



Videoconferência de Resultados 4T23 | 14/MAR/2024

GESTÃO ATIVA

Reciclagem de ativos totaliza R\$ 1,4 bilhão no ano, com cap rate médio de 7,1%

- Conclusão da venda de 4 edifícios de Office no 4T23 por R\$ 865 milhões com TIR real após impostos de 27,3% a.a.
- Novas locações totalizam 37,2 mil m² em 2023, sendo 9,1 mil m² no 4T23
- Valor do portfólio atinge R\$ 3,9 bilhões com 397,2 mil m² de ABL
- NAV alcança R\$ 59,8 por ação

RENTABILIDADE

Lucro líquido de R\$ 305,2 milhões no ano

- Receita bruta total de R\$ 1,4 bilhão em 2023
- EBITDA recorrente atinge R\$ 164,9 milhões em 2023
- EBITDA total de R\$ 604,3 milhões em 2023, crescimento de 175,7% vs 2022
- Proposta de pagamento de dividendos de R\$ 100,0 milhões, um *payout* de 32,8%, sujeita à aprovação em AGO

ESTRUTURA DE CAPITAL

Dívida líquida reduz 68,2% no trimestre, totalizando R\$ 552,5 milhões

- Saldo em caixa de R\$ 387,0 milhões no final do trimestre
- Nível de alavancagem equivalente a 13,9% do valor do portfólio (-17,5 p.p. vs 4T22)
- Prazo médio da dívida de 8,9 anos e custo nominal abaixo da SELIC

Reciclagem de ativos 2023 – R\$ 1,4 bilhão no ano, cap rate de 7,1%

Office: 8 imóveis vendidos

	Valor	Cap rate	Vs NAV
1T23	R\$ 241,0 M	6,0%	6,2%
2T23	R\$ 161,5M	6,8%	-4,4%
4T23	R\$ 865,0 M	7,4%	-12,9%



Jardim Europa



Leblon



João Brícola



Itaim Center



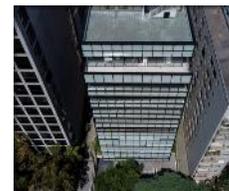
Centro Empresarial Botafogo



Morumbi Office Tower



Corporate Plaza



Al. Santos 2477

Best Center: 18 imóveis vendidos

	Valor	Cap rate	Vs NAV
1T23	R\$ 15,6 M	6,8%	-1,9%
2T23	R\$ 88,7 M	6,9%	-2,4%
3T23	R\$ 21,1 M	7,3%	5,8%
4T23	R\$ 9,4 M	9,3% ¹	-19,0%

12 lojas de rua



4 terrenos



2 centros



Chácara Sto Antonio 1 e 2

¹cap rate não inclui os terrenos vendidos

Prioridades para 2024

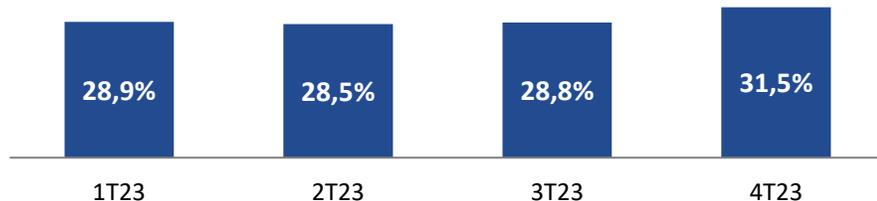
- Combate à vacância através do aprimoramento da jornada do cliente e da qualidade dos espaços no nosso portfólio
- Reciclagem seletiva de imóveis
- Novas estruturas e modelos que gerem um menor desconto sobre NAV



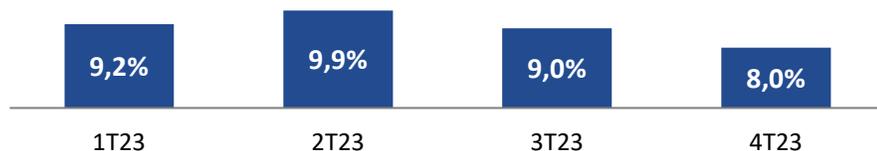
Best Center Embu das Artes – Elias Yasbek

Desempenho Operacional - Negócios

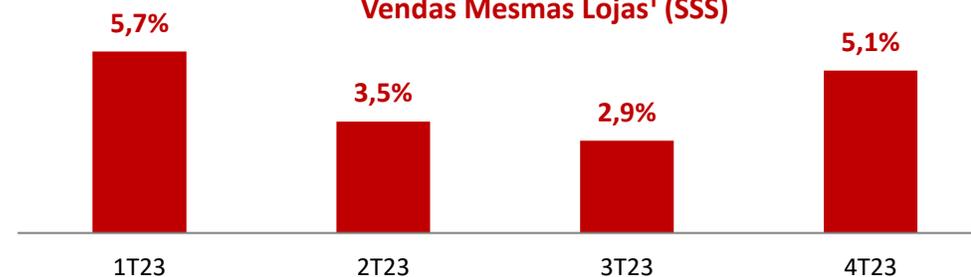
Vacância Física do Portfólio (% ABL)



Novos Contratos de Locação (m²)



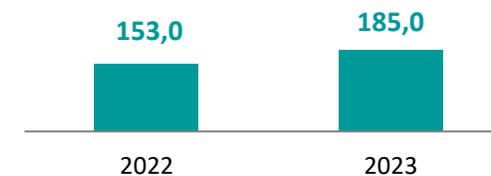
Vendas Mesmas Lojas¹ (SSS)



¹Exclui o portfólio de lojas de rua locadas para Lojas Pernambucanas



Preço de Locação² (R\$/m²)



²Pacote: aluguel, condomínio, IPTU, energia, água, gás, limpeza diária, café da manhã, manutenção e internet

Desempenho Financeiro

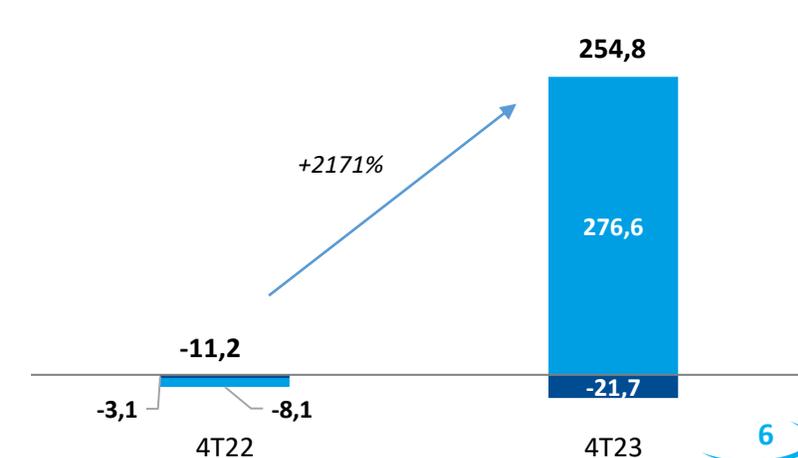
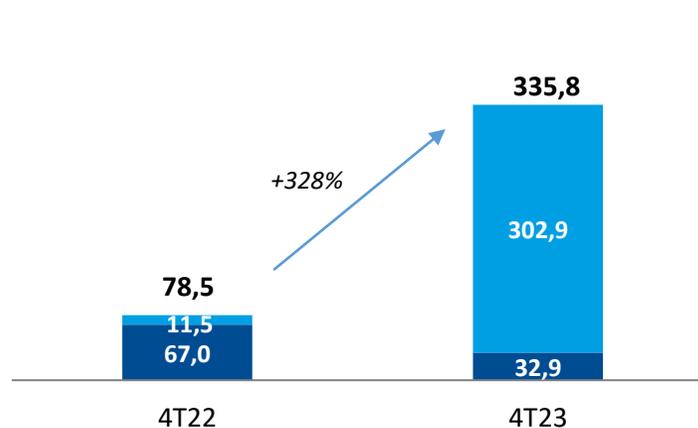
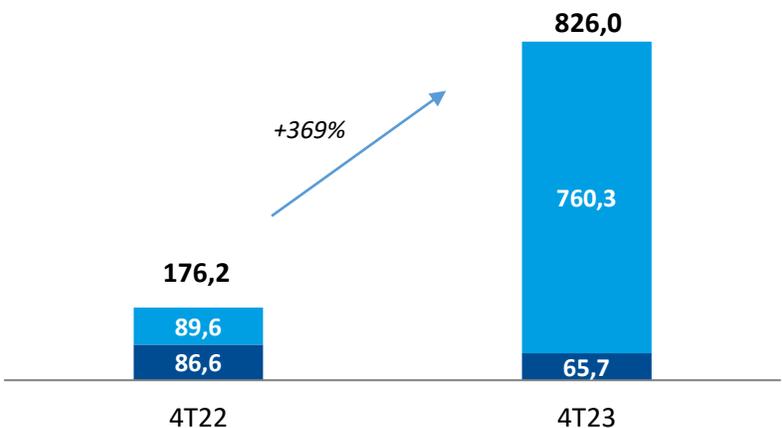
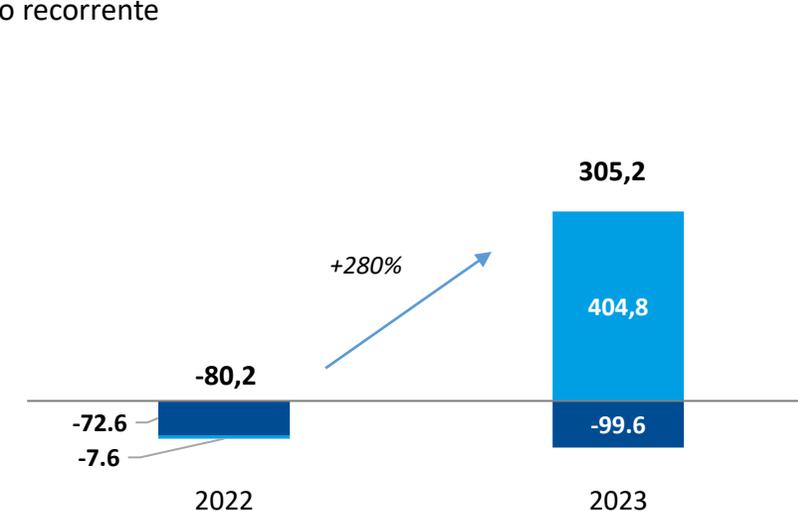
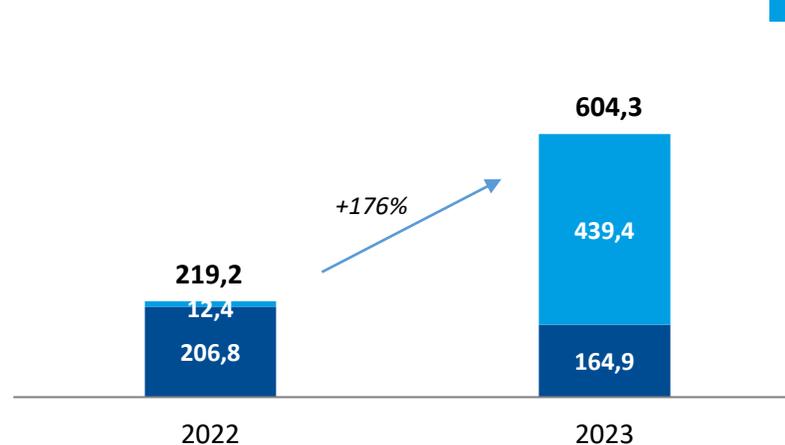
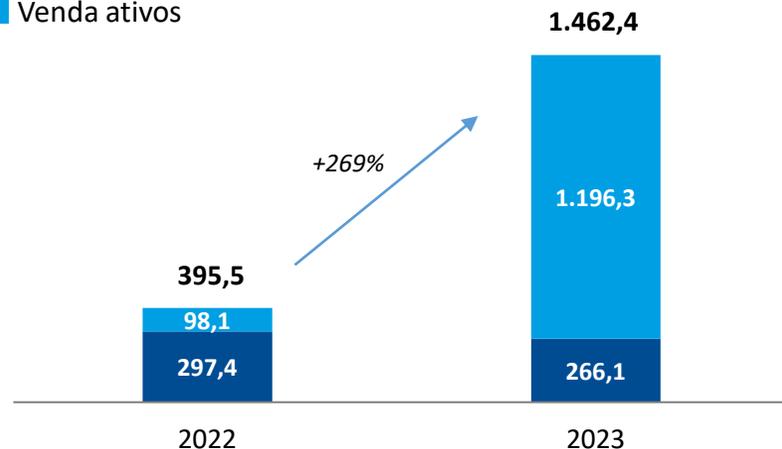
Receita Total (R\$ MM)

EBITDA Total (R\$ MM)

Lucro Líquido Total (R\$MM)

- Recorrente c/ locação
- Venda ativos

- Recorrente
- Não recorrente



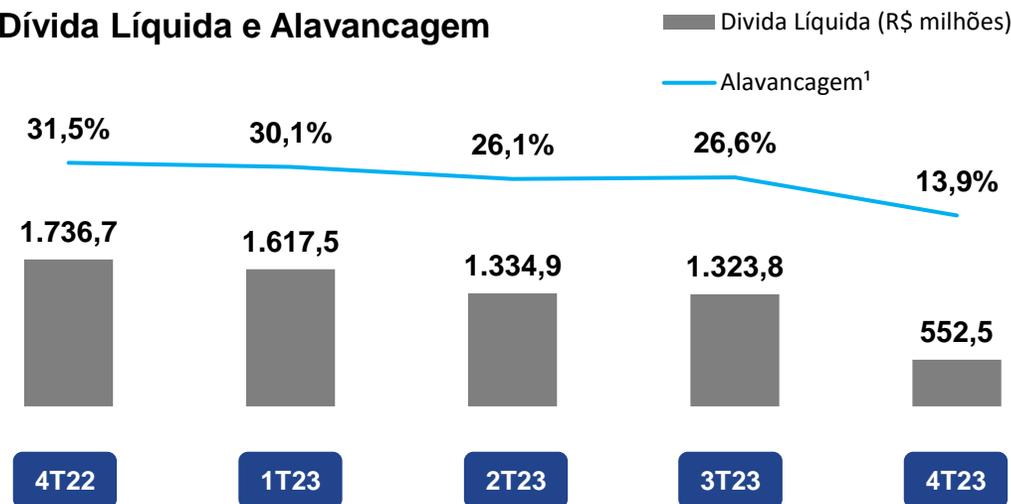
Estrutura de capital – Redução da dívida líquida em 68,2%

Dívida - R\$ milhões	4T23	4T22	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.556,2	1.945,1	-20,0%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	387,0	197,2	96,2%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	4,7	11,0	-57,1%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	616,4	17,1	3500,0%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	552,5	1.736,7	-68,2%
Valor do Portfólio	3.966,9	5.520,1	-28,1%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	13,9%	31,5%	-17,5 p.p.
Prazo médio	8,9 anos	8,6 anos	3,2%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,7%	12,3%	-0,6 p.p.

Nota: Considera 100% da dívida, do caixa e do valor do imóvel GO850 e a promessa de compra e venda do edifício Leblon Green

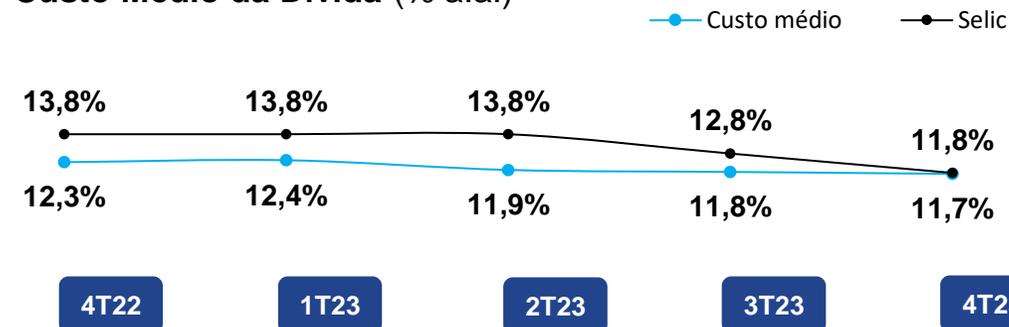
- Redução da dívida líquida em 68,2% no ano
- Saldo de caixa da Companhia de R\$ 387,0 milhões
- Prazo médio da dívida de 8,9 anos e custo nominal abaixo da SELIC
- Pré-pagamento de R\$ 373,5 milhões em dívida no ano
- Evento subsequente: pré-pagamento de dívida R\$ 50,0 milhões

Dívida Líquida e Alavancagem



¹ Dívida Líquida / Valor do Portfólio

Custo Médio da Dívida (% a.a.)



RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(55 11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



www.ri.scsa.com.br



@SaoCarlos_SCAR3