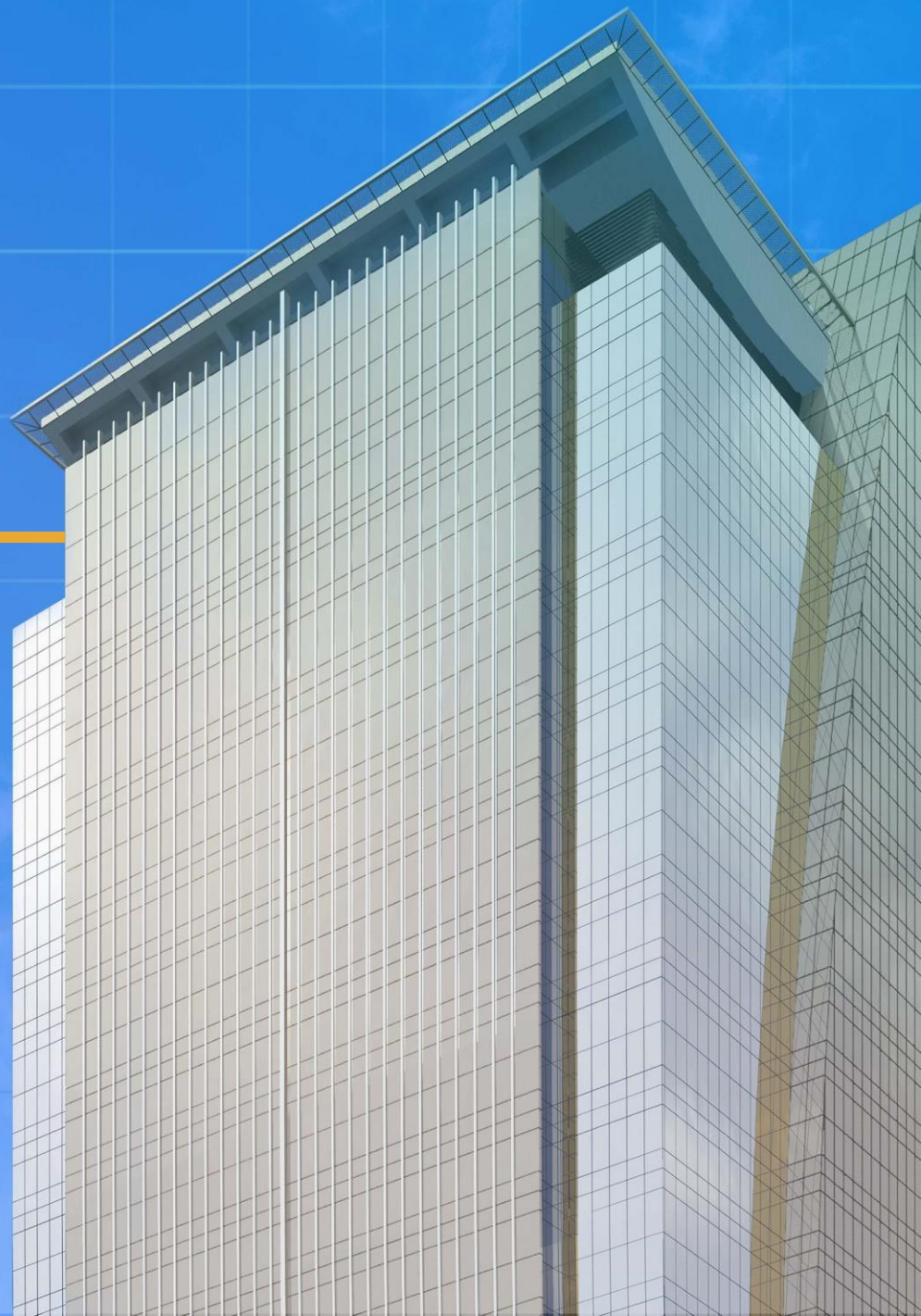




Teleconferência Resultados 3T18

8 de novembro de 2018



VALORIZAÇÃO E GESTÃO ATIVA DO PORTFOLIO

Valor do portfólio atinge R\$ 4,1 bilhões, um aumento de 4,8% em 12 meses na mesma base de ativos

- Portfólio de centros de conveniência atinge R\$ 485 milhões, um aumento de 9% em 12 meses na mesma base de ativos
- NAV por ação atinge R\$ 56,2, versus R\$ 54,5 no 3T17
- Vacância física e financeira de 12,6%, com 3,2 mil m² em novas locações no trimestre

PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

EBITDA de R\$ 43,3 milhões e FFO de R\$ 13,7 milhões, com margens de 76,2% e 24,1%, respectivamente

- Receita bruta recorrente com locações totalizou R\$ 59,8 milhões no 3T18, um crescimento de 5,3% em comparação ao 3T17, na mesma base de ativos
- Despesas G&A recorrentes somaram R\$ 13,6 milhões, redução de 11,7% em relação ao 3T17

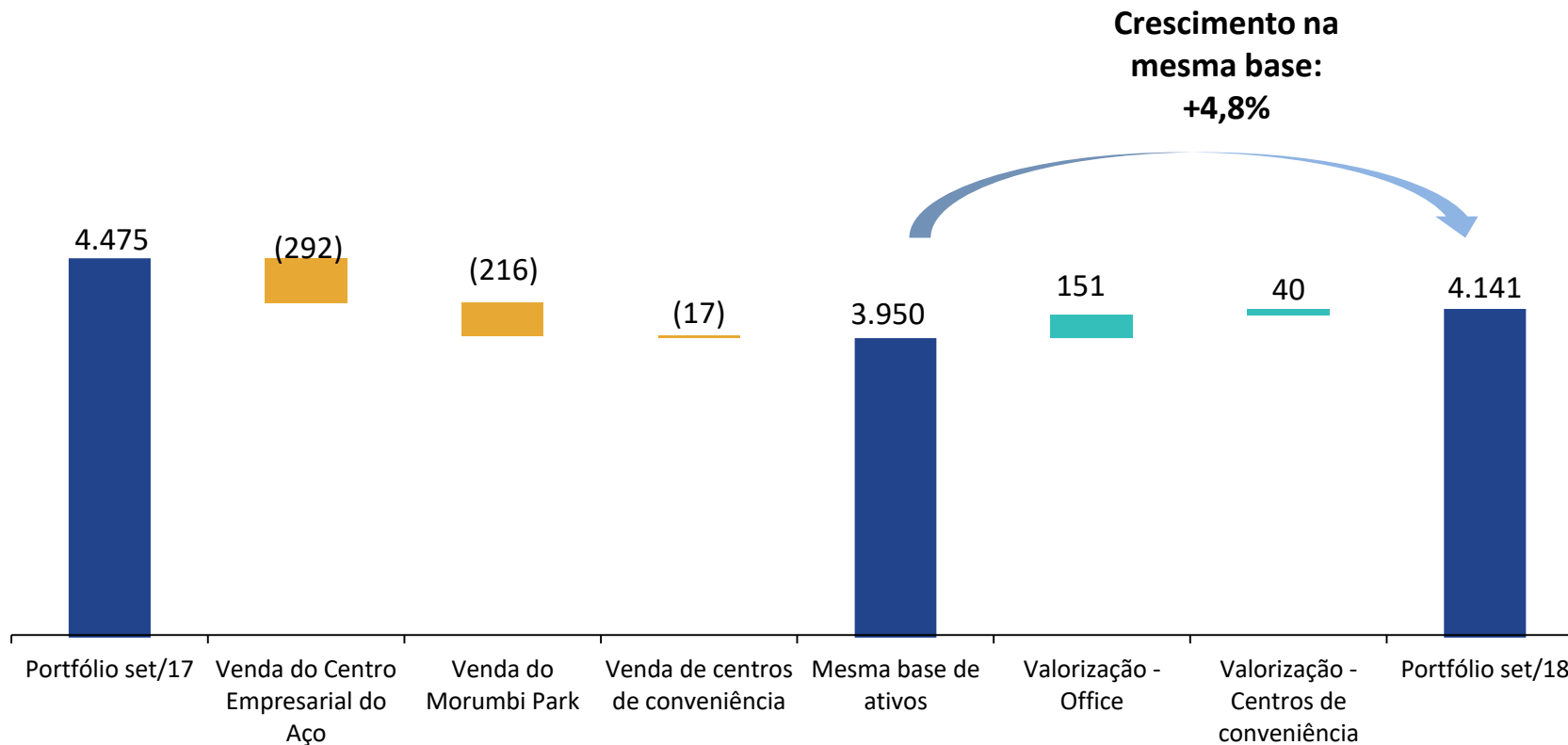
ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

Dívida líquida de R\$ 986,5 milhões, queda de 29,7% na comparação com o 3T17

- 23,8% do valor do portfólio
- 5,5 vezes o EBITDA recorrente

| Indicadores Operacionais e Financeiros | 3T18 | 3T17 | Δ % | 9M18 | 9M17 | Δ % |
|--|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|
| Receita Bruta com Locações (R\$ milhões) | 59,8 | 71,6 | -16,5% | 179,6 | 217,4 | -17,4% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>91,6%</i> | <i>91,3%</i> | | <i>90,8%</i> | <i>90,7%</i> | |
| EBITDA Recorrente (R\$ milhões) | 43,3 | 53,8 | -19,5% | 128,0 | 160,0 | -20,0% |
| <i>Margem EBITDA Recorrente</i> | <i>76,2%</i> | <i>79,7%</i> | | <i>75,2%</i> | <i>77,9%</i> | |
| FFO Recorrente (R\$ milhões) | 13,7 | 13,0 | 5,4% | 34,3 | 34,8 | -1,4% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>24,1%</i> | <i>19,2%</i> | | <i>20,2%</i> | <i>17,0%</i> | |
| Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões) | 3,5 | 2,3 | 52,2% | 4,1 | 3,2 | 28,1% |
| <i>Margem Líquida Recorrente</i> | <i>6,1%</i> | <i>3,4%</i> | | <i>2,4%</i> | <i>1,6%</i> | |
| Lucro Líquido (R\$ milhões) | 3,4 | -0,6 | - | 17,6 | 16,7 | 5,4% |
| NAV (R\$ bilhões) | 3,2 | 3,1 | 3,2% | | | |
| NAV por Ação (R\$) | 56,2 | 54,5 | 3,1% | | | |

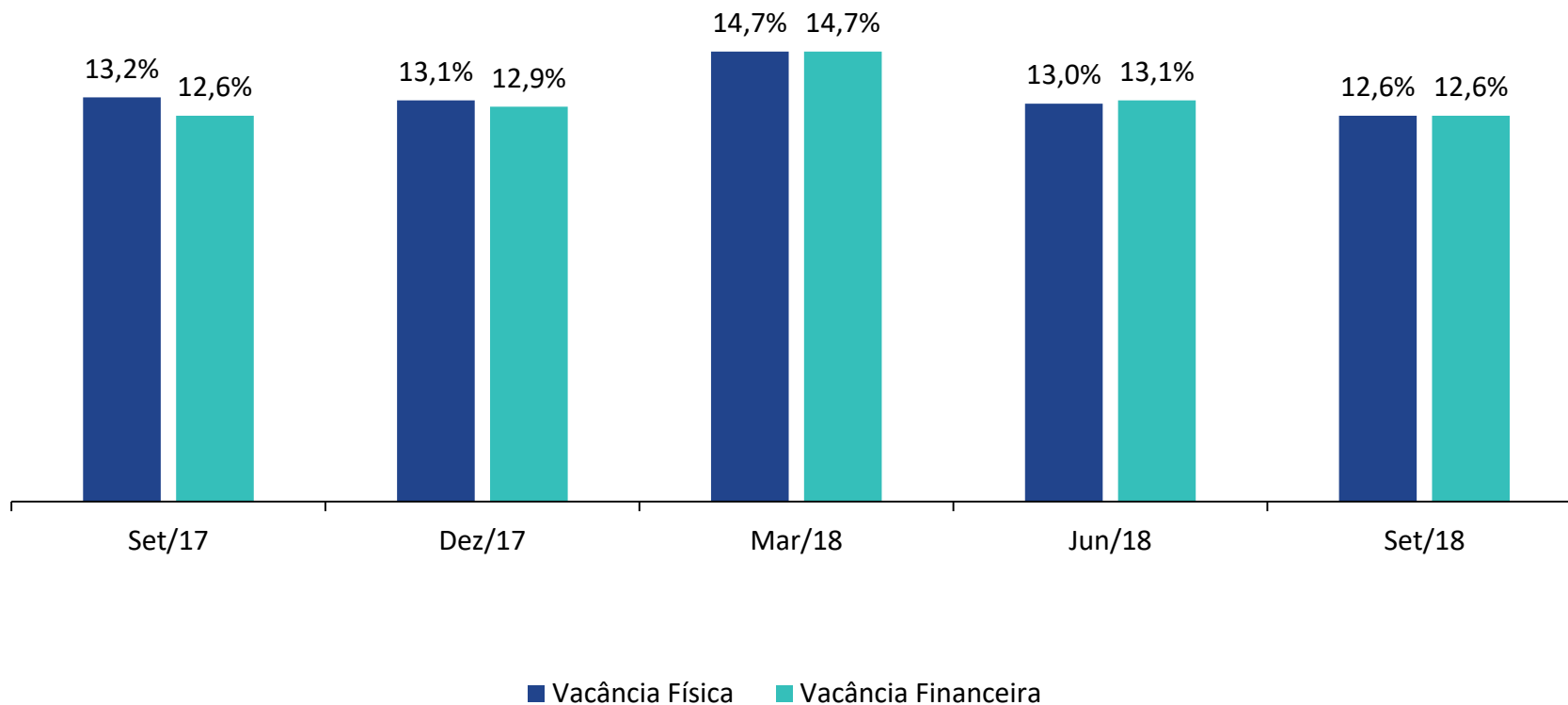
R\$ milhões



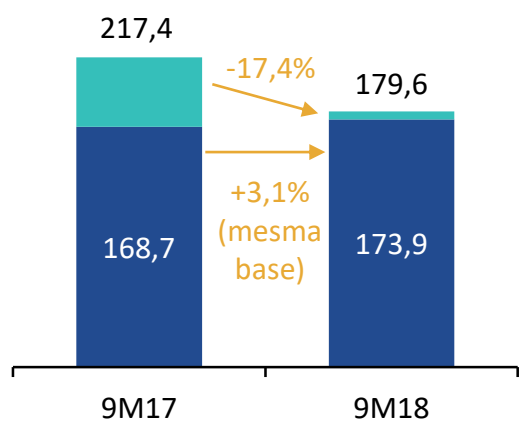
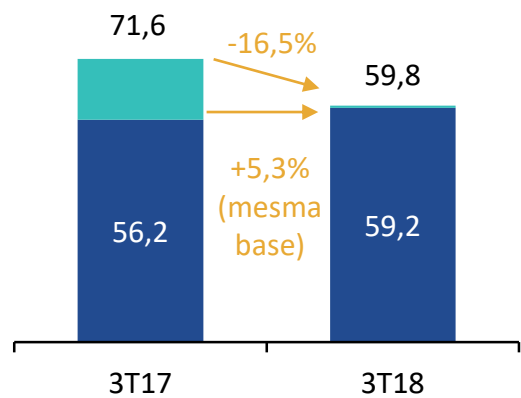
Portfólio set/18:

| Segmento | Quantidade | ABL Própria (m ²) | Valor Mercado ¹ (R\$ mil) |
|-------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Office | 24 | 312.528 | 3.655.500 |
| Centros de Conveniência | 53 | 64.149 | 485.531 |
| Total | 77 | 376.677 | 4.141.031 |

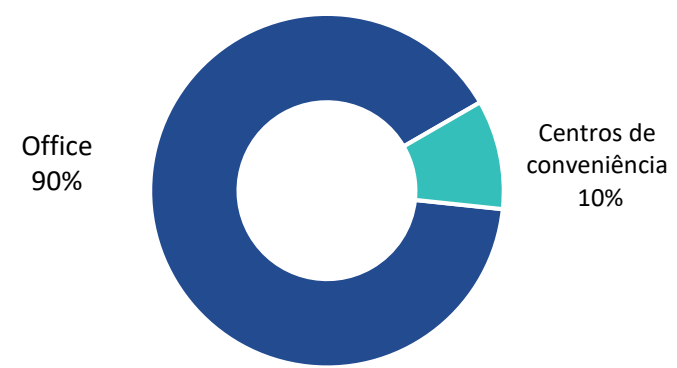
¹Calculado pela CBRE, base set/18



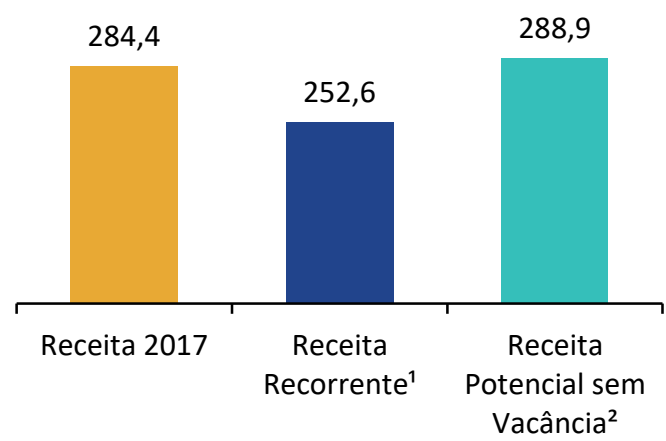
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)



Composição da Receita com Locação (% da receita)



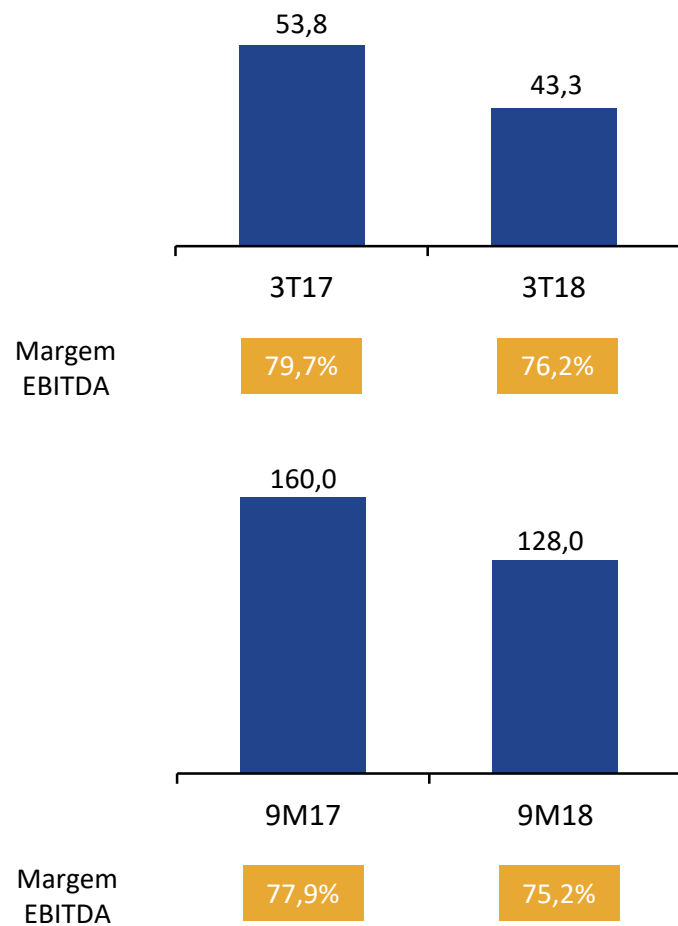
Receita Recorrente¹ e Potencial² (R\$ milhões)



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

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

EBITDA recorrente (R\$ milhões) e Margem EBITDA



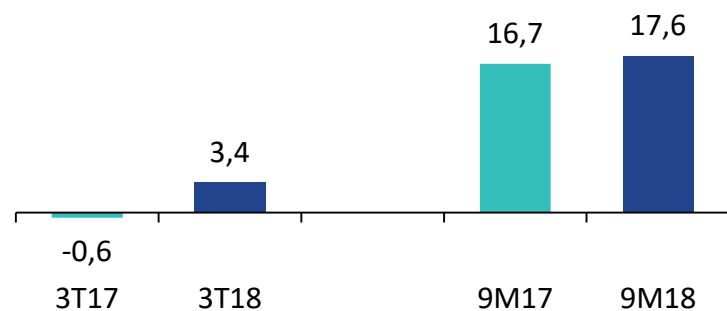
EBITDA Recorrente Anualizado¹

| R\$ milhões | Anual |
|--------------------------|--------------|
| Receita Bruta Recorrente | 252,6 |
| PIS/COFINS | -14,7 |
| Receita Líquida | 237,9 |
| G&A | -59,7 |
| EBITDA Recorrente | 178,2 |
| Margem EBITDA | 74,9% |

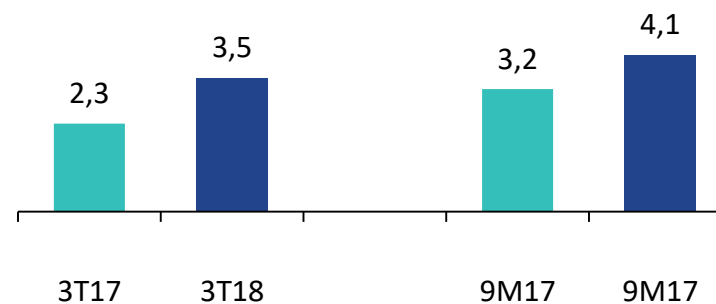
¹EBITDA Recorrente anualizado calculado com base na receita bruta recorrente anualizada, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 5,8% da receita bruta e despesas de G&A média nos últimos 12 meses.

| R\$ milhões | 3T18 | 3T17 | Δ % | 9M18 | 9M17 | Δ % |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| EBITDA Recorrente | 43,3 | 53,8 | -19,5% | 128,0 | 160,0 | -20,0% |
| Equivalência patrimonial | -0,5 | -0,8 | -37,5% | -1,7 | -2,6 | -34,6% |
| Resultado Financeiro | -25,9 | -34,6 | -25,1% | -82,6 | -106,6 | -22,5% |
| IR / CSLL | -2,8 | -5,2 | -46,1% | -8,4 | -15,3 | -45,1% |
| Acionistas não controladores | -0,4 | -0,2 | 100% | -1,0 | -0,7 | 42,9% |
| FFO Recorrente | 13,7 | 13,0 | 5,4% | 34,3 | 34,8 | -1,4% |
| Margem FFO | 24,1% | 19,2% | 4,9 p.p. | 20,2% | 17,0% | 3,2 p.p. |

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)

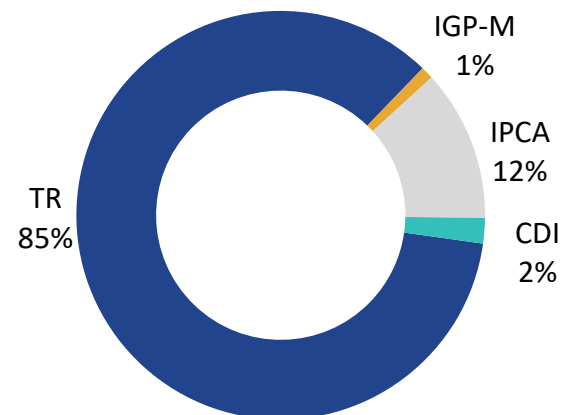


Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



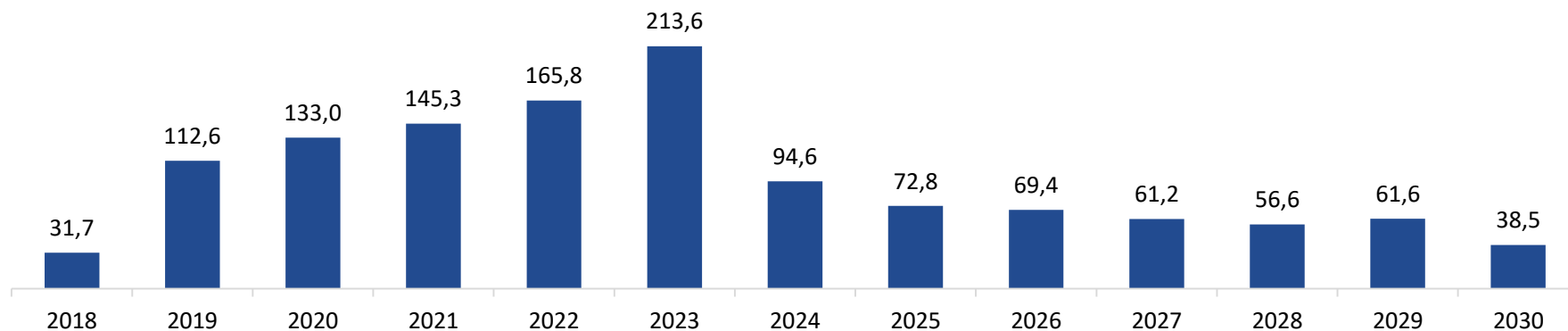
| R\$ milhões | Set/18 |
|-----------------------------------|---------|
| Dívida Bruta | 1.256,7 |
| Disponibilidades | 270,2 |
| Dívida Líquida | 986,5 |
| Dívida Líquida/EBITDA recorrente | 5,5 |
| Dívida Líquida/Valor do Portfólio | 23,8% |
| Custo Médio Nominal | 9,7% |

Dívida por Indexador

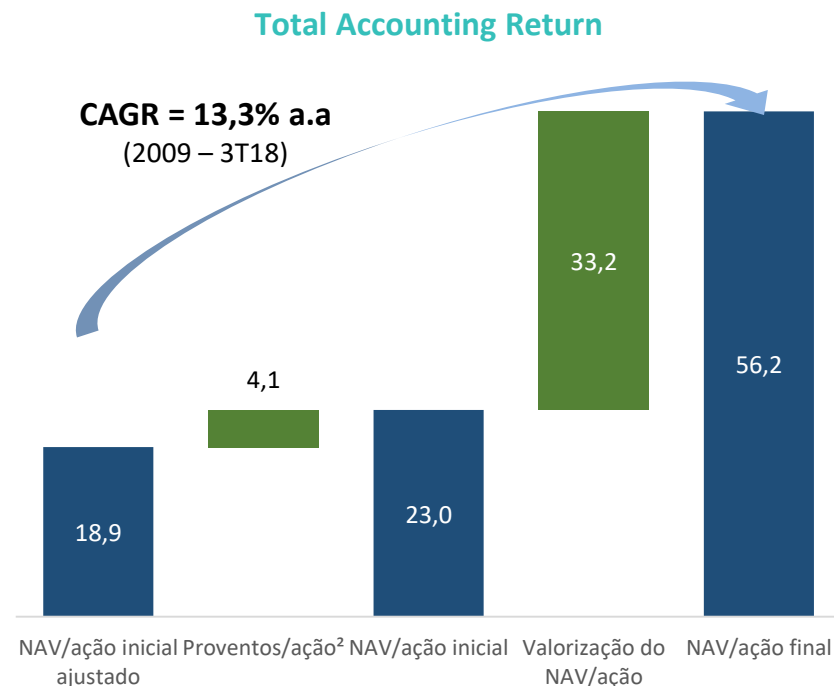


Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Set/18

Prazo Médio: 8,2 anos



| R\$ milhões | Set/18 | Set/17 | Δ % |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Valor do Portfólio ¹ | 4.141,0 | 4.475,3 | -7,5% |
| Dívida Líquida | -986,5 | -1.403,4 | -29,7% |
| Net Asset Value (NAV) | 3.154,5 | 3.071,9 | 2,7% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões) | 56,1 | 56,4 | -0,5% |
| NAV (R\$/ação) | 56,2 | 54,5 | 3,1% |



1. Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/18.

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

| Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado | Set/18 | Set/17 | Δ % |
|---|--------------------|--------------------|---------------|
| Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$ | R\$ 27,99 | R\$ 40,74 | -31,3% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões) | 56,1 | 56,4 | -0,5% |
| Market Cap | 1.570,2 | 2.297,7 | -31,7% |
| Dívida Líquida | 986,5 | 1.403,4 | -29,7% |
| Valor implícito dos ativos | 2.556,7 | 3.701,1 | -30,9% |
| Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²) | R\$ 6.787,5 | R\$ 8.741,8 | -22,4% |

Relações com Investidores

E-mail: ri@scsa.com.br

Telefone: (11) 3048-5419

www.scsa.com.br/ri

Centro Empresarial Tietê

