



Videoconferência de Resultados 4T22 | 09/MAR/2023

Principais destaques no trimestre

GESTÃO ATIVA

Vendas de imóveis totalizaram R\$ 90 milhões no trimestre, 9,9% acima do NAV

- Venda do edifício Jardim Europa por R\$ 150 milhões em fev/23, 4,8% acima do NAV
- Valor de Portfolio atinge R\$ 5,5 bilhões com 500 mil m² de ABL
- 18 mil m² de ABL de Office em *retrofit*
- NAV por ação alcança R\$ 66,5

RENTABILIDADE ELEVADA

EBITDA de R\$ 67 milhões, crescimento de 24% e margem de 80%

- FFO avança 26% no trimestre, alcançando R\$ 12 milhões
- Receita bruta com locações cresce 6,8% e atinge R\$ 86,6 milhões no trimestre. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 9,2%
- EBITDA da Best Center cresce 19,4% e atinge R\$ 13,5 milhões

ESTRUTURA DE CAPITAL

Custo médio nominal da dívida de 12,3%, equivalente a 89,1% da taxa Selic (dez/22)

- Liquidação de financiamentos de curto prazo e custo elevado no montante de R\$ 115,0 milhões
- Saldo em caixa de R\$ 197,2 milhões no final do trimestre
- Nível de alavancagem equivalente a 31,5% do valor do portfólio

Reciclagem de ativos

Araxá



Toledo



Bauru



São José do Rio Preto



Uberaba



União da Vitória



Uberlândia



Jaú



8 Lojas Pernambucanas

Valor de venda: **R\$ 98,1 milhões** (2022)

Valor acima do NAV em **12%**

ROE (retorno sobre o equity investido): **74,5%**



JARDIM EUROPA

1 Edifício Corporativo

Valor de venda: **R\$ 150,0 milhões** (fev/2023)

Valor acima do NAV em **4,8%**

Cap Rate: **6,0%**

Edifícios corporativos em retrofit: 18,4 mil m² de ABL

Alameda Santos 2477



Fachada antiga



Nova fachada

ABL própria: 6.468 mil m²

Prazo de entrega: 1T23

Preço pago: R\$ 7,2 mil por m²

Leblon Green



Fachada atual



Nova fachada

ABL própria: 3.416 mil m²

Prazo de entrega : 3T23

Preço pago: R\$ 15,8 mil por m²

Paulista Office Park



Fachada atual



Nova fachada

ABL própria: 8.467mil m²

Prazo de Entrega: 2024

Preço pago: R\$ 9,6 mil por m²

Prioridades de nossas plataformas



- Retenção de clientes e redução da vacância
 - Ampliação da oferta de *FlexOffice*
 - Execução das obras de *retrofit*
 - Reciclagem seletiva de ativos performados
-



- Vendas oportunísticas de lojas de rua
 - Maturação dos centros inaugurados
 - Crescimento: aquisição e desenvolvimento de novos empreendimentos
-



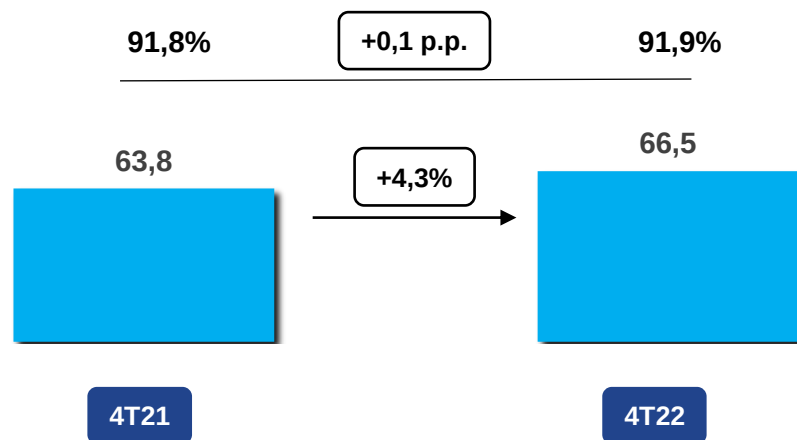
- Aumento da ocupação do empreendimento GO850
- Análise conversão de escritórios para residencial

Sumário dos resultados

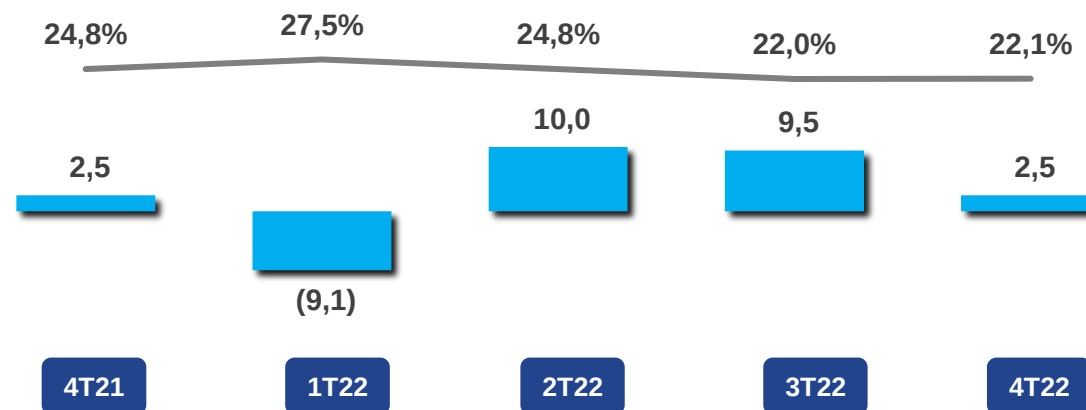
Indicadores consolidados (R\$ milhões, exceto onde indicado)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita Bruta com Locações	86,6	81,1	6,8%	297,4	286,5	3,8%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,9%</i>	<i>91,6%</i>	<i>0,3 p.p.</i>	<i>88,2%</i>	<i>89,5%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>
EBITDA Recorrente	67,0	54,1	23,8%	206,8	198,1	4,4%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>79,9%</i>	<i>67,8%</i>	<i>12,1 p.p.</i>	<i>72,1%</i>	<i>71,6%</i>	<i>0,5 p.p.</i>
FFO	11,8	9,4	25,7%	(11,3)	76,9	-114,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>14,1%</i>	<i>11,8%</i>	<i>2,3 p.p.</i>	<i>-3,9%</i>	<i>27,8%</i>	<i>-31,7 p.p.</i>
Lucro (prejuízo) Líquido Recorrente	(3,1)	(8,5)	-63,2%	(72,6)	22,5	-423,4%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-3,7%</i>	<i>-10,7%</i>	<i>6,9 p.p.</i>	<i>-25,3%</i>	<i>8,1%</i>	<i>-33,4 p.p.</i>
NAV (R\$ bilhões)	3,8	4,0	-5,0%			
NAV por ação (R\$)	66,5	70,4	-5,5%			
Valor do portfólio (R\$ bilhões)	5,5	5,6	-1,8%			
<i>Taxa de vacância</i>	<i>18,2%</i>	<i>18,6%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>			

Office – Gestão ativa com valor adicionado

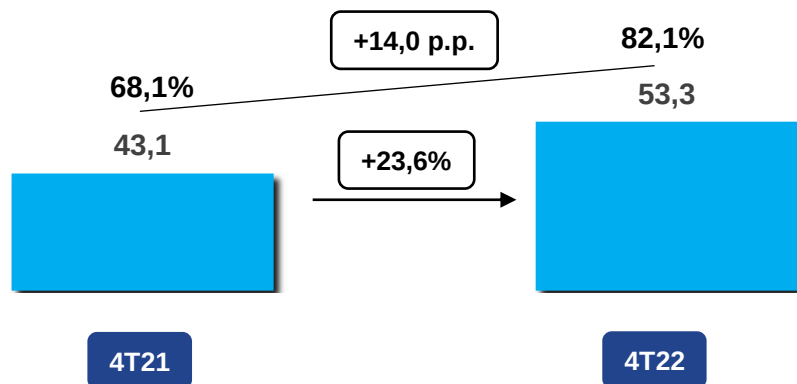
Receita bruta com Locações (R\$ milhões) e Margem NOI (%)



Absorção líquida (mil m²) e Vacância do portfólio (%)



EBITDA (R\$ milhões) e Margem (%)

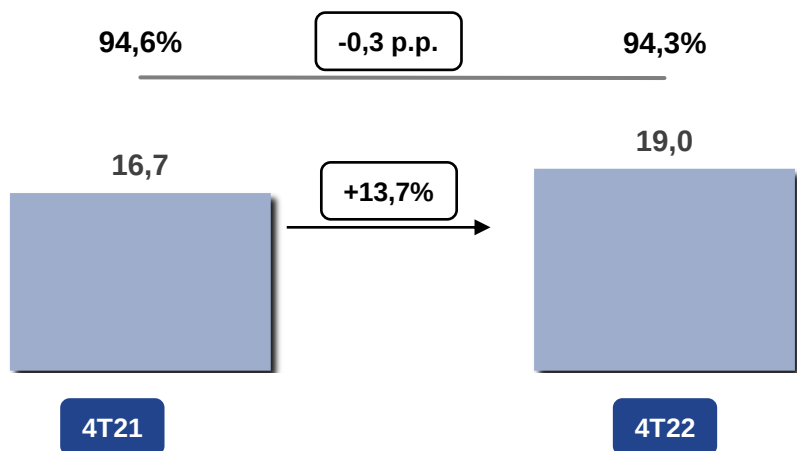


- Novos contratos de locação totalizaram 38,6 mil m² de ABL no ano e 5,5 mil m² no trimestre
- Expansão de 22% da oferta de unidades FlexOffice no trimestre, atingindo 11,4 mil m²
- NAV atingiu R\$ 2,9 bilhões

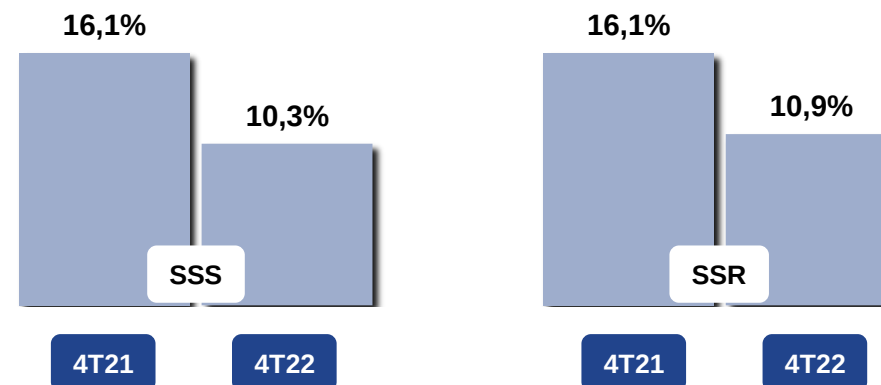
Best Center – Líder nacional em centros de conveniência



Receita bruta com Locações (R\$ milhões) e Margem NOI (%)

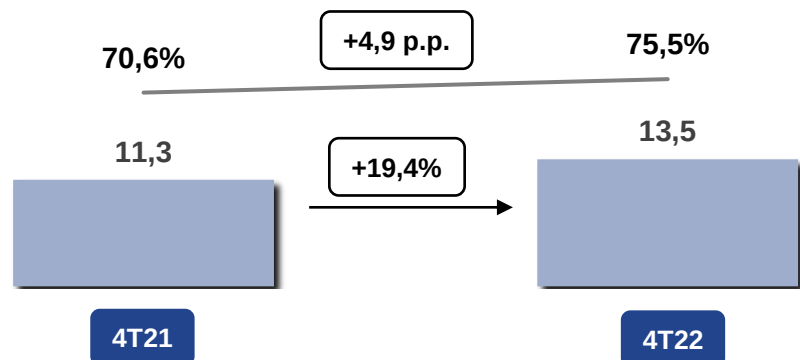


Crescimento orgânico¹ – SSS e SSR superiores a inflação



¹ Exclui o portfólio de Lojas Pernambucanas

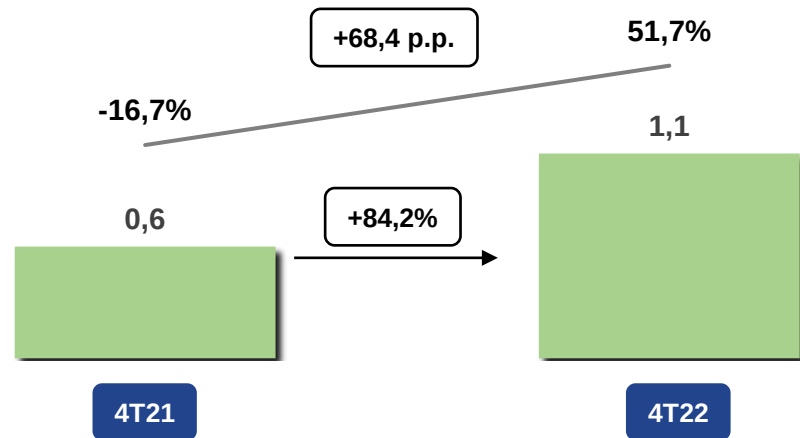
EBITDA (R\$ milhões) e Margem (%)



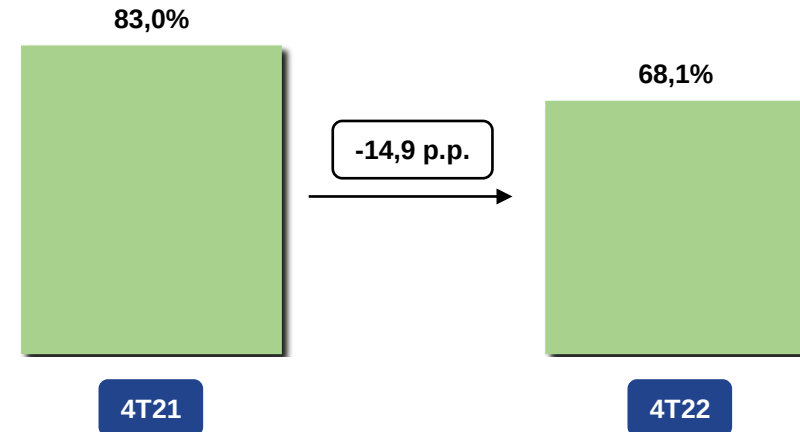
- Crescimento de vendas totais de 11,4% em 12 meses (excluindo lojas de rua)
- SSS (+10,3%) e SSR (+10,9%) com crescimento acima da inflação
- NAV atingiu R\$ 818,6 milhões

SC Living - Desenvolvimento da plataforma residencial

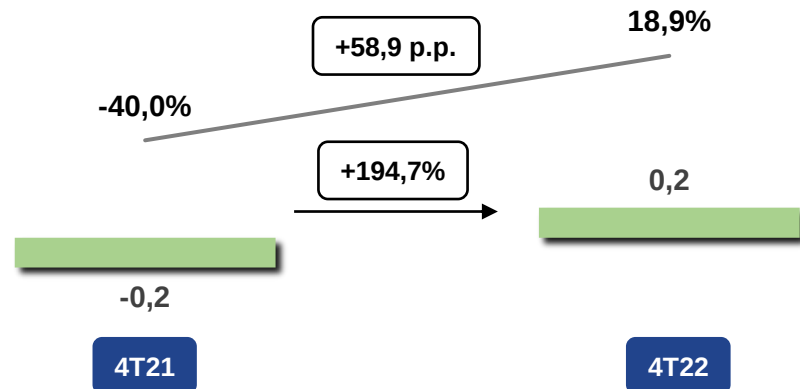
Receita bruta com Locações (R\$ milhões) e Margem NOI (%)



Taxa de vacância (%)



EBITDA (R\$ milhões) e Margem (%)



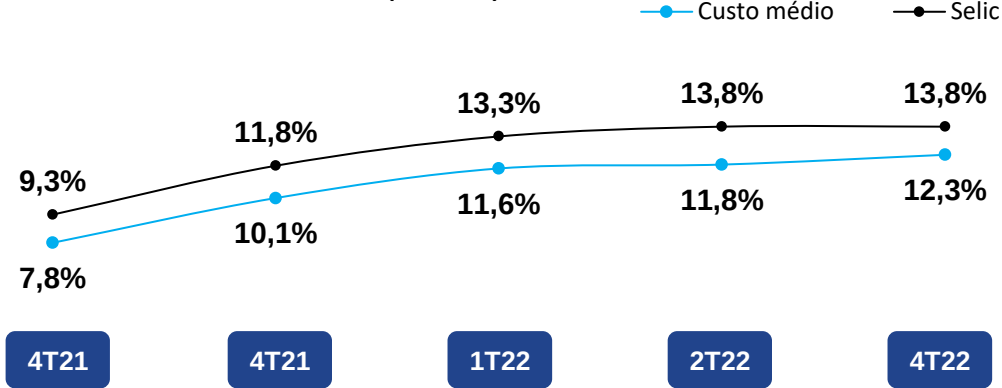
- Apreciação do imóvel GO850 de 5,0% em 12 meses, alcançando R\$ 133,4 milhões
- NAV atingiu R\$ 37 milhões
- Análise de conversão de edifícios de escritórios para residencial, principalmente no centro do Rio de Janeiro

Estrutura de capital – Baixo custo de dívida e cronograma alongado

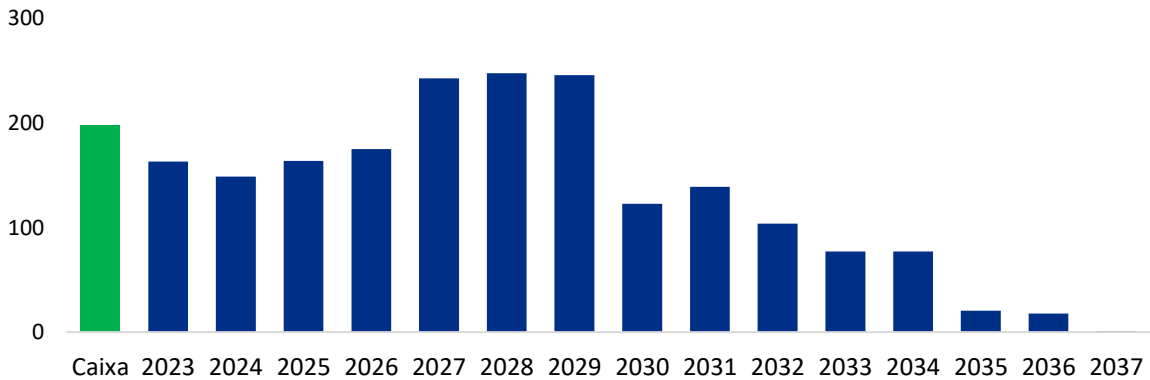


Dívida - R\$ milhões	4T22	4T21	Δ %
Dívida Bruta consolidada	1.945,1	1.801,9	7,9%
(-) Caixa e Aplicações Financeiras	197,2	111,5	76,9%
(+) Contas a pagar pela compra de imóveis	11,0	17,1	-35,9%
(-) Contas a receber pela venda de imóveis	17,1	8,9	92,4%
(-) Mútuo Conversível na Clique Retire	5,0	5,0	0,0%
Dívida Líquida consolidada	1.736,7	1.693,6	2,5%
Valor do Portfólio	5.520,1	5.672,0	-2,7%
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	31,5%	29,9%	1,6 p.p.
Prazo médio (anos)	8,6 anos	3,6 anos	
Custo nominal da dívida (% a.a.)	12,3%	7,8%	

Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



- Custo médio nominal de dívida de 12,3% ao ano, equivalente a 89,1% da taxa Selic (dez/22)
- Liquidação de financiamentos de curto prazo e custo elevado no montante de R\$ 115 milhões

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



www.ri.scsa.com.br