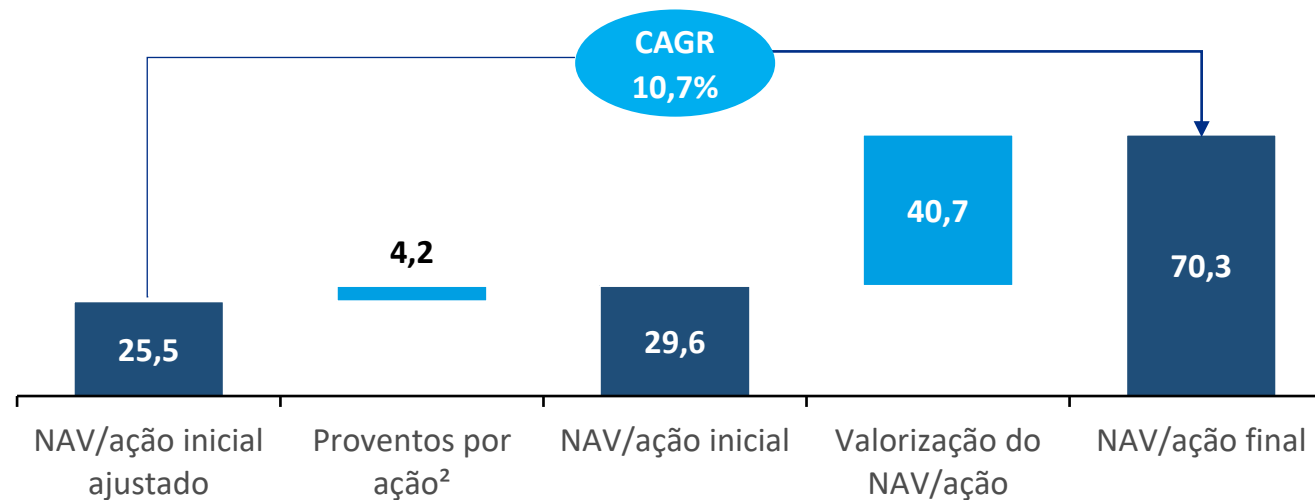
Indicadores Financeiros Consolidado	1T21	1T20	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	80,0	69,3	15,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,4%</i>	<i>90,9%</i>	<i>0,6 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	58,7	52,9	11,0%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>77,5%</i>	<i>80,0%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>
FFO (R\$ milhões)	31,2	24,6	26,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>41,2%</i>	<i>37,2%</i>	<i>4,0 p.p.</i>
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	19,3	12,7	52,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>25,5%</i>	<i>19,2%</i>	<i>6,2 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ milhões)	19,3	10,6	82,1%
NAV (R\$ bilhões)	4,0	3,5	14,3%
NAV por ação (R\$)	70,3	63,1	11,4%

Valorização e gestão ativa do portfólio

R\$ milhões	1T21	1T20	Δ %
Valor do portfólio ¹	5.028	4.654	8,0%
Dívida líquida	-1.047	-1.106	-5,3%
Net Asset Value (NAV)	3.981	3.548	12,2%
Qtd. de ações ex-tesouraria (milhões)	56,6	56,3	5,3%
NAV (R\$/ação)	70,3	63,1	11,4%

Total Accounting Return

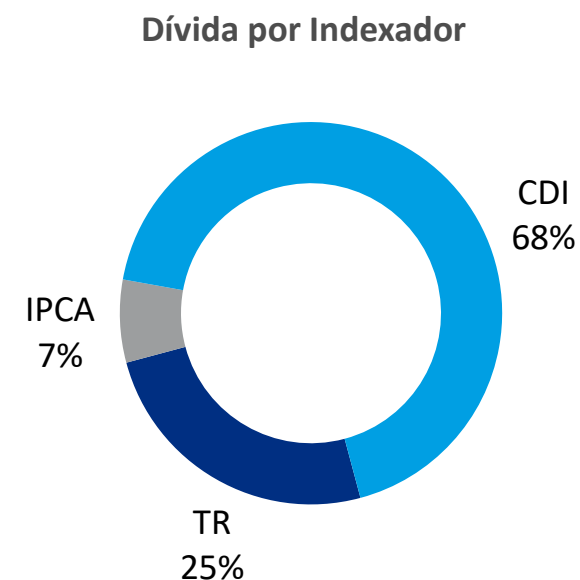
Mar/2011 a Mar/2021



Nota: (1) Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/19 e set/20;
 (2) Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

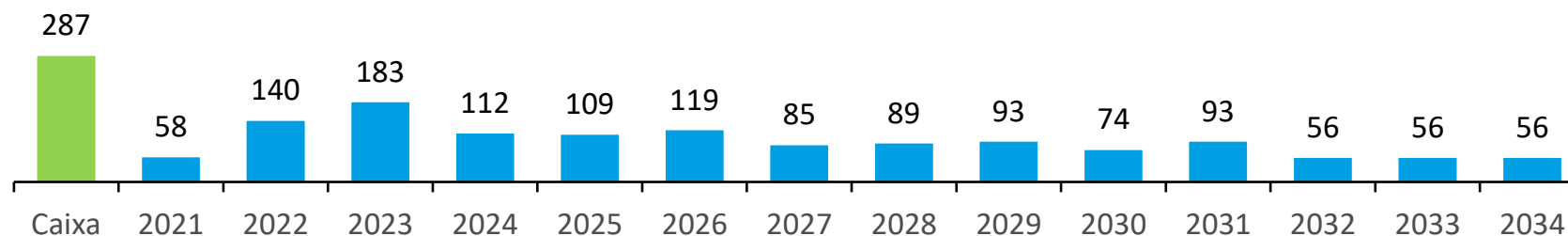
Estrutura de capital sólida

R\$ milhões	Mar/21	Mar/20
Dívida bruta	1.322,9	1.472,8
(+) Contas a pagar por compra de imóveis	23,9	-
(-) Caixa e aplicações financeiras	286,8	354,5
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	12,9	12,6
Dívida líquida	1.047,1	1.105,7
Dívida líquida / valor do portfólio	20,8%	23,8%
Custo médio nominal	5,3%	7,7%



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Mar/21

Prazo médio: 8,5 anos



RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5442



ri@scsa.com.br



www.scsa.com.br/ri