



# Teleconferência Resultados 3T19

07 de novembro de 2019

### VALORIZAÇÃO E GESTÃO ATIVA DO PORTFÓLIO

#### **NAV por ação atinge R\$ 63,3, um aumento de 12,6% em relação ao 3T18**

- Valor do portfólio totaliza R\$ 4,6 bilhões, um crescimento anual de 10,3%, conforme avaliação anual realizada pela CBRE. Na mesma base de ativos, a valorização foi de 10,1%
- Novos contratos de locação totalizam 7,6 mil m<sup>2</sup> no 3T19
- Taxas de vacância física e financeira de 14,1% e 12,0%, respectivamente
- Aquisição do Ed. João Brícola por R\$ 70,0 milhões, com *cap rate* de 10,2%

### PERFORMANCE COM RENTABILIDADE ELEVADA

#### **FFO cresce 63% e alcança R\$ 22,3 milhões no trimestre, com margem de 36,2%**

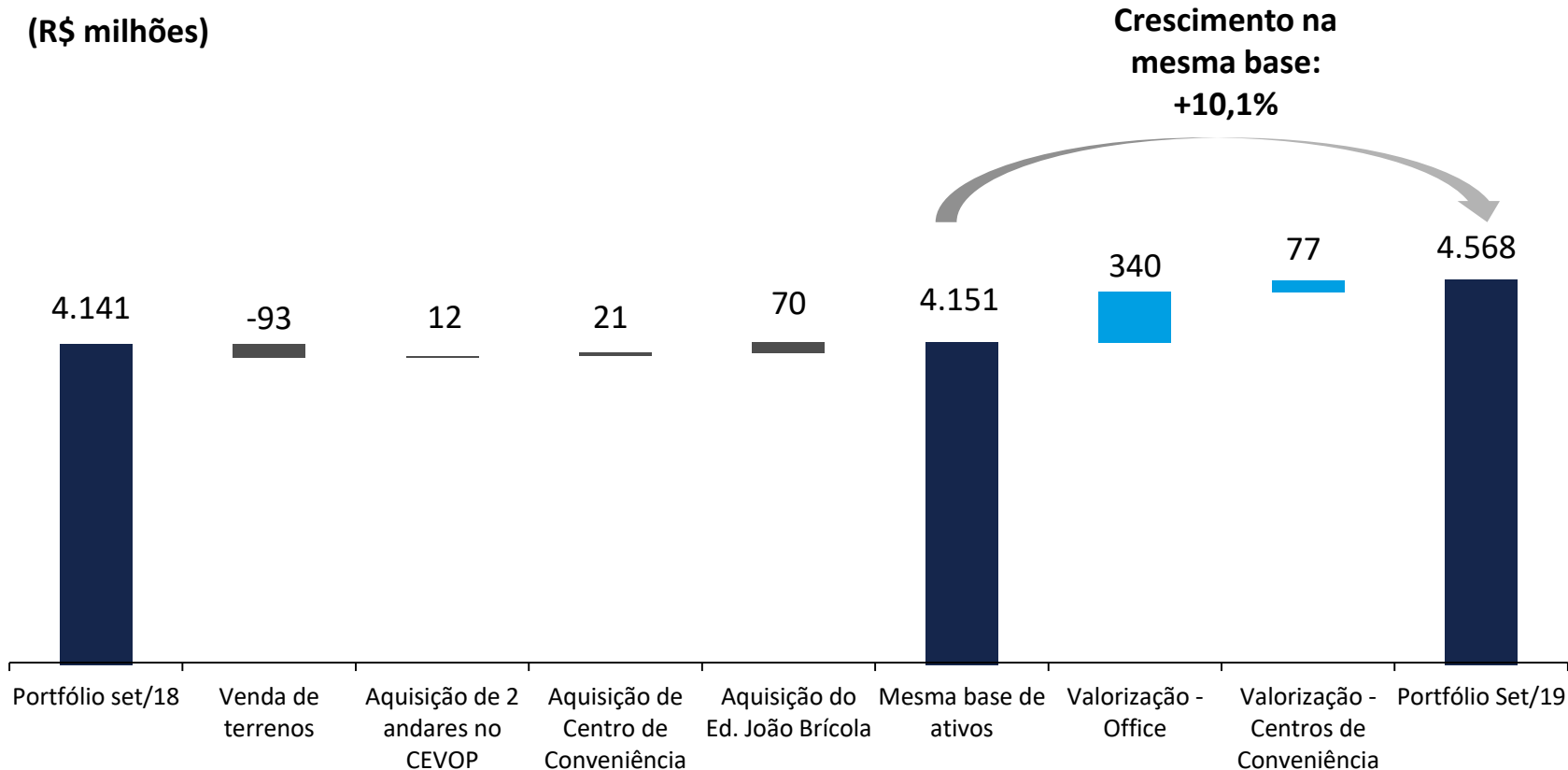
- Receita bruta com locações atinge R\$ 65,2 milhões, um crescimento de 8,2% na mesma base de ativos
- Receita com locações no segmento de Centros de Conveniência atinge R\$ 6,7 milhões, crescimento de 17,5% em relação ao 3T18
- EBITDA avança 8,8% e atinge R\$ 47,1 milhões no 3T19
- Lucro líquido recorrente totaliza R\$ 11,2 milhões no 3T19, contra R\$ 3,5 milhões no 3T18

### ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA

#### **Dívida líquida de R\$ 1,0 bilhão, equivalente a 22,0% do valor do portfólio ou 5,2x o EBITDA recorrente anualizado**

- Captação de financiamento de R\$ 200,0 milhões, com prazo de 15 anos e custo anual de CDI + 1,09%
- Alongamento do cronograma de pagamento dos financiamentos, com prazo médio de 9,5 anos, contra 8,2 anos no 3T18
- Pré-pagamento de R\$ 115,5 milhões em financiamentos no trimestre, com custo anual médio de TR + 9,8%, equivalente a CDI + 3,3%

# Valor do portfólio



## Portfólio set/19:

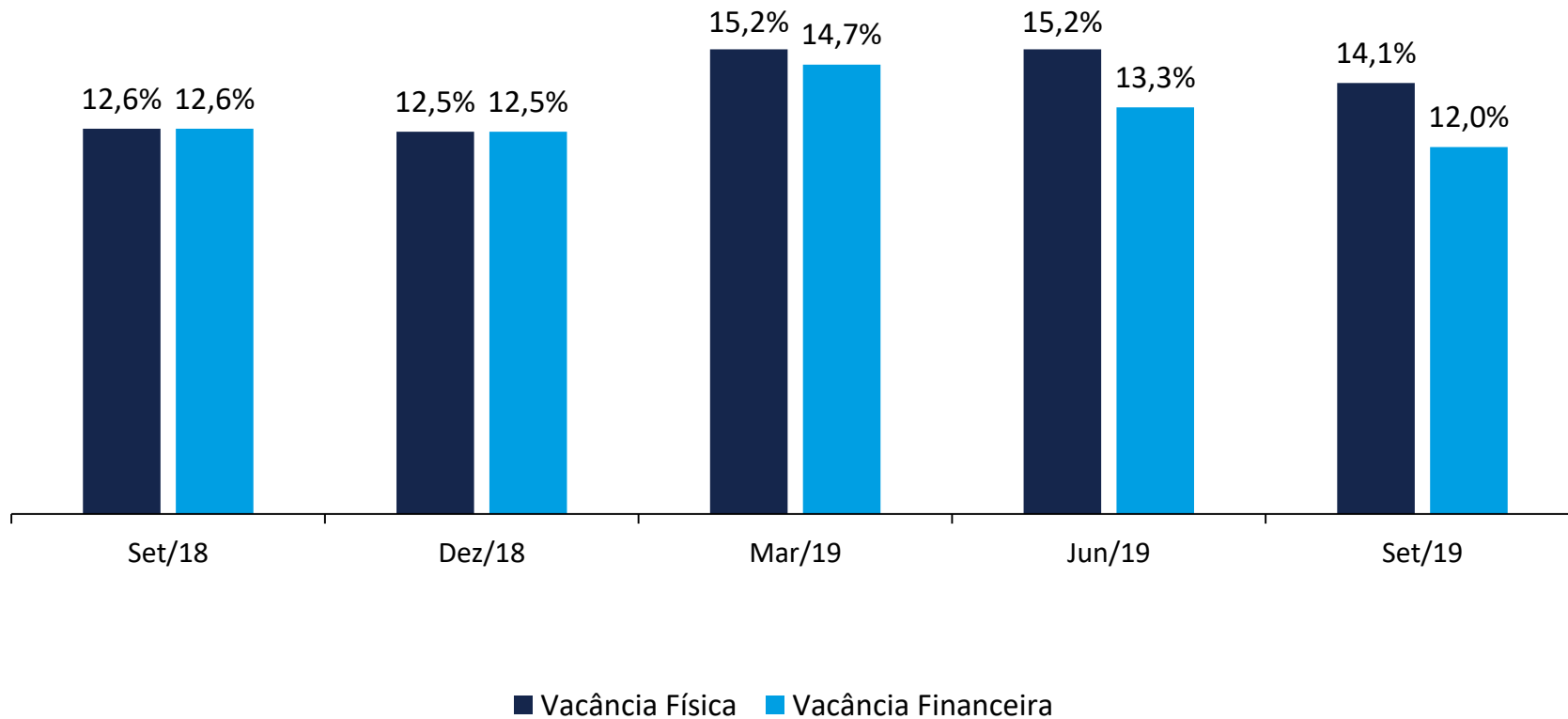
Segmento	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (%)	Valor Mercado <sup>1</sup> (R\$ mil)	Valor Mercado <sup>1</sup> (%)
Office	25	329.981	83%	3.989.400	87%
Centros de Conveniência	53	69.387	17%	578.705	13%
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>399.368</b>	<b>100%</b>	<b>4.568.105</b>	<b>100%</b>

Nota: (1) Calculado pela CBRE, base set/19

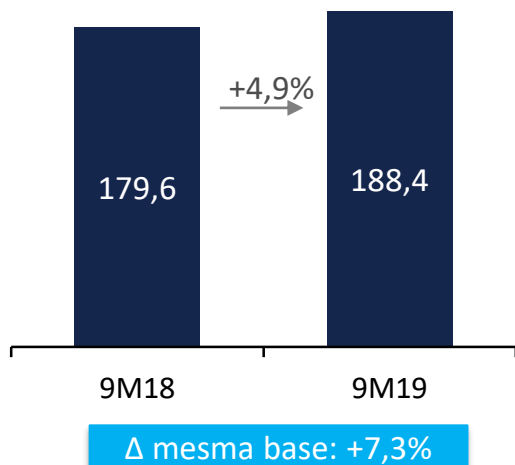
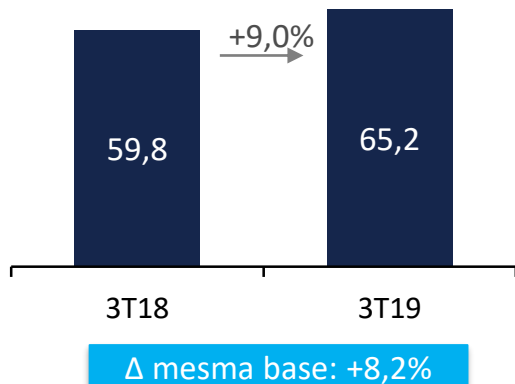
## Resumo dos Resultados

Indicadores Operacionais e Financeiros	3T19	3T18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	65,2	59,8	9,0%	188,4	179,6	4,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,9%</i>	<i>91,6%</i>	<i>0,3 p.p.</i>	<i>91,2%</i>	<i>90,8%</i>	<i>0,4 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	47,1	43,3	8,8%	135,4	128,0	5,8%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>76,5%</i>	<i>76,2%</i>	<i>0,3 p.p.</i>	<i>76,1%</i>	<i>75,3%</i>	<i>0,8 p.p.</i>
FFO Recorrente (R\$ milhões)	22,3	13,7	62,8%	54,8	34,3	59,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>36,2%</i>	<i>24,1%</i>	<i>12,1 p.p.</i>	<i>30,8%</i>	<i>20,2%</i>	<i>10,6 p.p.</i>
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	11,2	3,5	220,0%	23,0	4,1	461,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>18,2%</i>	<i>6,1%</i>	<i>12,1 p.p.</i>	<i>12,9%</i>	<i>2,4%</i>	<i>10,5 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ milhões)	5,4	3,4	58,8%	71,3	17,6	305,1%
NAV (R\$ bilhões)	3,6	3,2	12,5%			
NAV por Ação (R\$)	63,3	56,2	12,6%			

# Vacância



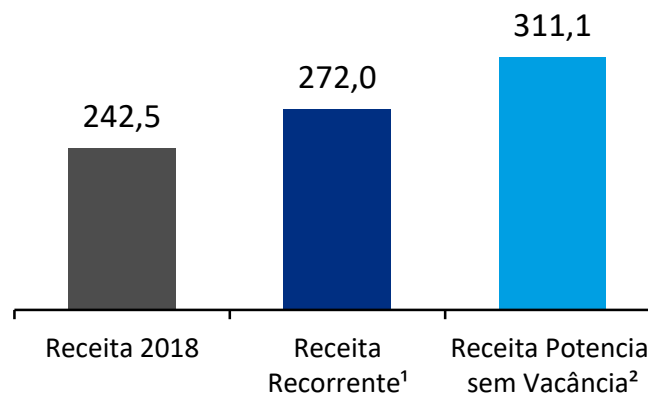
## Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)



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

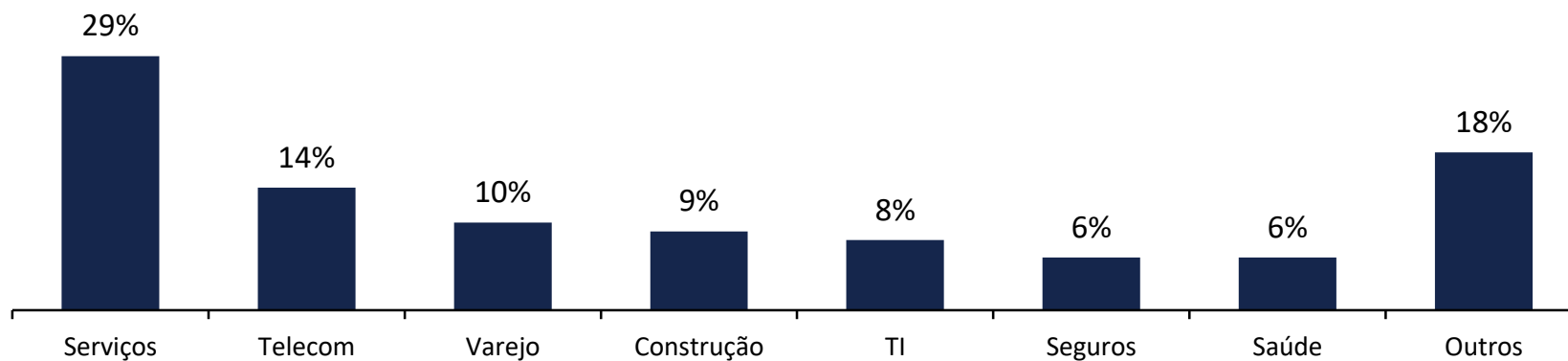


## Receita Recorrente<sup>1</sup> e Potencial<sup>2</sup> (R\$ milhões)

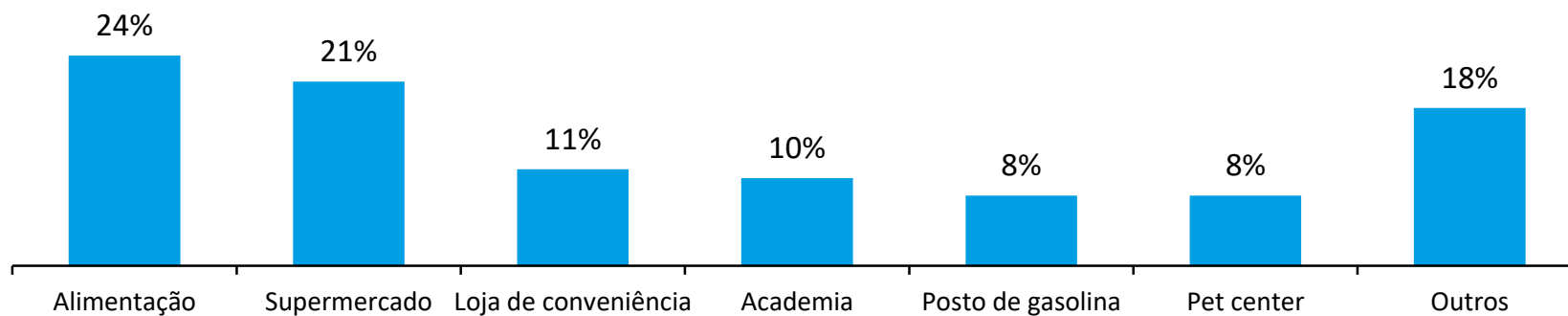


## Mix de clientes (% da ABL)

### Perfil dos Clientes – Office



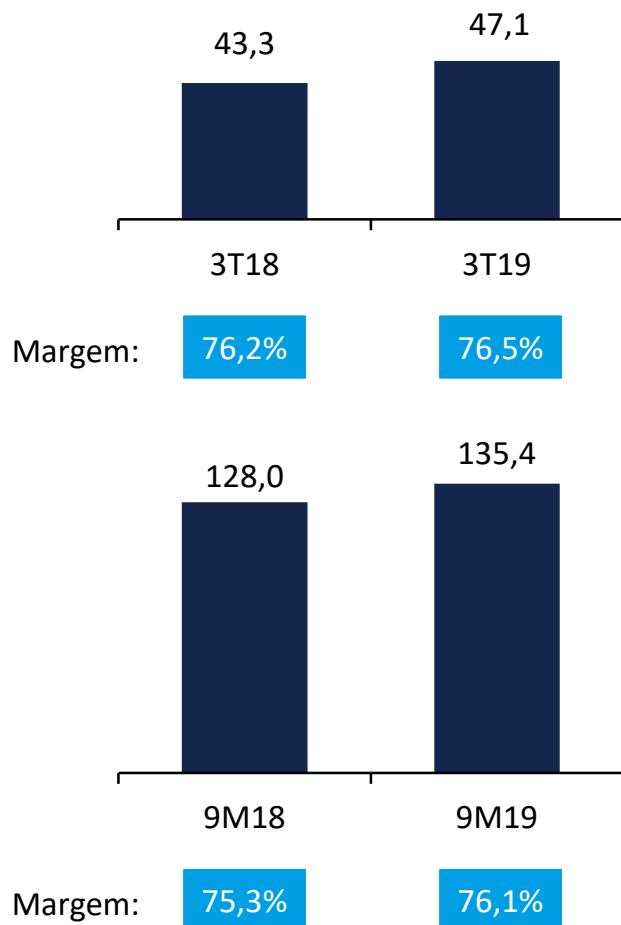
### Perfil dos Clientes – Centros de Conveniência



	Office			Centros de Conveniência			Total		
R\$ milhões	3T19	3T18	Δ%	3T19	3T18	Δ%	3T19	3T18	Δ%
Receita bruta com locações	58,5	54,1	8,1%	6,7	5,7	17,5%	65,2	59,8	9,0%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,3	-3,6	19,4%	-1,0	-1,4	-28,6%	-5,3	-5,0	6,0%
<b>NOI</b>	<b>54,2</b>	<b>50,5</b>	<b>7,3%</b>	<b>5,7</b>	<b>4,3</b>	<b>32,6%</b>	<b>59,9</b>	<b>54,8</b>	<b>9,3%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>92,6%</b>	<b>93,3%</b>	<b>-0,7 p.p.</b>	<b>85,1%</b>	<b>75,4%</b>	<b>9,7 p.p.</b>	<b>91,9%</b>	<b>91,6%</b>	<b>0,3 p.p.</b>
R\$ milhões	9M19	9M18	Δ%	9M19	9M18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Receita bruta com locações	168,9	163,0	3,6%	19,5	16,6	17,5%	188,4	179,6	4,9%
G&A com manutenção e áreas vagas	-13,3	-12,9	3,1%	-3,2	-3,7	-13,5%	-16,5	-16,6	-0,6%
<b>NOI</b>	<b>155,6</b>	<b>150,1</b>	<b>3,7%</b>	<b>16,3</b>	<b>12,9</b>	<b>26,4%</b>	<b>171,9</b>	<b>163,0</b>	<b>5,5%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>92,1%</b>	<b>92,1%</b>	<b>-</b>	<b>83,6%</b>	<b>77,7%</b>	<b>5,9 p.p.</b>	<b>91,2%</b>	<b>90,8%</b>	<b>0,4 p.p.</b>



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



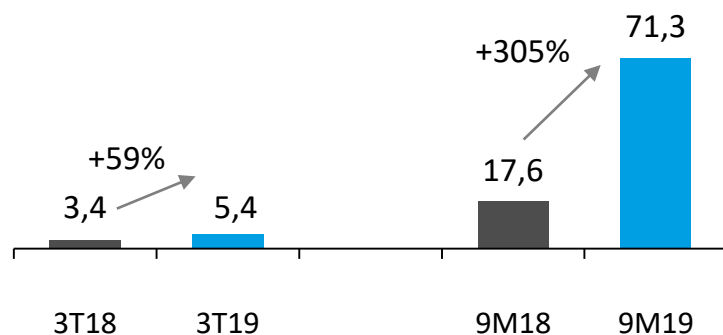
## EBITDA Recorrente Anualizado<sup>1</sup>

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta Recorrente	272,0
PIS/COFINS	-16,3
Receita Líquida	255,7
G&A	-61,2
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>194,4</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>76,0%</b>

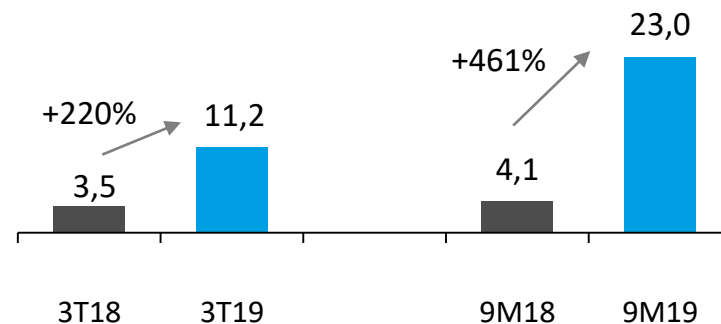
# FFO e Lucro Líquido

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
EBITDA recorrente	47,1	43,3	8,8%	135,4	128,0	5,8%
Equivalência patrimonial	-0,5	-0,5	0,0%	-1,2	-1,7	-29,4%
Resultado financeiro	-19,3	-25,9	-25,5%	-66,9	-82,6	-19,0%
IR / CSLL	-4,9	-2,8	75,0%	-12,2	-8,4	45,2%
Acionistas não controladores	-0,1	-0,4	-75,0%	-0,3	-1,0	-70,0%
<b>FFO Recorrente</b>	<b>22,3</b>	<b>13,7</b>	<b>62,8%</b>	<b>54,8</b>	<b>34,3</b>	<b>59,8%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>36,2%</b>	<b>24,1%</b>	<b>12,1 p.p.</b>	<b>30,8%</b>	<b>20,2%</b>	<b>10,6 p.p.</b>

### Lucro Líquido (R\$ milhões)



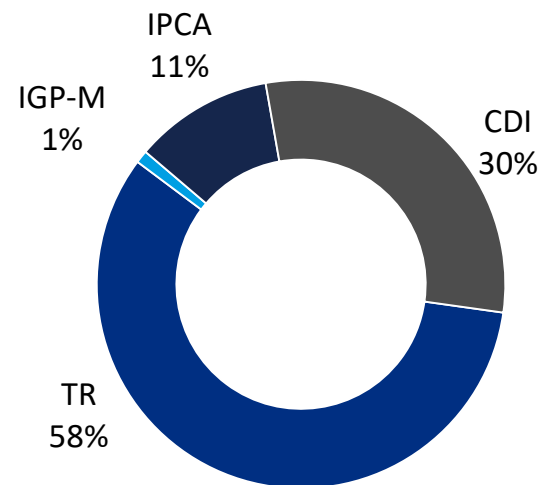
### Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



# Endividamento

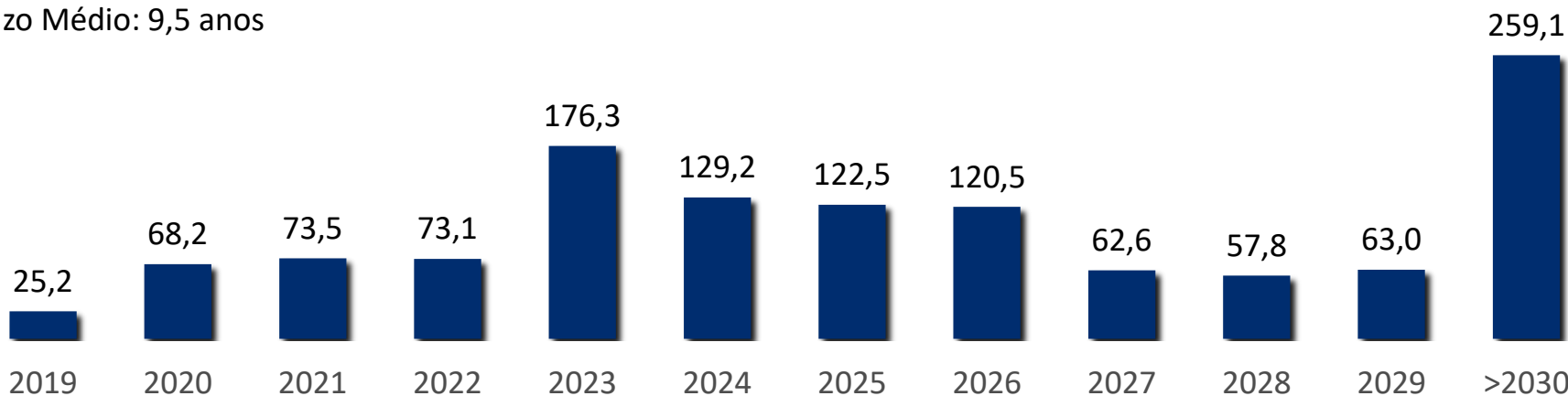
R\$ milhões	Set/19
Dívida bruta	1.231,0
Disponibilidades e aplicações financeiras	225,4
Dívida líquida	1.005,6
Dívida Líquida/EBITDA recorrente	5,2
Dívida Líquida/Valor do Portfólio	22,0%
Custo Médio Nominal	8,5%

## Dívida por Indexador



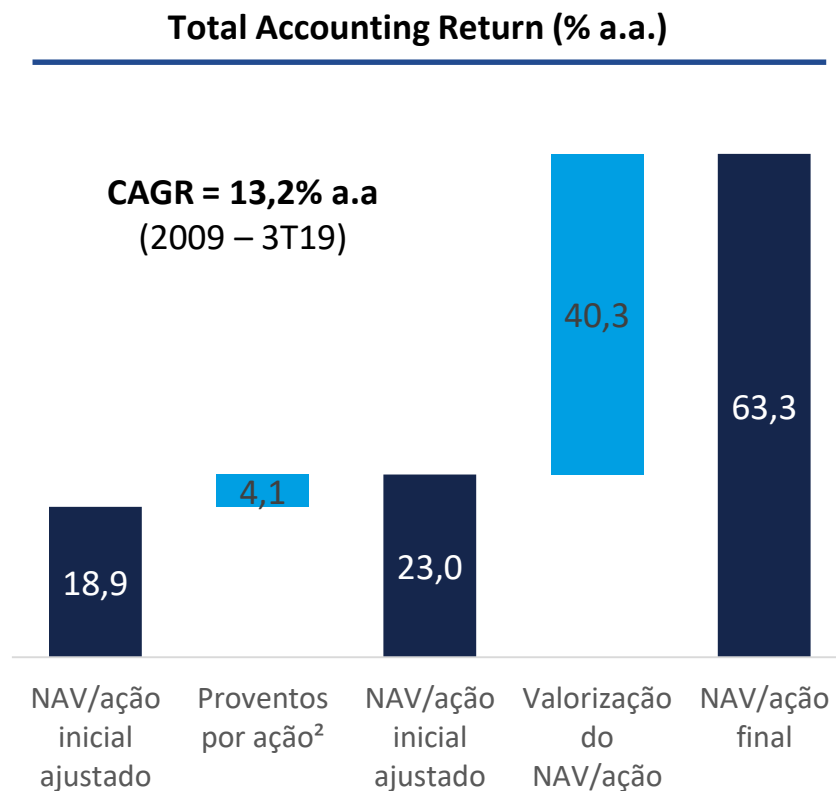
## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) – Set/19

Prazo Médio: 9,5 anos



## Net Asset Value (NAV) e Total Accounting Return

R\$ milhões	Set/19	Set/18	Δ %
Valor do Portfólio <sup>1</sup>	4.568	4.141	10,3%
Dívida Líquida	-1.006	-987	1,9%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>3.562</b>	<b>3.154</b>	<b>12,9%</b>
NAV Office	3.083	2.778	11,0%
NAV Centros de Conveniência	479	377	27,1%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,1	0,4%
<b>NAV (R\$/ação)</b>	<b>63,3</b>	<b>56,2</b>	<b>12,6%</b>



## Valor implícito dos ativos por m<sup>2</sup>

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/19	Set/18	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	36,29	27,99	29,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,1	0,4%
Market Cap	2.043	1.570	30,1%
Dívida Líquida	1.006	987	1,9%
Valor implícito dos ativos	3.049	2.557	19,2%
<b>Valor implícito por m<sup>2</sup> dos ativos (R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.634,8</b>	<b>6.787,5</b>	<b>12,5%</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)

