



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T23

Videoconferência 3T23

10 de novembro de 2023

Português

10h00 (horário de Brasília)

08h00 (horário de Nova York)

[Clique aqui para acessar](#)

Contato

Área de Relações com Investidores

Tel: + 55 11 3048-5419

e-mail: ri@scsa.com.br

Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2023 da São Carlos foi marcado pela redução da alavancagem financeira causada pela execução bem-sucedida de desmobilizações de imóveis ao longo do ano. As negociações de vendas de ativos no trimestre somaram R\$ 21,6 milhões e no acumulado do ano R\$ 528,4 milhões. Todas as negociações executadas estão em linha com o NAV (*Net Asset Value*). As vendas realizadas contribuíram para uma redução da dívida líquida em 27,0% na comparação com o 3T22. A alavancagem da companhia, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, atingiu 26,6%, uma queda de 5,8 p.p. em relação ao 3T22.

Adicionalmente, no trimestre anunciamos a assinatura do Compromisso de Compra e Venda para alienação da totalidade dos edifícios Centro Empresarial Botafogo, Morumbi Office Tower, Corporate Plaza e Alameda Santos por R\$ 865,0 milhões, totalizando 58.875 m² de ABL. A Taxa Interna de Retorno (TIR) real após impostos projetada para a transação é de 27,3% ao ano. A venda desses ativos consolidados demonstra a capacidade da São Carlos de executar o ciclo completo de valor adicionado, gerando um elevado retorno para os acionistas. A efetivação desta operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

A receita com locações da companhia alcançou R\$ 64,3 milhões no 3T23. O EBITDA recorrente atingiu R\$ 43,1 milhões com margem de 69,6%. Na mesma base de ativos, o crescimento do EBITDA em 12 meses foi de 4,0%, em linha com a inflação acumulada no período. A vacância do portfólio ficou estável em relação ao 2T23, em 22,9%.

Em Office, continuamos a expandir as unidades de escritórios flexíveis – *Flex Office*, cuja ocupação alcançou 13,2 mil m² de ABL no trimestre, um crescimento de 20,7% versus o 2T23 e mais que o dobro em relação ao 3T22.

Na Best Center, os novos contratos totalizaram 4,9 mil m² e a vacância do portfólio da Best Center reduziu 0,9 p.p. versus o 2T23. No trimestre, realizamos as desmobilizações de 2 lojas de rua e 1 terreno, totalizando R\$ 21,6 milhões com cap rate médio de 6,9%.

Na SC Living, continuamos a reduzir a taxa de vacância no edifício GO850, encerrando o trimestre com uma ocupação de 73,2% (aumento de 3,2 p.p. em relação ao 3T22). Os projetos de conversão de prédios corporativos em empreendimentos residenciais no Centro do Rio de Janeiro seguem em desenvolvimento, o que inclui a possibilidade de parcerias com incorporadores.

As nossas prioridades permanecem o combate a vacância, a reciclagem seletiva de ativos e a redução da alavancagem financeira. Nosso sucesso continuará ligado à disciplina na alocação de capital e à expertise do nosso time, que são os diferenciais da São Carlos para gerar valor superior aos nossos acionistas.

Reciclagem de ativos totaliza R\$ 528,4 milhões no ano, com cap rate médio de 6,5%

Lucro líquido de R\$ 49,6 milhões no ano

São Paulo, 9 de novembro de 2023 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

- Receita com locações alcança R\$ 64,3 milhões
- EBITDA Recorrente atinge R\$ 43,1 milhões, com margem de 69,6%
- Lucro líquido alcança R\$ 49,6 milhões no ano
- Novas locações totalizam 8,6 mil m² no trimestre
- ABL locada em *Flex Office* atinge 13,2 mil m² (+114% vs 3T22)
- Dívida líquida reduz 27,0% em 12 meses
- Assinatura de Compromisso de Compra e Venda de R\$ 865 milhões em ativos de Office, com previsão de execução no 4T23
- NAV (*Net Asset Value*) alcança R\$ 3,6 bilhões e NAV por ação atinge R\$ 63,9

Indicadores consolidados	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Receita com Locações (R\$ milhões)	64,3	74,6	-13,7%	200,3	213,5	-6,2%
<i>Margem NOI</i>	<i>84,5%</i>	<i>88,3%</i>	<i>-3,8 p.p.</i>	<i>85,3%</i>	<i>86,6%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>
Receita com Venda de Imóveis (R\$ milhões)	25,4	8,4	204,2%	436,0	8,5	5023,3%
EBITDA (R\$ milhões)	48,3	51,1	-5,5%	268,5	140,7	90,9%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>55,3%</i>	<i>64,5%</i>	<i>-9,2 p.p.</i>	<i>43,8%</i>	<i>66,5%</i>	<i>-22,6 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	43,1	49,9	-13,7%	132,0	139,5	-5,4%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>69,6%</i>	<i>70,4%</i>	<i>-0,9 p.p.</i>	<i>68,6%</i>	<i>67,7%</i>	<i>0,9 p.p.</i>
FFO (R\$ milhões)	(0,8)	(6,3)	-86,6%	88,9	(22,8)	-490,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-8,0%</i>	<i>7,0 p.p.</i>	<i>14,5%</i>	<i>-10,8%</i>	<i>25,3 p.p.</i>
FFO Recorrente (R\$ milhões)	(7,1)	(7,1)	-1,0%	(39,4)	(23,5)	67,4%
<i>Margem FFO Recorrente</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-10,1%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>-20,4%</i>	<i>-11,6%</i>	<i>-8,9 p.p.</i>
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(13,3)	(21,9)	-39,2%	49,6	(69,0)	-171,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>-15,2%</i>	<i>-27,6%</i>	<i>12,4 p.p.</i>	<i>8,1%</i>	<i>-32,6%</i>	<i>40,7 p.p.</i>
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões)	(19,5)	(22,7)	-14,0%	(78,7)	(47,7)	64,9%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-31,5%</i>	<i>-32,0%</i>	<i>0,5 p.p.</i>	<i>-40,9%</i>	<i>-34,4%</i>	<i>-6,5 p.p.</i>
NAV (R\$ bilhões)	3,6	3,8	-3,7%			
<i>NAV por ação (R\$)</i>	<i>63,9</i>	<i>66,6</i>	<i>-4,1%</i>			
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	4,9	5,5	-11,2%			
<i>ABL própria (mil m²)</i>	<i>459</i>	<i>517</i>	<i>-11,1%</i>			

Destaques no Portfólio

A reciclagem seletiva de ativos é parte do modelo de negócios da Companhia e fonte de recursos para o crescimento. A liquidez e atratividade de nossos ativos estão refletidas nas transações recentemente concluídas, com vendas de imóveis com valores em linha com o NAV (*Net Asset Value*).

No acumulado do ano, as desmobilizações concluídas e os compromissos de compra e venda de imóveis assinados alcançaram R\$ 528,4 milhões, 1,1% acima do NAV.

Imóvel			Desinvestimento				
Nome	Tipo	ABL (m²)	Data Venda	Cap rate	Valor Venda R\$ (MM)	NAV	Upside
Cornélio Procópio - PR	Loja de Rua	1.251	jan/23	6,9%	5,1	5,7	-10,5%
Jardim Europa - SP	Office	9.001	fev/23	6,0%	150,0	143,1	4,8%
Chácara Santo Antônio - SP	Loja de Rua	438	fev/23	5,4%	2,4	1,1	118,2%
Leblon Green* - RJ	Office	3.084	mar/23	-	91,0	83,8	8,6%
Campo Grande - MS	Loja de Rua	2.001	mar/23	7,1%	8,1	9,1	-11,0%
TOTAL - 1T23		15.775		6,1%	256,6	242,8	5,7%
João Bricola -SP	Office	12.106	abr/23	-	71,5	81,2	-11,9%
Rondonópolis - MT	Loja de Rua	1.667	abr/23	7,2%	5,9	8,4	-29,8%
Cascavel-PR	Loja de Rua	3.307	mai/23	6,3%	13,1	12,4	5,6%
Guarulhos-SP	Loja de Rua	1.599					
Gonzaga-SP	Loja de Rua	1.141	jun/23	7,6%	51,0	50,1	1,8%
Bebedouro-SP	Loja de Rua	1.362					
Araraquara-SP	Loja de Rua	2.162					
Ubatuba-SP	Loja de Rua	2.086	jun/23	4,6%	13,3	13,6	-2,2%
Bauru (Jd Cruzeiro do Sul) - SP	Terreno	-	jun/23	-	1,6	2,2	-27,3%
Itaim Center -SP	Office	6.524	jun/23	6,8%	90,0	87,7	2,6%
Chácara Santo Antonio - SP	Loja de Rua	555	jun/23	6,6%	3,8	4,2	-9,5%
TOTAL - 2T23		32.509		6,8%	250,2	259,8	-3,7%
São José dos Pinhais - PR	Loja de Rua	2.936	jul/23	7,1%	17,5	14,9	17,4%
Presidente Prudente - SP	Loja de Rua	496	set/23	8,1%	3,1	3,4	-8,6%
Bauru - Vila Souto - SP	Terreno	-	set/23	-	1,0	1,7	-39,4%
TOTAL - 3T23		3.432		6,9%	21,6	19,9	8,3%
TOTAL - 9M23		51.716		6,5%	528,4	522,5	1,1%

*Celebração de contrato de promessa de compra e venda de imóveis, com condições precedentes.

Transações ocorridas no 3º trimestre – total de R\$ 21,6 milhões

Em julho, a Best Center concluiu a venda da loja de rua de São José dos Pinhais - PR com um ABL de 2.936 m² por R\$ 17,5 milhões e cap rate de 7,1%. O valor da transação foi 17,4% acima do NAV.

Em setembro, a Best Center concluiu a venda da loja de rua de Presidente Prudente – SP com ABL de 496 m² por R\$ 3,1 milhões e cap rate de 8,1%. O valor da transação foi 8,6% abaixo do NAV. Adicionalmente, foi realizada a desmobilização do terreno de Bauru – Vila Souto – SP por R\$ 1,0 milhão.

Compromisso de Compra e Venda de Ativos – total de R\$ 865,0 milhões

Em setembro, a São Carlos assinou Compromisso de Compra e Venda para alienação de 100% dos edifícios Centro Empresarial Botafogo, Morumbi Office Tower, Corporate Plaza e Alameda Santos pelo valor total de R\$ 865,0 milhões, totalizando 58.875m² de ABL. O cap rate da venda é de 7,4%, considerando a receita de locação dos contratos vigentes, e a TIR real após impostos projetada é de 27,3% ao ano. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação.

Receita Bruta

A Receita Bruta Consolidada totalizou R\$ 65,6 milhões no 3T23, uma redução de 12,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pelas vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses. Na mesma base de ativos a receita bruta total permaneceu estável.

Receita com Locações – R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	45,9	53,3	-13,8%	144,8	153,8	-5,9%
Best Center	16,5	20,0	-17,8%	50,4	56,9	-11,3%
SC Living	2,1	1,3	63,7%	5,2	2,8	85,2%
Receita Bruta com Locações	64,3	74,6	-13,7%	200,4	213,5	-6,1%
Serviços	1,3	0,8	62,7%	3,9	2,4	64,1%
Receita Bruta Consolidada	65,6	75,4	-12,9%	204,3	215,9	-5,3%

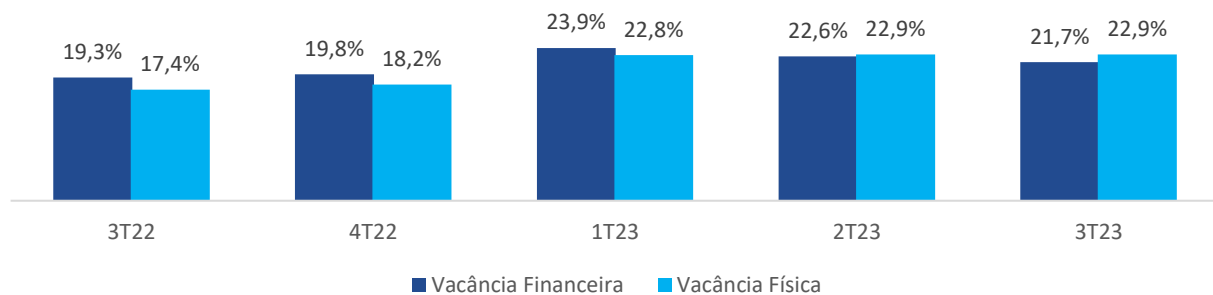
NOI – Net Operating Income

O NOI consolidado no trimestre atingiu R\$ 54,3 milhões, impactado pela venda de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

NOI - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	38,2	46,4	-17,5%	121,3	130,5	-7,0%
Margem NOI	83,3%	87,1%	-3,7 p.p.	83,8%	84,8%	-1,0 p.p.
Best Center	14,7	18,6	-20,8%	45,6	53,1	-14,0%
Margem NOI	89,4%	92,7%	-3,4 p.p.	90,5%	93,3%	-2,8 p.p.
SC Living	1,4	0,9	61,8%	3,9	1,3	191,4%
Margem NOI	69,9%	67,3%	2,6 p.p.	75,0%	47,7%	27,3 p.p.
NOI Consolidado	54,3	65,8	-17,4%	170,7	184,9	-7,7%
Margem NOI	84,5%	88,3%	-3,8 p.p.	85,3%	86,6%	-1,3 p.p.

Vacância do Portfólio

As taxas de vacância física e financeira do portfólio encerraram o 3T23 em 22,9% e 21,7% respectivamente, em linha com o 2T23. O aumento da vacância em relação ao 3T22 decorre do impacto das vendas de imóveis 100% ocupados no período. O volume de novos contratos assinados no trimestre foi de 8,6 mil m². A vacância nos imóveis da Companhia permanece inferior às médias dos mercados em que atuamos.



Nota: não considera imóveis em *retrofit*, em processos de conversão de uso e salas comerciais para venda.

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

As Despesas (SG&A) Consolidadas alcançaram R\$ 19,2 milhões, uma redução de 9,3% quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior e de 5,0% em relação ao 2T23, resultado da nossa busca constante por ganhos de eficiência, principalmente através da redução de despesas via automação dos nossos processos.

SG&A - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	(13,7)	(16,6)	-17,5%	(42,8)	(48,3)	-11,4%
% Receita Líquida	30,7%	32,6%	-1,8 p.p.	30,5%	32,8%	-2,3 p.p.
Best Center	(4,2)	(3,8)	10,7%	(15,5)	(12,7)	22,4%
% Receita Líquida	27,0%	20,2%	6,8 p.p.	32,6%	23,8%	8,8 p.p.
SC Living	(1,3)	(0,8)	68,0%	(3,1)	(3,0)	1,3%
% Receita Líquida	71,6%	66,3%	5,3 p.p.	66,0%	120,7%	-54,7 p.p.
Despesas (SG&A) Consolidadas	(19,2)	(21,2)	-9,3%	(61,3)	(64,0)	-4,1%
% Receita Líquida Consolidada	31,0%	29,9%	1,1 p.p.	31,9%	31,5%	0,4 p.p.

EBITDA

O EBITDA Recorrente no trimestre alcançou R\$ 43,1 milhões. Excluindo os ativos vendidos nos últimos 12 meses, o aumento foi de 4,0% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Recorrente foi de 69,6%.

EBITDA - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	31,2	34,6	-9,9%	98,2	99,4	-1,3%
Margem EBITDA	69,9%	67,8%	2,1 p.p.	70,0%	67,5%	2,6 p.p.
Best Center	11,4	14,9	-23,6%	32,2	40,6	-20,7%
Margem EBITDA	73,5%	79,8%	-6,3 p.p.	67,6%	76,3%	-8,6 p.p.
SC Living	0,5	0,4	28,0%	1,6	(0,5)	-404,0%
Margem EBITDA	27,7%	33,7%	-6,0 p.p.	33,9%	-20,6%	54,5 p.p.
EBITDA Consolidado Recorrente	43,1	49,9	-13,7%	132,0	139,5	-5,4%
Margem EBITDA Recorrente	69,6%	70,4%	-0,9 p.p.	68,6%	68,7%	-0,1 p.p.
EBITDA Consolidado	48,3	51,1	-5,5%	268,5	140,7	90,9%
Margem EBITDA	55,3%	64,5%	-9,2 p.p.	43,8%	66,5%	-22,6 p.p.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro no trimestre alcançou R\$ -45,9 milhões, 11,1% abaixo do 3T22, devido a uma menor dívida líquida no período.

Resultado Financeiro - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	(37,9)	(39,6)	-4,2%	(127,8)	(110,4)	15,8%
Best Center	(5,4)	(9,0)	-40,6%	(22,6)	(32,5)	-30,5%
SC Living	(2,6)	(3,1)	-14,1%	(8,1)	(7,9)	1,4%
Resultado Financeiro Consolidado	(45,9)	(51,7)	-11,1%	(158,4)	(150,9)	5,0%

FFO

O FFO Recorrente alcançou R\$ -7,1 milhões no trimestre, em linha com o 3T22.

FFO - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	(10,8)	(9,5)	13,7%	(42,4)	(23,7)	78,9%
Margem FFO	-24,3%	-18,7%	-5,6 p.p.	-30,2%	-16,1%	-14,2 p.p.
Best Center	5,0	3,8	31,3%	6,6	5,0	31,8%
Margem FFO	32,0%	20,2%	11,8 p.p.	14,0%	9,5%	4,5 p.p.
SC Living	(1,2)	(1,4)	-13,5%	(3,6)	(4,9)	-25,6%
Margem FFO	-66,5%	-119,8%	53,2 p.p.	-77,2%	-192,2%	115,0 p.p.
FFO Consolidado Recorrente	(7,1)	(7,1)	-1,0%	(39,4)	(23,5)	67,4%
Margem FFO Recorrente	-11,4%	-10,1%	-1,3 p.p.	-20,4%	-11,6%	-8,9 p.p.
FFO Consolidado	(0,8)	(6,3)	-86,6%	88,9	(22,8)	-490,7%
Margem FFO	-1,0%	-8,0%	7,0 p.p.	14,5%	-10,8%	25,3 p.p.

Lucro Líquido (Prejuízo)

O Prejuízo Líquido Recorrente atingiu R\$ -19,6 milhões. O Lucro Líquido acumulado no ano, incluindo o resultado da venda de imóveis, foi de R\$ 49,6 milhões.

Lucro (Prejuízo) Consolidado - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Office	(19,4)	(20,5)	-5,3%	(69,3)	(36,0)	92,5%
Margem	-43,4%	-40,1%	-3,3 p.p.	-49,4%	-38,4%	-11,0 p.p.
Best Center	1,8	(0,1)	2624,5%	(3,6)	(7,1)	-49,2%
Margem	11,5%	-0,4%	11,8 p.p.	-7,6%	-20,6%	13,0 p.p.
SC Living	(1,9)	(2,2)	-11,4%	(5,8)	(4,6)	25,3%
Margem	-106,9%	-187,8%	80,9 p.p.	-123,2%	-328,6%	205,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	(19,6)	(22,7)	-13,6%	(78,8)	(47,7)	65,1%
Margem Líquida Recorrente	-31,5%	-32,0%	0,5 p.p.	-40,9%	-34,4%	-6,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(13,3)	(21,9)	-39,2%	49,6	(69,0)	-171,9%
Margem Líquida	-15,2%	-27,6%	12,4 p.p.	8,1%	-32,6%	40,7 p.p.

Gestão do Portfólio

Portfólio de Imóveis

A São Carlos realiza anualmente a avaliação do portfólio de imóveis com empresa de consultoria internacional. Ao final do 3T23, o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado em R\$ 4,9 bilhões, contra R\$ 5,5 bilhões no 3T22. A maior parte da redução é explicada pela venda de imóveis no período (R\$ 517 milhões).

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL Próprio (m ²)	%	Valor de mercado (R\$ mil)	%
Triple A	2	70.441	15,3%	1.516.500	30,8%
Classe A	22	246.321	53,6%	2.325.700	47,3%
Office	24	316.762	69,0%	3.842.200	78,1%
Centros de conveniência	45	99.993	21,8%	727.310	14,8%
Lojas de rua	22	38.550	8,4%	240.680	4,9%
Landbank	6	-	0,0%	28.106	0,6%
Best Center	73	138.543	30,2%	996.096	20,3%
SC Living	1	4.077	0,9%	80.280	1,6%
Total	98	459.382	100,0%	4.918.576	100,0%

Os imóveis estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final do 3T23 era de R\$ 2,8 bilhões.

Investimentos

No trimestre, os investimentos totalizaram R\$ 11,1 milhões, destinados principalmente para os projetos de retrofit nos edifícios Paulista Office Park e para expansão das unidades de *Flex Office*.

R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Office	8,6	12,1	-28,6%	31,8	82,3	-61,3%
Best Center	2,1	0,1	2030,6%	9,8	8,9	10,5%
SC Living	0,3	1,7	-81,6%	2,0	6,8	-70,3%
Investimentos consolidados	11,1	13,9	-20,3%	43,7	98,0	-55,4%

NAV – Net Asset Value

O NAV alcançou R\$ 3,6 bilhões, uma redução de 3,7% em 12 meses. O NAV por ação alcançou R\$ 63,9.

NAV - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %
Valor do portfólio ¹	4.971,9	5.602,0	-11,2%
Dívida líquida	(1.323,8)	(1.813,3)	-27,1%
NAV	3.648,1	3.788,7	-3,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	57,1	56,9	0,4%
NAV (R\$/ação)	63,9	66,6	-4,1%

Nota: Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850.
Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada por consultorias internacionais.

Estrutura de Capital

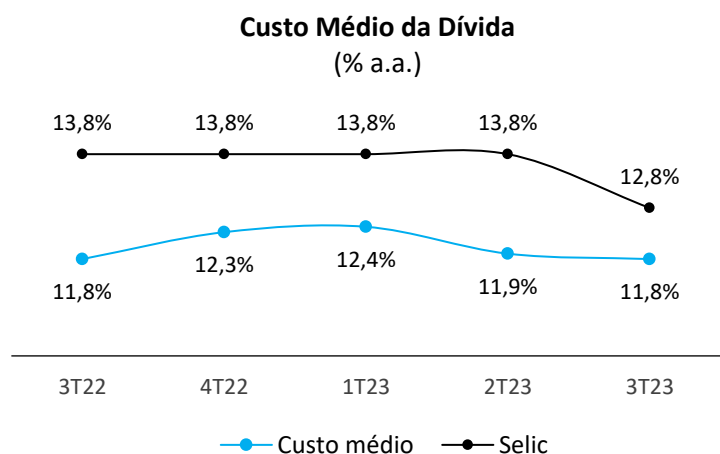
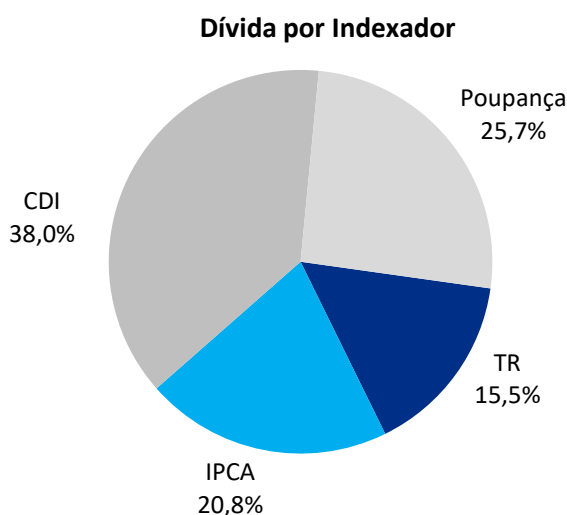
Endividamento

Dívida - R\$ milhões	3T23	3T22	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.831,9	2.119,0	-13,5%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	281,6	300,0	-6,1%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	5,2	12,1	-56,7%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	226,7	12,8	1679,3%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	1.323,8	1.813,3	-27,0%
Valor do Portfólio	4.971,9	5.602,0	-11,2%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	26,6%	32,4%	-5,8 p.p.
Prazo médio	8,8 anos	8,5 anos	3,7%
Custo nominal da dívida (% a.a.)	11,8%	11,8%	0,0 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

A São Carlos encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 1,3 bilhão, representando uma queda de 27,0% em 12 meses. Essa diminuição reflete o resultado a reciclagem de ativos realizada nos últimos 12 meses, que reforçou a posição de caixa e o Contas a receber da Companhia.

O custo nominal dos passivos da Companhia no final do trimestre foi de 11,8%, inferior a taxa Selic de 12,75% vigente em setembro/23. Encerramos o trimestre com saldo em caixa de R\$ 281,6 milhões, um aumento de 19,9% quando comparado ao 2T23, e a alavancagem, medida pela dívida líquida sobre o valor do portfólio, de 26,6% uma redução de 5,8 p.p. contra o 3T22.



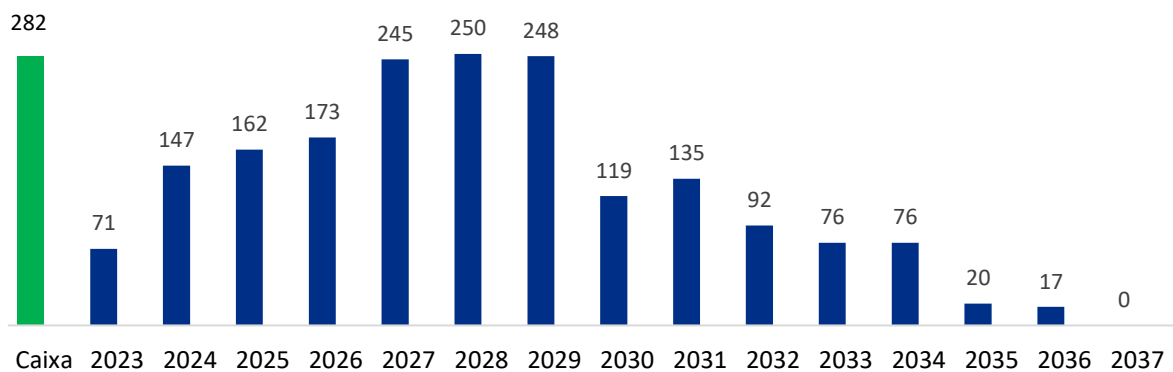
Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	1,9%	9,3%	11,1%	282,9
CDI	13,6%	0,9%	12,6%	702,6
IPCA	5,2%	7,3%	12,5%	373,7
Poupança	8,0%	2,8%	10,8%	472,7
Total	8,6%	4,0%	11,9%	1.831,9

¹Desempenho acumulado dos últimos 12 meses

² Média ponderada da taxa de juros anual estimada para dez/23

Cronograma de Amortização

(R\$ milhões)



Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da B3 sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGCX e IGC-NM.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 628.691 ações em tesouraria.

Nossas Plataformas de Negócio

Office: retornos elevados através de valor adicionado

Em Office, as prioridades no trimestre continuaram a ser a reciclagem seletiva de ativos consolidados, o combate à vacância e a ampliação de unidades *Flex Office*, agregando serviços na locação comercial.

No combate a vacância, aprimoramos a jornada do cliente e a qualidade dos espaços corporativos no nosso portfólio. As unidades de *Flex Office*, alcançaram 13,2 mil m² de ABL locada, um crescimento de 114% em relação ao 3T22.

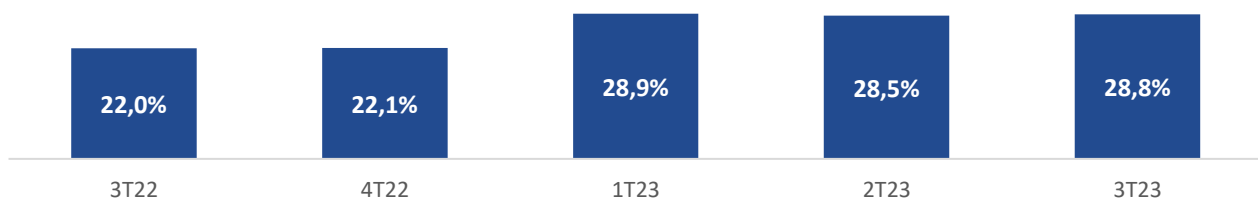
O portfólio de Office encerrou o ano avaliado em R\$ 3,8 bilhões, composto por 24 edifícios corporativos e 316,8 mil m² de ABL. O NAV da plataforma Office atingiu R\$ 2,8 bilhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ mil)	%
Triple A - SP	1	47.002	14,8%	919.600	23,9%
Classe A - SP	9	108.927	34,4%	1.099.700	28,6%
Total SP	10	155.928	49,2%	2.019.300	52,6%
Triple A - RJ	1	23.440	7,4%	596.900	15,5%
Classe A - RJ	13	137.394	43,4%	1.226.000	31,9%
Total RJ	14	160.834	50,8%	1.822.900	47,4%
Total Office	24	316.762	100,0%	3.842.200	100,0%

Na gestão do portfólio, em setembro concluímos a primeira fase do retrofit do edifício Paulista Office Park, que incluiu a reforma da recepção, da loja do térreo e de parte da fachada.

A taxa de vacância do portfólio de Office atingiu 28,8% no 3T23, estável em relação ao 2T23. Os novos contratos de locação totalizaram 3,7 mil m² no trimestre. O aumento da vacância decorre, principalmente, do impacto das vendas de imóveis 100% ocupados no período.

Vacância Física - Office



Best Center: crescimento orgânico e inorgânico com rentabilidade

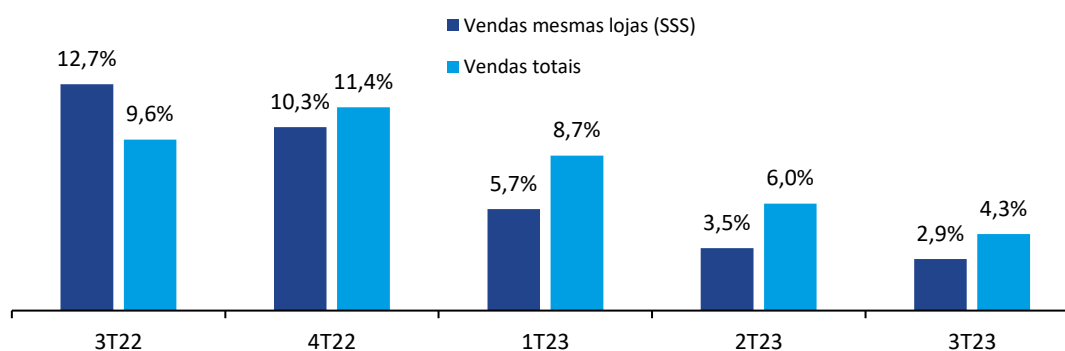
Na Best Center, realizamos no trimestre, a venda de 2 lojas de rua e 1 terreno, totalizando R\$ 21,6 milhões com cap rate médio de 6,9%. Foram vendidas as lojas de São José dos Pinhais – PR (ABL de 2.936 m²), Presidente Prudente – SP (ABL 496 m²) e 1 terreno em Bauru (Vila Souto – SP).

O portfólio da Best Center encerrou o trimestre com 138,5 mil m² de ABL e valor de mercado de R\$ 996,1 milhões, composto por 73 imóveis. O NAV da Best Center atingiu R\$ 839,1 milhões no trimestre.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor do portfólio (R\$ mil)	%
Centros de conveniência - SP	43	94.078	67,9%	680.410	68,3%
Centros de conveniência - RJ	2	5.916	4,3%	46.900	4,7%
Total centros de conveniência	45	99.993	72,2%	727.310	73,0%
Lojas de rua - SP	16	27.713	20,0%	186.030	18,7%
Lojas de rua - Outras Regiões	6	10.837	7,8%	54.650	5,5%
Total de lojas de rua	22	38.550	27,8%	240.680	24,2%
Centro de conveniência em obras	1	0	0,0%	4.125	0,4%
Landbank	5	0	0,0%	23.981	2,4%
Total Best Center	73	138.543	100,0%	996.096	100,0%

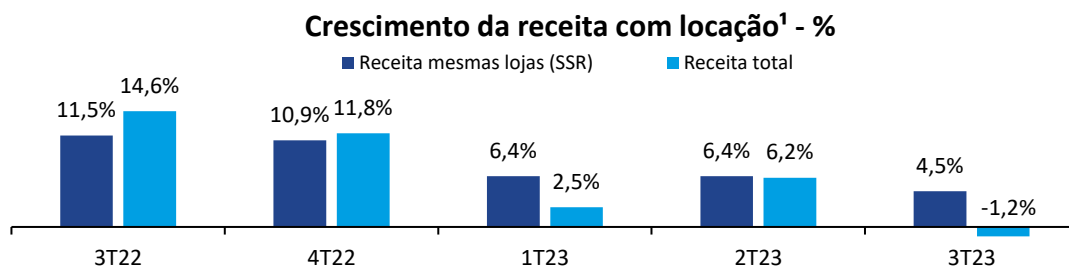
As vendas totais dos nossos lojistas, excluindo as lojas de rua, atingiram R\$ 204,5 milhões no trimestre, um crescimento de 4,3% em 12 meses. As vendas totais nas mesmas lojas (SSS) nos nossos centros de conveniência cresceram 2,9% no 3T23, quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior. As vendas foram impactadas negativamente pelas operações de supermercados devido, principalmente, a deflação de alimentos no período.

Crescimento de vendas¹ - %



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

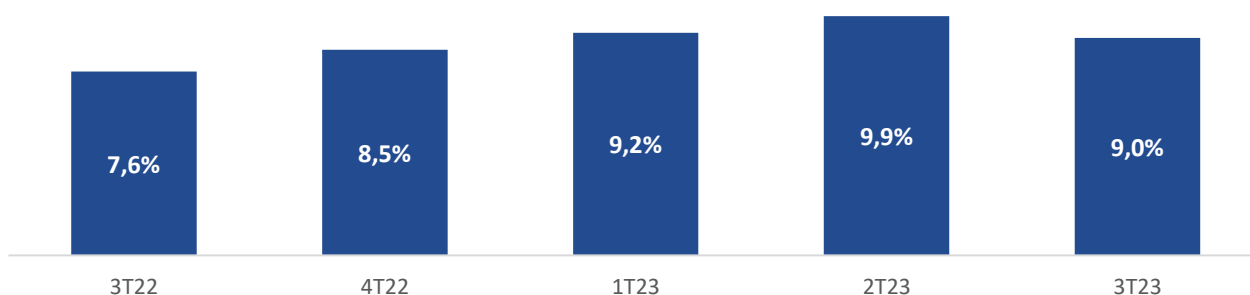
O crescimento da receita bruta com locação nas mesmas lojas (SSR) nos nossos centros comerciais foi de 4,5% no 3T23. A receita bruta total com locação (receita caixa), excluindo lojas de rua, diminuiu 1,2% no 3T23 (vs. 3T22), impactada pela venda de 3 centros nos últimos 12 meses.



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

A taxa de vacância do portfólio da Best Center reduziu 0,9 p.p. no trimestre em relação ao 2T23. A absorção líquida foi de 3,7 mil m², com 4,9 mil m² de novos contratos. Quando comparado ao mesmo período do ano anterior, o aumento da taxa de vacância física é explicado pela saída da base das lojas de rua (100% locadas) vendidas nos últimos 12 meses.

Vacância Física - Best Center



SC Living: segmento pulverizado com grande potencial de crescimento

Na SC Living, o empreendimento GO850, nosso primeiro imóvel residencial para locação, tem apresentado boa demanda por ocupação e apreciação dos preços de locação praticados.

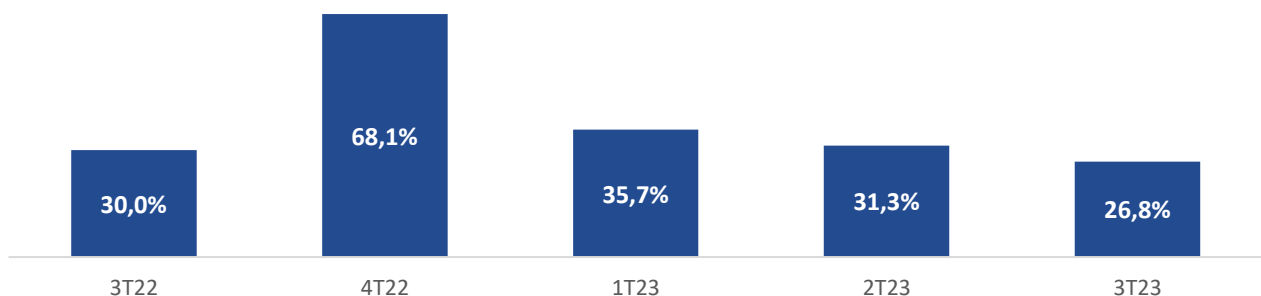
O valor de mercado do portfólio alcançou R\$ 80,0 milhões. O NAV da SC Living alcançou R\$ 41,5 milhões.

Perfil do Imóvel	Quantidade	ABL (m ²)	%	Valor de mercado* (R\$ mil)	%
Residencial - SP	1	4.077	100,0%	80.280	100,0%
SC Living	1	4.077	100,0%	80.280	100,0%

* Considera o valor do portfólio próprio da São Carlos

A taxa de vacância do portfólio da SC Living atingiu 26,8% no 3T23, uma redução de 4,5 p.p. em relação ao 2T23, beneficiada pelas campanhas de marketing desenvolvidas e nossos esforços de atração de clientes para estadia de longo prazo.

Vacância Física - SC Living



Adicionalmente, os projetos de conversão de prédios corporativos em empreendimentos residenciais no centro do Rio de Janeiro seguem em desenvolvimento, incluindo estudos de parcerias com incorporadores.

Sustentabilidade - ESG (Environmental, Social and Governance)

A sustentabilidade é um elemento central do modelo de negócios da São Carlos, tanto pela nossa responsabilidade na preservação do meio-ambiente e na promoção do bem-estar social, como pelo impacto direto nos nossos resultados. Investimentos na modernização da infraestrutura e na implantação de tecnologias sustentáveis, bem como a adoção das melhores práticas na operação dos imóveis são partes fundamentais do modelo de negócios da Companhia.

A Companhia investe em práticas que permitem a obtenção da certificação Green Building, da certificadora internacional LEED, e é pioneira no ramo de empreendimentos sustentáveis no Brasil. A São Carlos busca conciliar a diminuição dos impactos ambientais com a redução dos custos operacionais. É importante ressaltar que a São Carlos é líder na execução de *retrofits* no Brasil. Assim, a maioria dos nossos investimentos é voltada para o que há de mais sustentável e ambientalmente responsável no mercado imobiliário: o reaproveitamento de imóveis existentes.

Empreendimento	Certificação	Categoria	Ano da certificação
Eldorado Business Tower ¹	LEED, Core and Shell (CS)	Platinum	2008
CA Rio Negro ¹	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Silver	2011
Centro Empresarial Região Portuária ¹	LEED, Core and Shell (CS)	Gold	2013
Jardim Europa ¹	LEED, Core and Shell (CS)	Gold	2015
EZ Towers (torre A)	LEED, Core and Shell (CS)	Platinum	2015
Corporate Plaza	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Gold	2023
Candelária 62	Qualiverde	-	2015
EZ Towers (torre A)	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Gold	2018
City Tower	LEED, Operation and Maintenance (O+M)	Gold	2022
Centro Empresarial Botafogo	Fitwell	2 Estrelas	2023

¹ Imóveis Vendidos

Na frente de Governança, avançamos com a implementação de novos processos, definição de novas políticas internas, e investimos em tecnologia para aprimorar nosso ambiente de controles internos. Aumentamos a participação de membros independentes no Conselho de Administração (44% dos conselheiros são independentes, incluindo os suplentes), implementamos o Comitê de Auditoria, adequamos o nosso Estatuto Social, ampliando a qualidade da nossa governança corporativa.

Na frente Social, aumentamos a nossa atenção à diversidade, com iniciativas que incluem o desenvolvimento de um programa inclusão, com o intuito de criar um ambiente de trabalho mais plural, respeitoso e que fomenta o debate construtivo tanto para o nosso negócio, quanto para a sociedade. Atualmente, 42% dos cargos de liderança e 50% dos colaboradores da São Carlos são do sexo feminino.



44% dos conselheiros independentes



42% de liderança feminina



86% de consumo de energia abaixo do benchmarking¹



78% do consumo de água abaixo do benchmarking²



9 edifícios certificados Green Building

¹ EUI - Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS)

² WUI - Environmental Protection Agency | EUA (Ministério do Meio Ambiente)

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 3T23 e 3T22 a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	3T23	Itens não Recorrentes	3T23 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	64.348	-	64.348
Receita com Serviços	1.281	-	1.281
Receita com Venda de Imóveis	25.400	25.400	-
Receita Bruta Total	91.028	25.400	65.628
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(3.704)	-	(3.704)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	87.324	25.400	61.924
Despesas			
Despesas com Pessoal	(8.070)	-	(8.070)
Despesas Administrativas	(2.025)	(904)	(1.121)
Despesas com Propriedades	(8.625)	(27)	(8.598)
Despesas Comerciais	(2.001)	(600)	(1.401)
Total SG&A	(20.722)	(1.531)	(19.190)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	411	-	411
Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(18.719)	(18.655)	(64)
Total de Despesas	(39.030)	(20.187)	(18.844)
Margem Operacional			
EBITDA	48.294	5.213	43.081
<i>Margem EBITDA</i>	<i>55,3%</i>	<i>20,5%</i>	<i>69,6%</i>
NOI	53.721	(627)	54.348
<i>Margem NOI</i>	<i>83,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>84,5%</i>
<i>Margem G&A s/ receita líquida</i>	<i>23,7%</i>	<i>6,0%</i>	<i>31,0%</i>
Depreciação e Custos			
Depreciação	(11.348)	-	(11.348)
Custos com locações (outros)	(1.108)	-	(1.108)
Total Depreciação e Custos	(12.456)	-	(12.456)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	14.373	6.060	8.313
Despesas Financeiras	(54.885)	(658)	(54.227)
Resultado Financeiro	(40.512)	5.402	(45.914)
Imposto de Renda e Acionistas não Controladores			
Correntes	(10.043)	(4.398)	(5.645)
Diferidos	1.002	-	1.002
IR / CSLL	(9.042)	(4.398)	(4.643)
Acionistas não controladores	412	-	412
Margem Financeira			
FFO	(848)	6.217	(7.065)
<i>Margem FFO</i>	<i>-1,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-11,4%</i>
Lucro Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(13.304)	6.217	(19.521)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-15,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-31,5%</i>

R\$ mil	3T22	Itens não Recorrentes	3T22 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	74.571	-	74.571
Receita com Serviços	787	-	787
Receita com Venda de Imóveis	8.350	(8.350)	-
Receita Bruta Total	83.708	(8.350)	75.358
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(4.473)	-	(4.473)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	79.235	(8.350)	70.885
Despesas			
Despesas com Pessoal	(9.752)	-	(9.752)
Despesas Administrativas	(3.081)	416	(2.665)
Despesas com Propriedades	(5.688)	-	(5.688)
Despesas Comerciais	(3.063)	-	(3.063)
Total SG&A	(21.584)	416	(21.169)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(1.615)	1.818	203
Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(4.945)	4.945	-
Total de Despesas	(28.144)	7.179	(20.966)
Margem Operacional			
EBITDA	51.091	(1.172)	49.920
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,5%</i>		<i>70,4%</i>
NOI	65.820	-	65.820
<i>Margem NOI</i>	<i>88,3%</i>		<i>88,3%</i>
<i>Margem G&A s/ receita líquida</i>	<i>27,2%</i>		<i>29,9%</i>
Depreciação e Custos			
Depreciação	(15.567)	-	(15.567)
Custos com locações (outros)	-	-	-
Total Depreciação e Custos	(15.567)	-	(15.567)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	7.537	-	7.537
Despesas Financeiras	(59.197)	-	(59.197)
Resultado Financeiro	(51.659)	-	(51.659)
Imposto de Renda e Acionistas não Controladores			
Correntes	(367)	-	(367)
Diferidos	(5.392)	(362)	(5.754)
IR / CSLL	(6.483)	(362)	(6.121)
Acionistas não controladores	728	-	728
Margem Financeira			
FFO	(6.323)	(1.534)	(7.133)
<i>Margem FFO</i>	<i>-8,0%</i>		<i>-10,1%</i>
Lucro Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(21.890)	(1.534)	(22.700)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-27,6%</i>		<i>-32,0%</i>

Reconciliação entre DRE Contábil e Gerencial Consolidado

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 9M23 e 9M22, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de transações não recorrentes (ex. venda de imóveis) nos períodos reportados.

R\$ mil	9M23	Itens não Recorrentes	9M23 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	195.755	(4.591)	200.346
Receita com Serviços	3.880	-	3.880
Receita com Venda de Imóveis	435.990	435.990	(0)
Receita Bruta Total	635.624	431.399	204.225
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(11.808)	(29)	(11.779)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(11.317)	(11.317)	-
Receita Líquida Total	612.499	420.053	192.446
Despesas			
Despesas com Pessoal	(26.589)	-	(26.589)
Despesas Administrativas	(6.474)	(1.268)	(5.206)
Despesas com Propriedades	(28.117)	(990)	(27.127)
Despesas Comerciais	(11.803)	(9.387)	(2.417)
Total SG&A	(72.984)	(11.645)	(61.339)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	894	(18)	913
Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(271.912)	(271.848)	(64)
Total de Despesas	(344.001)	(283.511)	(60.490)
Margem Operacional			
EBITDA	268.498	136.543	131.955
<i>Margem EBITDA</i>	<i>43,8%</i>	<i>32,5%</i>	<i>68,6%</i>
NOI	155.835	(14.967)	170.802
<i>Margem NOI</i>	<i>79,6%</i>	<i>326,0%</i>	<i>85,3%</i>
<i>Margem G&A s/ receita líquida</i>	<i>11,9%</i>	<i>2,8%</i>	<i>31,9%</i>
Depreciação e Custos			
Depreciação	(36.284)	6	(36.290)
Custos com locações (outros)	(3.020)	-	(3.020)
Total Depreciação e Custos	(39.304)	6	(39.310)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	30.925	10.407	20.518
Despesas Financeiras	(203.813)	(24.810)	(179.003)
Resultado Financeiro	(172.887)	(14.403)	(158.484)
Imposto de Renda e Acionistas não Controladores			
Correntes	(39.665)	7.808	(47.473)
Diferidos	31.729	(1.684)	33.412
IR / CSLL	(7.937)	6.124	(14.061)
Acionistas não controladores	1.240	-	1.240
Margem Financeira			
FFO	88.914	128.264	(39.350)
<i>Margem FFO</i>	<i>14,5%</i>	<i>30,5%</i>	<i>-20,4%</i>
Lucro Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	49.609	128.270	(78.660)
<i>Margem Líquida</i>	<i>8,1%</i>	<i>30,5%</i>	<i>-40,9%</i>

R\$ mil	9M22	Itens não Recorrentes	9M22 Recorrente
Receitas			
Receita com Locações	213.499	-	213.499
Receita com Serviços	2.363	-	2.363
Receita com Venda de Imóveis	8.510	(8.510)	-
Receita Bruta Total	224.372	(8.510)	215.862
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(12.753)	6	(12.747)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	-	-	-
Receita Líquida Total	211.619	(8.504)	203.115
Despesas			
Despesas com Pessoal	(29.395)	-	(29.395)
Despesas Administrativas	(6.442)	481	(5.961)
Despesas com Propriedades	(26.895)	-	(26.895)
Despesas Comerciais	(1.717)	-	(1.717)
Total SG&A	(64.449)	481	(63.968)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(1.435)	1.818	383
Equivalência patrimonial	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(5.077)	5.077	-
Total de Despesas	(70.961)	7.376	(63.585)
Margem Operacional			
EBITDA	140.658	(1.128)	139.530
<i>Margem EBITDA</i>	<i>66,5%</i>	<i>13,3%</i>	<i>68,7%</i>
NOI	65.820	-	184.887
<i>Margem NOI</i>	<i>31,1%</i>	-	<i>86,6%</i>
<i>Margem G&A s/ receita líquida</i>	<i>-31,7%</i>	-	<i>31,5%</i>
Depreciação e Custos			
Depreciação	(46.283)	-	(46.283)
Custos com locações (outros)	-	-	-
Total Depreciação e Custos	(46.283)	-	(46.283)
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	14.131	-	14.131
Despesas Financeiras	(165.013)	19	(164.994)
Resultado Financeiro	(150.882)	19	(150.863)
Imposto de Renda e Acionistas não Controladores			
Correntes	(852)	-	(852)
Diferidos	(13.714)	367	(13.347)
IR / CSLL	(14.565)	367	(14.199)
Acionistas não controladores	2.030	-	2.030
Margem Financeira			
FFO	(22.760)	(743)	(23.502)
<i>Margem FFO</i>	<i>-10,8%</i>	-	<i>-11,6%</i>
Lucro Líquido			
Lucro/ Prejuízo Líquido	(69.043)	(743)	(69.785)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-32,6%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-34,4%</i>

Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ Mil	set/23	dez/22	Δ %
Ativo Circulante	1.153.825	596.495	93,4%
Caixa e equivalentes de caixa	169.309	18.439	818,2%
Aplicações financeiras	112.339	178.794	-37,2%
Contas a receber	158.869	56.959	178,9%
Valores a receber de partes relacionadas	370	2.607	-85,8%
Impostos a recuperar	15.265	11.715	30,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	25.076	27.172	-7,7%
Imóveis destinados à venda	672.597	300.809	123,6%
Ativo Não Circulante	2.347.391	2.922.944	-19,7%
Contas a receber	80.147	65.346	22,7%
Impostos diferidos	35.417	0	0,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	5.000	-
Depósitos judiciais	4.745	3.726	27,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	4.474	4.295	4,2%
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	-	-	-
Propriedades de investimento	2.173.884	2.802.232	-22,4%
Imobilizado	33.001	31.286	5,5%
Intangível	10.723	11.059	-3,0%
Total do Ativo	3.501.216	3.519.439	-0,5%
Passivo Circulante	263.768	233.240	13,1%
Empréstimos e financiamentos	183.223	163.093	12,3%
Adiantamento de clientes	25.473	16.403	55,3%
Salários e encargos sociais	8.758	10.718	-18,3%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	11.981	13.125	-8,7%
Impostos, taxas e contribuições	6.442	4.530	42,2%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	0	0	-
Contas a pagar por compra de imóveis	5.240	6.093	-14,0%
Outras contas a pagar	22.651	19.278	17,5%
Passivo Não Circulante	1.704.536	1.798.904	-5,2%
Outras contas a pagar	14.940	9.886	51,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	0	4.860	-100,0%
Impostos diferidos	3.290	2.051	60,4%
Empréstimos e financiamentos	1.648.661	1.781.968	-7,5%
Provisão para contingências	37.645	139	26982,7%
Patrimônio Líquido	1.532.912	1.487.295	3,1%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	50.867	50.162	-10,3%
Ações em tesouraria	-81.928	-81.928	-5,2%
Reservas de lucros	457.240	434.929	11,4%
Acionistas não controladores	8.763	10.220	-30,6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.501.216	3.519.439	-0,5%

Demonstração do Resultado por Unidade de Negócios

R\$ mil	3T23			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas				
Receita com Locações	45.893	16.466	1.989	64.348
Receita com Serviços	1.112	168	-	1.281
Receita Bruta Total	47.005	16.634	1.989	65.628
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(13.642)	(1.195)	(184)	(3.704)
Receita Líquida Total	44.593	15.527	1.805	61.924
Despesas				
Despesas com Pessoal	(4.858)	(2.755)	(456)	(8.070)
Despesas Administrativas	(1.199)	315	(237)	(1.121)
Despesas com Propriedades	(7.000)	(1.016)	(582)	(8.598)
Despesas Comerciais	(649)	(736)	(16)	(1.401)
Total SG&A	(13.706)	(4.193)	(1.291)	(19.190)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	278	82	51	411
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Total de Despesas	(13.428)	(4.111)	(1.305)	(18.844)
Margem Operacional				
EBITDA	31.165	11.416	500	43.081
<i>Margem EBITDA</i>	<i>69,9%</i>	<i>73,5%</i>	<i>27,7%</i>	<i>69,6%</i>
NOI	38.245	14.713	1.390	54.348
<i>Margem NOI</i>	<i>83,3%</i>	<i>89,4%</i>	<i>69,9%</i>	<i>84,5%</i>
<i>Margem SG&A s/ receita líquida</i>	<i>30,7%</i>	<i>27,0%</i>	<i>71,6%</i>	<i>31,0%</i>
Depreciação e Custos				
Depreciação	(7.860)	(2.833)	(655)	(11.348)
Custos com locações (outros)	(672)	(362)	(74)	(1.108)
Total Depreciação e Custos	(8.532)	(3.195)	(729)	(12.456)
Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	6.201	2.090	22	8.313
Despesas Financeiras	(44.117)	(7.455)	(2.655)	(54.227)
Resultado Financeiro	(37.916)	(5.366)	(2.633)	(45.914)
Imposto de Renda				
Correntes	(4.568)	(1.077)	-	(5.645)
Diferidos	1.001	1	-	1.002
IR / CSLL	(3.567)	(1.076)	-	(4.643)
Acionistas não controladores	(520)	(0)	932	412
Margem Financeira				
FFO	(10.838)	4.974	(1.201)	(7.065)
<i>Margem FFO</i>	<i>-24,3%</i>	<i>32,0%</i>	<i>-66,5%</i>	<i>-11,4%</i>
Lucro Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(19.370)	1.779	(1.930)	(19.521)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-43,4%</i>	<i>11,5%</i>	<i>-106,9%</i>	<i>-31,5%</i>

R\$ mil	3T22			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas				
Receita com Locações	53.253	20.042	1.276	74.571
Receita com Serviços	666	121	-	787
Receita Bruta Total	53.919	20.163	1.276	75.358
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	-2.921	-1.435	-117	-4.473
Receita Líquida Total	50.998	18.728	1.159	70.885
Despesas				
Despesas com Pessoal	(8.881)	(741)	(131)	(9.752)
Despesas Administrativas	(853)	(1.592)	(221)	(2.665)
Despesas com Propriedades	(4.471)	(946)	(271)	(5.688)
Despesas Comerciais	(2.408)	(509)	(146)	(3.063)
Total SG&A	(16.612)	(3.788)	(768)	(21.169)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	197	6	-	203
Equivalência patrimonial	-	-	-	-
Total de Despesas	(16.415)	(3.782)	(768)	(20.966)
Margem Operacional				
EBITDA	34.583	14.946	391	49.920
<i>Margem EBITDA</i>	<i>67,8%</i>	<i>79,8%</i>	<i>33,7%</i>	<i>70,4%</i>
NOI	46.374	18.587	859	65.820
<i>Margem NOI</i>	<i>87,1%</i>	<i>92,7%</i>	<i>67,3%</i>	<i>88,3%</i>
<i>Margem SG&A s/ receita líquida</i>	<i>32,6%</i>	<i>20,2%</i>	<i>66,3%</i>	<i>29,9%</i>
Depreciação e Custos				
Depreciação	-10.919	-3.859	-789	-15.567
Custos com locações (outros)	-	-	-	-
Total Depreciação e Custos	(10.919)	(3.859)	(789)	(15.567)
Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	4.764	2.733	40	7.537
Despesas Financeiras	(44.329)	(11.763)	(3.105)	(59.197)
Resultado Financeiro	(39.565)	(9.030)	(3.065)	(51.659)
Imposto de Renda				
Correntes	(240)	(128)	-	(367)
Diferidos	(3.753)	(2.000)	-	(5.754)
IR / CSLL	(3.993)	(2.128)	-	(6.121)
Acionistas não controladores	-558	0	1.286	728
Margem Financeira				
FFO	(9.533)	3.789	(1.388)	(7.133)
<i>Margem FFO</i>	<i>-18,7%</i>	<i>20,2%</i>	<i>-119,8%</i>	<i>-10,1%</i>
Lucro Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(20.452)	(70)	(2.177)	(22.700)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-40,1%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-187,8%</i>	<i>-32,0%</i>

Demonstração do Resultado por Unidade de Negócios

R\$ mil	9M23			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas				
Receita com Locações	144.768	50.422	5.156	200.346
Receita com Serviços	3.277	602	-	3.880
Receita Bruta Total	148.045	51.024	5.155	204.225
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(19.108)	(3.511)	(477)	(11.779)
Receita Líquida Total	44.593	47.601	4.678	192.446
Despesas				
Despesas com Pessoal	(15.606)	(9.601)	(1.383)	(26.589)
Despesas Administrativas	(3.667)	(1.120)	(419)	(5.206)
Despesas com Propriedades	(21.873)	(3.987)	(1.268)	(27.127)
Despesas Comerciais	(1.611)	(787)	(19)	(2.417)
Total SG&A	(42.756)	(15.495)	(3.089)	(61.339)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	765	89	59	913
Equivalência patrimonial	(0)	0	-	-
Total de Despesas	(41.991)	(15.407)	(3.093)	(60.490)
Margem Operacional				
EBITDA	98.175	32.194	1.585	131.955
<i>Margem EBITDA</i>	<i>70,0%</i>	<i>67,6%</i>	<i>33,9%</i>	<i>68,6%</i>
NOI	121.285	45.648	3.869	170.802
<i>Margem NOI</i>	<i>83,8%</i>	<i>90,5%</i>	<i>75,0%</i>	<i>85,3%</i>
<i>Margem SG&A s/ receita líquida</i>	<i>30,5%</i>	<i>32,6%</i>	<i>66,0%</i>	<i>31,9%</i>
Depreciação e Custos				
Depreciação	(25.285)	(9.077)	(1.928)	(36.290)
Custos com locações (outros)	(1.623)	(1.174)	(223)	(3.020)
Total Depreciação e Custos	(26.908)	(10.251)	(2.151)	(39.310)
Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	16.118	4.345	55	20.518
Despesas Financeiras	(143.961)	(26.926)	(8.116)	(179.003)
Resultado Financeiro	(127.843)	(22.581)	(8.061)	(158.484)
Imposto de Renda				
Correntes	(44.484)	(2.990)	-	(47.473)
Diferidos	33.391	22	-	33.412
IR / CSLL	(11.093)	(2.968)	-	(14.061)
Acionistas não controladores	(1.624)	(0)	2.864	1.240
Margem Financeira				
FFO	(42.385)	6.645	(3.611)	(39.350)
<i>Margem FFO</i>	<i>-30,2%</i>	<i>14,0%</i>	<i>-77,2%</i>	<i>-20,4%</i>
Lucro Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(69.293)	(3.606)	(5.762)	(78.660)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-49,4%</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-123,2%</i>	<i>-40,9%</i>

R\$ mil	9M22			
	Office	Best Center	SC Living	Consolidado
Receitas				
Receita com Locações	153.838	56.877	2.784	213.499
Receita com Serviços	1.973	390	-	2.363
Receita Bruta Total	155.811	57.267	2.784	215.862
Impostos sobre Receitas (PIS/COFINS)	(8.466)	(4.023)	(258)	(12.747)
Receita Líquida Total	147.345	53.244	2.526	203.115
Despesas				
Despesas com Pessoal	(24.194)	(4.074)	(1.127)	(29.395)
Despesas Administrativas	(699)	(4.796)	(466)	(5.961)
Despesas com Propriedades	(21.970)	(3.557)	(1.369)	(26.895)
Despesas Comerciais	(1.402)	(227)	(87)	(1.717)
Total SG&A	(48.265)	(12.654)	(3.048)	(63.968)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	357	25	1	383
Equivalência patrimonial	-	-	-	-
Total de Despesas	(47.908)	(12.629)	(3.047)	(63.585)
Margem Operacional				
EBITDA	99.437	40.614	(521)	139.530
<i>Margem EBITDA</i>	<i>67,5%</i>	<i>76,3%</i>	<i>-20,6%</i>	<i>68,7%</i>
NOI	130.466	53.093	1.328	184.887
<i>Margem NOI</i>	<i>84,8%</i>	<i>93,3%</i>	<i>47,7%</i>	<i>86,6%</i>
<i>Margem SG&A s/ receita líquida</i>	<i>32,8%</i>	<i>23,8%</i>	<i>120,7%</i>	<i>31,5%</i>
Depreciação e Custos				
Depreciação	(32.884)	(11.439)	(1.960)	(46.283)
Custos com locações (outros)	-	-	-	-
Total Depreciação e Custos	(32.884)	(11.439)	(1.960)	(46.283)
Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras	10.289	3.752	90	14.131
Despesas Financeiras	(120.720)	(36.234)	(8.040)	(164.994)
Resultado Financeiro	(110.432)	(32.482)	(7.950)	(150.863)
Imposto de Renda				
Correntes	(666)	(186)	-	(852)
Diferidos	(10.441)	(2.906)	-	(13.347)
IR / CSLL	(11.107)	(3.092)	-	(14.199)
Acionistas não controladores	(1.587)	-	3.617	2.030
Margem Financeira				
FFO	(23.689)	5.041	(4.854)	(23.502)
<i>Margem FFO</i>	<i>-16,1%</i>	<i>9,5%</i>	<i>-192,2%</i>	<i>-11,6%</i>
Lucro Líquido				
Lucro/ Prejuízo Líquido	(56.573)	(6.398)	(6.814)	(69.785)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-38,4%</i>	<i>-12,0%</i>	<i>-269,8%</i>	<i>-34,4%</i>

Movimentação do Portfólio

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	Office		Best Center		SC Living		Consolidado	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ MM)
Posição em set/22		339.249	4.296	173.772	1.173	4.077	80	517.098	5.548
Jardim Europa - São Paulo	fev/23	-9.001	-150					-9.001	-150
João Bricola - São Paulo	abr/23	-12.106	-72					-12.106	-72
Itaim Center - São Paulo	jun/23	-6.329	-90					-6.329	-90
Office: total de desinvestimento		-27.436	-312					-27.436	-312
Vila Madalena - São Paulo	jun/22			2.367	11			2.367	11
Jd. Flamboyant - Boituva	jul/22			1.002	6			1.002	6
Best Center: total de aquisições e desenvolvimentos				3.369	17			3.369	17
Lojas Pernambucanas - Toledo	out/22			-1.764	-7			-1.764	-7
Lojas Pernambucanas - União da Vitória	out/22			-1.313	-5			-1.313	-5
Centro (stand-alone) - Jaú	nov/22			-1.509	-7			-1.509	-7
Lojas Pernambucanas - Uberaba	dez/22			-2.706	-13			-2.706	-13
Lojas Pernambucanas - Uberlândia	dez/22			-2.349	-13			-2.349	-13
Lojas Pernambucanas - Bauru	dez/22			-3.699	-22			-3.699	-22
Lojas Pernambucanas - São José do Rio Preto	dez/22			-3.654	-22			-3.654	-22
Lojas Pernambucanas - Cassilândia	dez/22			-727	-2			-727	-2
Chácara Santo Antônio 1 - São Paulo	jan/23			-438	-2			-438	-2
Lojas Pernambucanas - Cornélio Procópio	jan/23			-1.251	-5			-1.251	-5
Lojas Pernambucanas - Campo Grande	fev/23			-2.001	-8			-2.001	-8
Lojas Pernambucanas - Rondonópolis	abr/23			-1.667	-6			-1.667	-6
Lojas Pernambucanas - Cascavel	mai/23			-3.307	-13			-3.307	-13
Lojas Pernambucanas - Araraquara	jun/23			-2.162	-16			-2.162	-16
Lojas Pernambucanas - Bebedouro	jun/23			-1.362	-10			-1.362	-10
Lojas Pernambucanas - Gonzaga	jun/23			-1.141	-13			-1.141	-13
Lojas Pernambucanas - Guarulhos	jun/23			-1.599	-12			-1.599	-12
Lojas Pernambucanas - Ubatuba	jun/23			-2.086	-13			-2.086	-13
Chácara Santo Antônio 2 - São Paulo	jun/23			-555	-4			-555	-4
Bauru - Vl. Souto	set/23			-1.536	-1			-1.536	-1
Presidente Prudente	set/23			-496	-3			-496	-3
São José Dos Pinhais	jul/23			-2.936	-18			-2.936	-18
Best Center: total de desinvestimento				-40.256	-214			-40.256	-214
Expansões		4.948		1.658				6.607	-
Valorização			-142		20		0	0	-121
Posição em set/23		316.762	3.842	138.543	996	4.077	80	459.382	4.919

Nota: Calculado por consultorias especializadas em avaliação realizada anualmente. A Companhia não registra ABL própria para os imóveis de centros de conveniência em desenvolvimento. Aquisições consideradas ao valor da transação e vendas consideradas ao valor da avaliação feita por consultoria especializada.

Empréstimos e Financiamentos

Empréstimos	Destinação	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Juros (% a.a.)
Financiamento EZ Towers	Aquisição de Ativo	15/07/2030	302.440	Poupança	2,60%
CCB Morumbi Office Tower	Aquisição de Ativo	26/03/2029	38.432	TR	9,70%
CCB Leblon Green	Aquisição de Ativo	20/05/2032	47.746	TR	9,80%
Financiamento Paulista Office Park ¹	Aquisição de Ativo	01/12/2036	63.276	Poupança	3,20%
Financiamento obra Santos 2477	Retrofit	11/02/2032	13.097	Poupança	3,04%
CCB Santos 2477 ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	39.246	TR	9,30%
CRI 50	Investimentos no Portfólio	17/09/2029	306.326	IPCA	7,38%
CRI 307	Investimentos no Portfólio	31/05/2026	155.395	CDI	0,00%
CRI 216	Investimentos no Portfólio	21/06/2034	200.262	CDI	1,09%
Debêntures - Série I	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	157.177	CDI	1,10%
Debêntures - Série II	Investimentos no Portfólio	07/11/2031	169.864	CDI	1,10%
Office			1.493.261		
CCB Pátio Cotia ¹	Aquisição de Ativo	26/03/2029	19.143	TR	9,70%
CCB Pateo Jahu ¹	Aquisição de Ativo	05/01/2032	23.303	TR	9,10%
CCB Lojas Pernambucanas ¹	Aquisição de Ativos	20/04/2037	115.041	TR	9,00%
CRI 287	Aquisição de Ativos	28/08/2024	6.506	IPCA	6,50%
CRI 288	Aquisição de Ativos	28/08/2024	1.721	IPCA	6,30%
CRI Lojas Pernambucanas	Aquisição de Ativos	20/04/2032	59.118	IPCA	6,70%
CRI 306	Aquisição de Ativo	14/03/2034	19.937	CDI	1,10%
Best Center			244.769		
Financiamento GO 850	Aquisição de Ativo	01/07/1936	93.854	Poupança	3,20%
SC Living			93.854		
Total consolidado			1.831.884		

¹ Financiamentos com estrutura de taxa de juros variável conforme a Selic. Se Selic for superior a 8,5% ao ano, as taxas de juros estão limitadas aos % descritos em cada financiamento. Se a Selic for inferior a 8,5%, a taxa de juros é reduzida entre 0,4% e 1,9% a depender da redução da Selic.

Glossário

ABL: Área bruta locável

Cap rate: Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel

EBITDA: Resultado líquido do exercício, excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. Inclui efeitos não recorrentes (ex. venda de imóveis), conforme determina a legislação CVM 527/12.

EBITDA Recorrente: Resultado líquido do exercício, excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação, amortização e efeitos não recorrentes. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras Companhia.

FFO (Funds from Operations): Resultado líquido do exercício, ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, incluindo os itens não recorrentes.

FFO Recorrente (Funds from Operations): Resultado líquido do exercício, ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e itens extraordinários contabilizados no período, se houver.

Lucro (prejuízo) líquido: Lucro líquido do exercício, incluindo impostos e itens não recorrentes.

Lucro (prejuízo) líquido Recorrente: Lucro líquido do exercício, incluindo impostos e excluindo os ganhos com a venda de imóveis e itens extraordinários contabilizados no período, se houver.

NOI (Net Operatig Income): Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras Companhias

NAV (Net Asset Value): Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias

SSR (Aluguel Mesma Loja): É o aluguel faturado para uma mesma loja no período versus no mesmo período do ano anterior

SSS (Vendas Mesma Loja): É o volume de vendas de uma mesma loja no período versus no mesmo período ano anterior

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL total do portfólio no final do período indicado

Mix de Lojistas: Composição estratégica das lojas de cada empreendimento definido pela Best Center

Vacância Física: total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

Vacância Financeira: estimativa para medir o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio. O cálculo é o resultado do valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade total.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



www.ri.scsa.com.br



@SaoCarlos_SCAR3