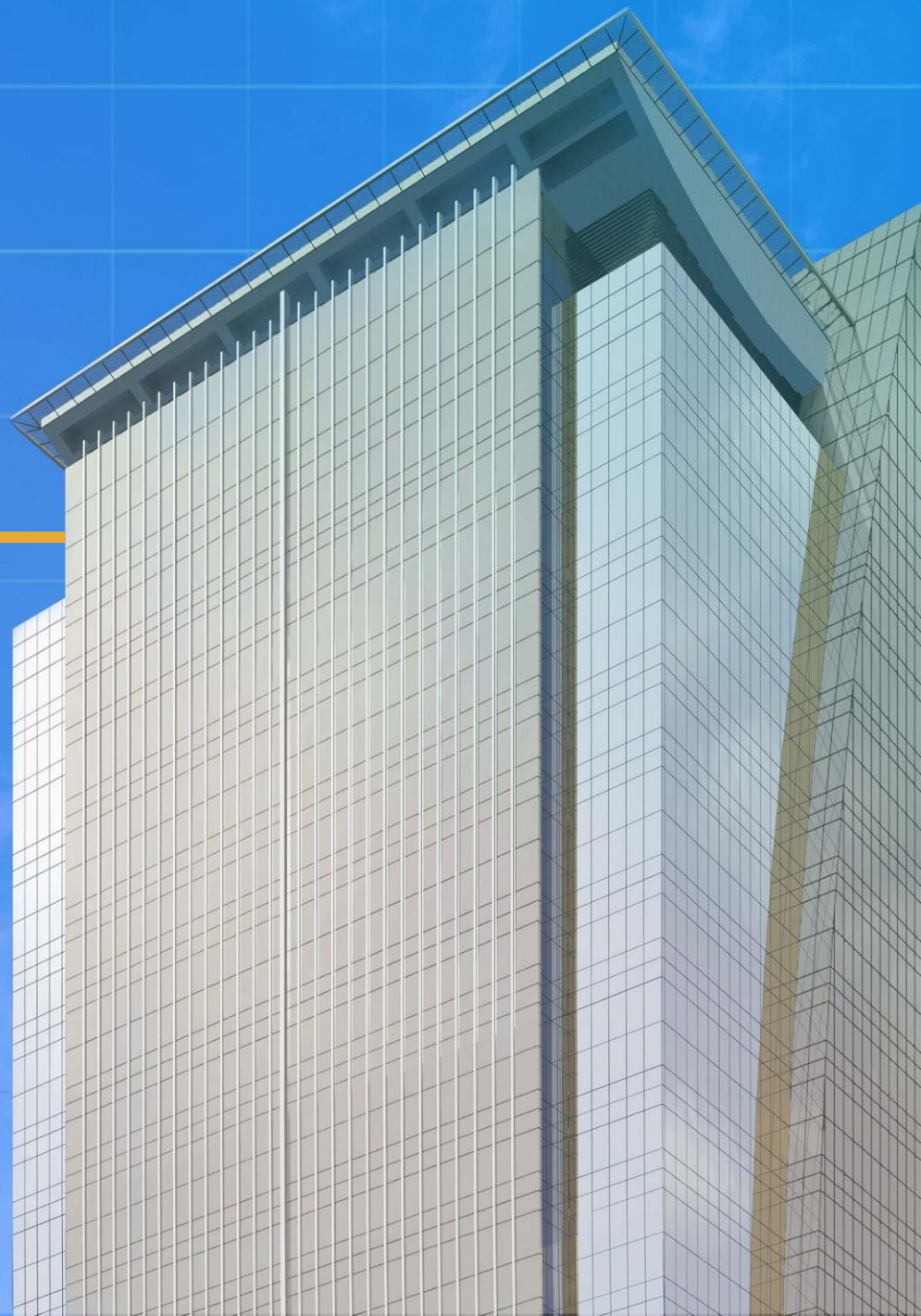




Teleconferência Resultados 2T18

9 de agosto de 2018



VALORIZAÇÃO E GESTÃO ATIVA DO PORTFOLIO

Taxa de vacância de 13,0%, versus 14,7% no 1T18

- Valor de mercado do portfólio de R\$ 3,9 bilhões
- Portfólio de centros de conveniência com 34 centros (29 inaugurados e 5 pré-operacionais)
- Intensa atividade comercial com locação de 8 mil m² no trimestre

PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

Crescimento de 4,1% na receita bruta recorrente com locações na mesma base de ativos em relação ao 2T17

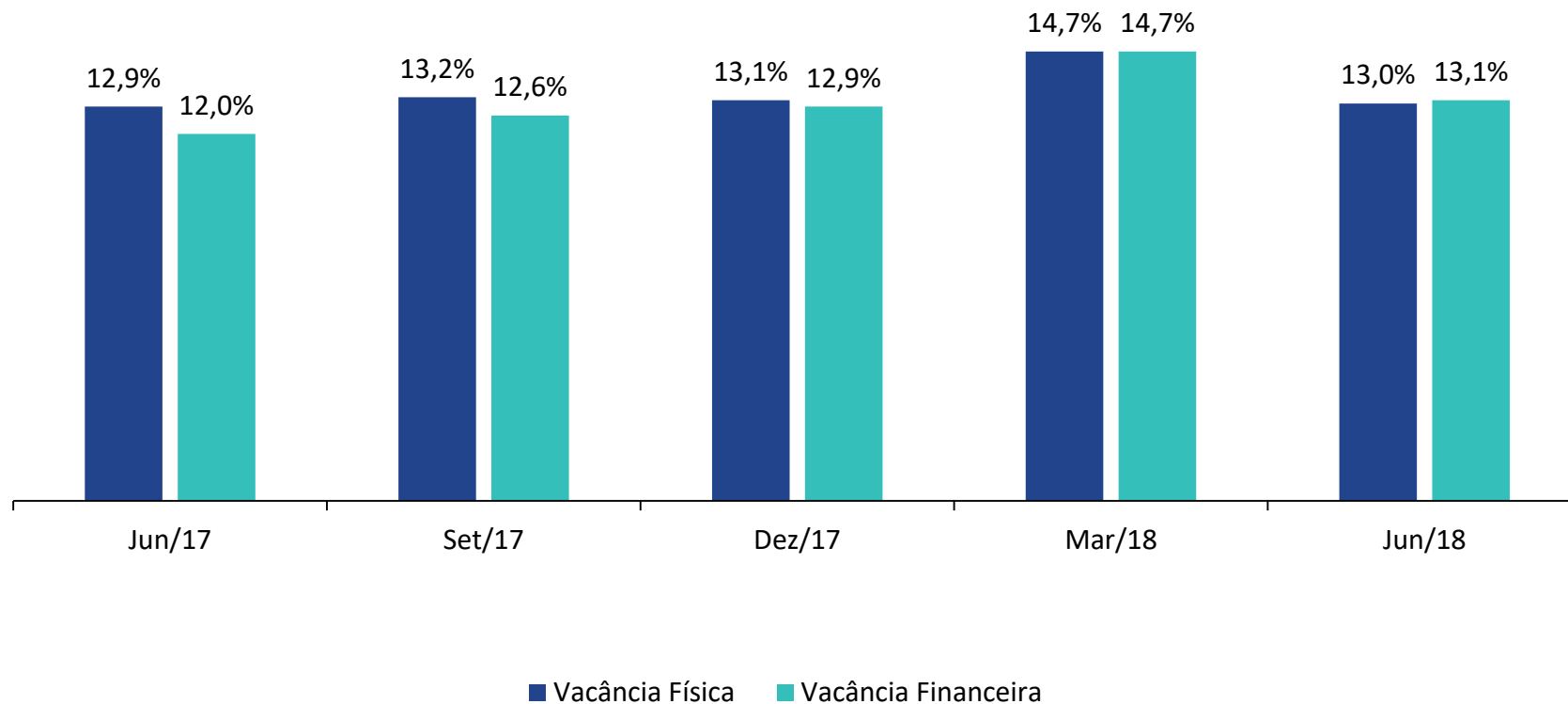
- Receita bruta recorrente com locações totalizou R\$ 59,5 milhões no 2T18
- EBITDA recorrente de R\$ 41,8 milhões e FFO de R\$ 11,6 milhões no 2T18, com margens de 74,2% e 20,6%, respectivamente

ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

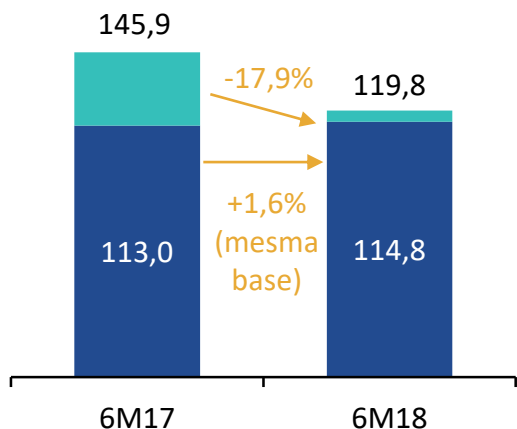
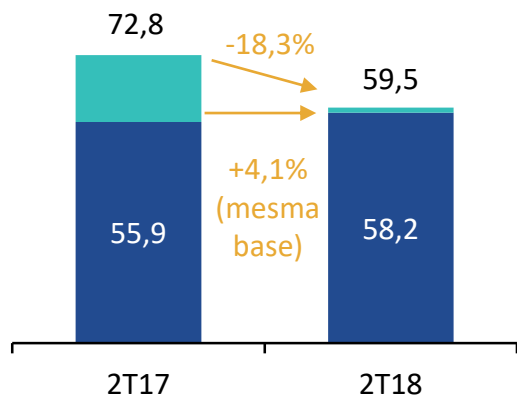
Liquidação antecipada de R\$ 95,1 milhões em financiamentos no 2T18

- No acumulado do ano, os financiamentos liquidados totalizam R\$ 165,2 milhões
- Dívida líquida de R\$ 977,4 milhões no 2T18, versus R\$ 1.402,7 milhões no 2T17
- Índice de endividamento em 5,6x EBITDA ou 25% do valor do portfólio

| Indicadores Operacionais e Financeiros | 2T18 | 2T17 | Δ % | 6M18 | 6M17 | Δ % |
|--|--------------|--------------|---------|--------------|--------------|--------|
| Receita Bruta com Locações (R\$ milhões) | 59,5 | 72,8 | -18,3% | 119,8 | 145,9 | -17,9% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>90,7%</i> | <i>90,7%</i> | | <i>90,3%</i> | <i>90,5%</i> | |
| EBITDA Recorrente (R\$ milhões) | 41,8 | 52,5 | -20,4% | 84,7 | 106,2 | -20,2% |
| <i>Margem EBITDA Recorrente</i> | <i>74,2%</i> | <i>76,2%</i> | | <i>74,8%</i> | <i>77,1%</i> | |
| FFO Recorrente (R\$ milhões) | 11,6 | 11,3 | 2,7% | 20,8 | 22,0 | -5,5% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>20,6%</i> | <i>16,4%</i> | | <i>18,4%</i> | <i>16,0%</i> | |
| Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões) | 1,4 | 0,7 | 100,0% | 0,6 | 0,9 | -33,3% |
| <i>Margem Líquida Recorrente</i> | <i>2,5%</i> | <i>1,0%</i> | | <i>0,5%</i> | <i>0,7%</i> | |
| Lucro Líquido (R\$ milhões) | -0,5 | 17,1 | -102,9% | 14,2 | 17,3 | -17,9% |
| NAV (R\$ bilhões) | 3,0 | 2,9 | 3,4% | | | |
| NAV por Ação (R\$) | 52,6 | 51,3 | 2,5% | | | |



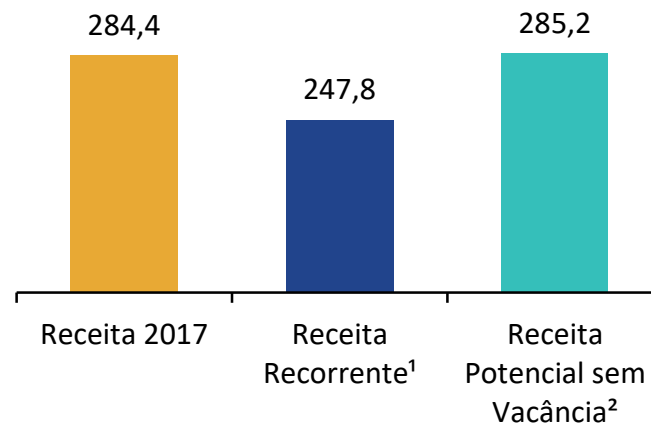
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)



Composição da Receita com Locação (% da receita)



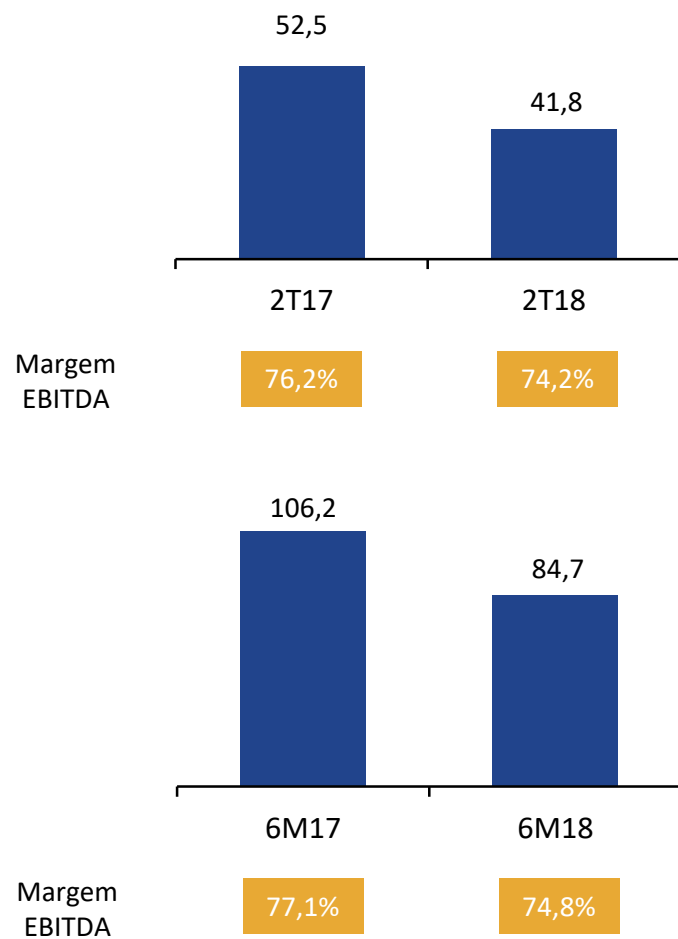
Receita Recorrente¹ e Potencial² (R\$ milhões)



¹Corresponde a receita anualizada gerada pelos contratos de locação vigentes em Jun/18

²Corresponde a receita recorrente acrescida da receita potencial das áreas vagas

EBITDA recorrente (R\$ milhões) e Margem EBITDA



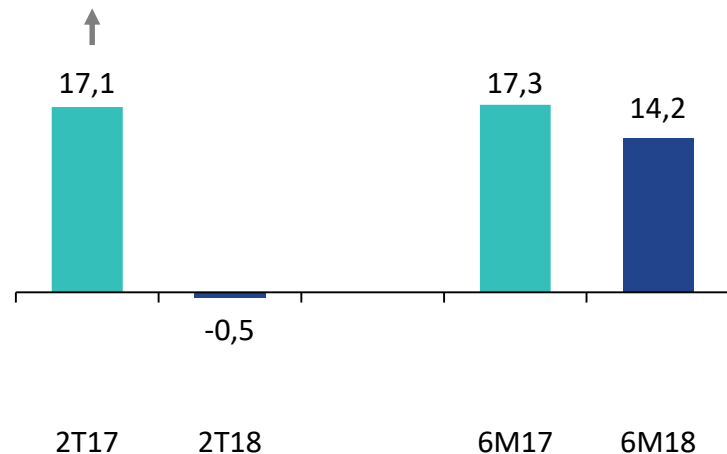
EBITDA Recorrente Anualizado¹

| R\$ milhões | Anual |
|--------------------------|--------------|
| Receita Bruta Recorrente | 247,8 |
| PIS/COFINS | -14,9 |
| Receita Líquida | 232,9 |
| G&A | -58,3 |
| EBITDA Recorrente | 174,6 |
| Margem EBITDA | 75,0% |

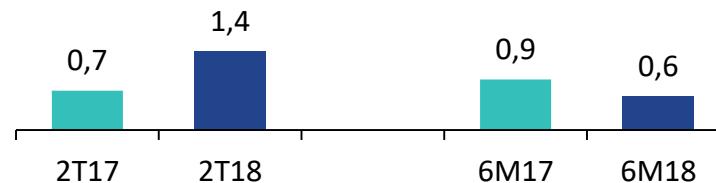
¹EBITDA Recorrente anualizado calculado com base na receita bruta recorrente anualizada, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,0% da receita bruta e despesas de G&A média nos últimos 12 meses.

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)

Ganho líquido de R\$ 16,4 milhões
com a venda do Ed. Mykonos



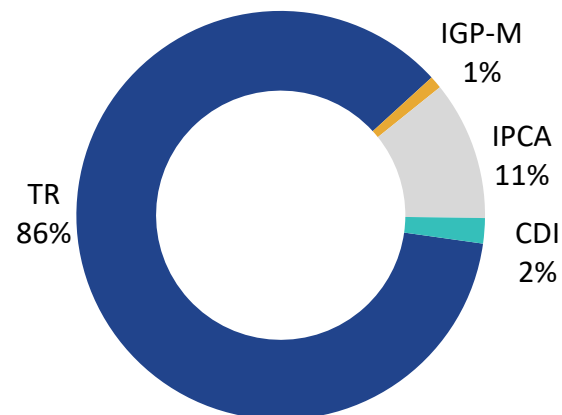
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



| FFO Recorrente (R\$ milhões) | 2T18 | 2T17 | Δ % | 6M18 | 6M17 | Δ % |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| Lucro Líquido Recorrente | 1,4 | 0,7 | 100,0% | 0,6 | 0,9 | -33,3% |
| Depreciação | 10,2 | 10,6 | -3,8% | 20,2 | 21,1 | -4,3% |
| FFO Recorrente | 11,6 | 11,3 | 2,7% | 20,8 | 22,0 | -5,5% |
| Margem FFO Recorrente | 20,6% | 16,4% | 4,2 p.p. | 18,4% | 16,0% | 2,4 p.p. |

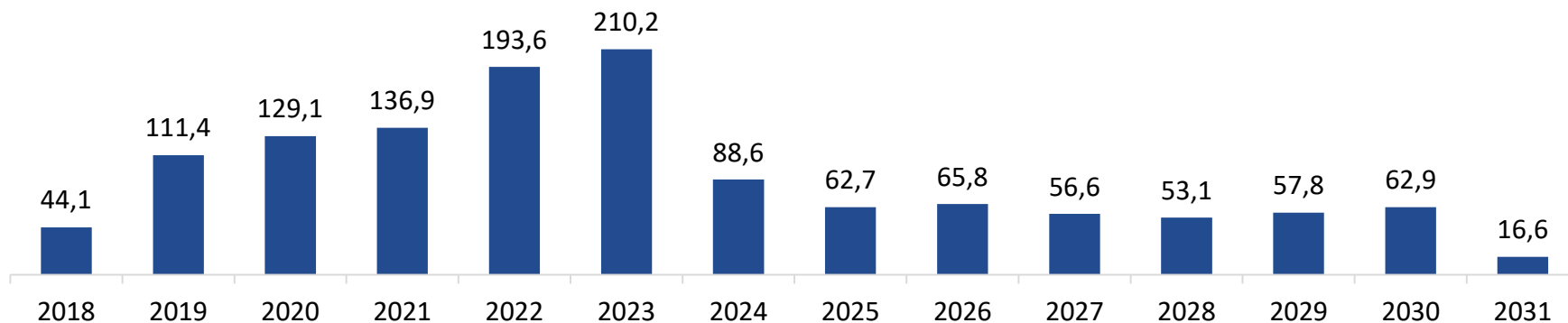
| R\$ milhões | Jun/18 |
|-----------------------------------|---------|
| Dívida Bruta | 1.289,3 |
| Disponibilidades | 311,9 |
| Dívida Líquida | 977,4 |
| Dívida Líquida/EBITDA recorrente | 5,6 |
| Dívida Líquida/Valor do Portfólio | 24,7% |
| Custo Médio Nominal | 9,7% |

Dívida por Indexador

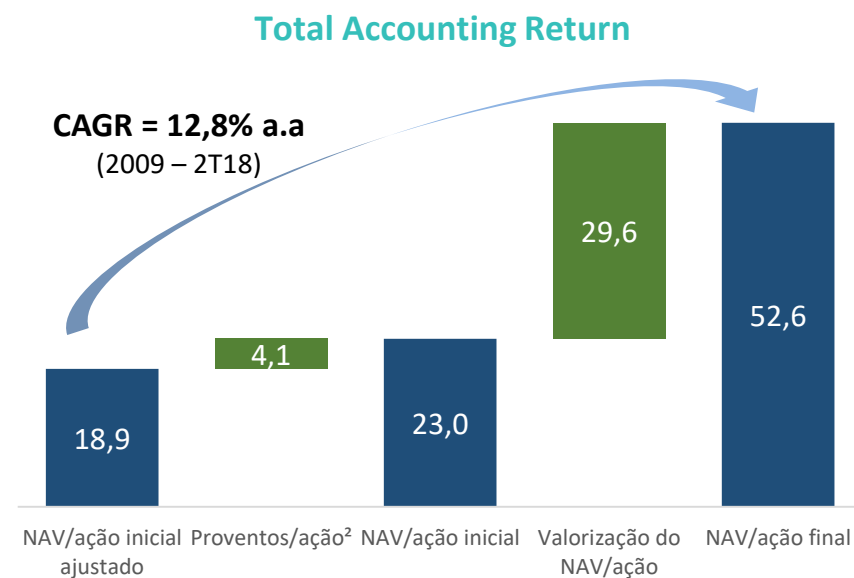


Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Jun/18

Prazo Médio: 8,4 anos



| R\$ milhões | Jun/18 | Jun/17 | Δ % |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Valor do Portfólio ¹ | 3.949,7 | 4.295,0 | -8,0% |
| Dívida Líquida | -977,4 | -1.402,7 | -30,3% |
| Net Asset Value (NAV) | 2.972,3 | 2.892,3 | 2,8% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões) | 56,5 | 56,4 | 0,2% |
| NAV (R\$/ação) | 52,6 | 51,3 | 2,5% |



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 | Jun/18 | Jun/17 | Δ % |
|---|--------------------|--------------------|--------------|
| Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$ | R\$ 31,00 | R\$ 30,00 | 3,3% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões) | 56,5 | 56,4 | 0,2% |
| Market Cap | 1.751,5 | 1.692,0 | 3,5% |
| Dívida Líquida | 977,4 | 1.402,7 | -30,3% |
| Valor implícito dos ativos | 2.728,9 | 3.094,7 | -11,8% |
| Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²) | R\$ 7.321,9 | R\$ 7.368,2 | -0,6% |

Relações com Investidores

E-mail: ri@scsa.com.br

Telefone: (11) 3048-5419

www.scsa.com.br/ri

Centro Empresarial Tietê

