



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T22

Videoconferência 1T22

11 de maio de 2022

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 início do ano de 2022 foi marcado pelo retorno das empresas aos escritórios. Em todos os nossos empreendimentos, verificamos um aumento consistente no fluxo de pessoas nos edifícios corporativos. O modelo híbrido de trabalho foi adotado pela maior parte dos nossos clientes.

O primeiro trimestre de 2022 na São Carlos foi marcado pelo elevado crescimento no valor do portfólio de imóveis da Companhia, que alcançou R\$ 5,7 bilhões, explicado pelas aquisições realizadas ao longo de 2021 e no 1T22. O ciclo imobiliário nos últimos trimestres favoreceu a execução de uma estratégia de crescimento acelerado. Sabemos dos desafios macroeconômicos do país e das incertezas geradas pelo modelo híbrido de trabalho, mas vemos oportunidades de executar com excelência a nossa estratégia de aquisições de ativos com retornos elevados e de reciclagem de imóveis consolidados, gerando valor para os nossos acionistas. Nesse contexto, nosso foco nos próximos trimestres estará voltado para quatro prioridades: combate a vacância, reciclagem de ativos consolidados, gestão dos passivos financeiros, e desenvolvimento de novas oportunidades de crescimento.

Em Office, o destaque no trimestre foi a aquisição do Edifício Leblon Green por R\$ 54,0 milhões. A localização e o tamanho das lajes são os seus grandes diferenciais. Realizaremos obras de *retrofit* neste imóvel com o objetivo de implementar as tecnologias mais modernas de gestão predial, visando obter os índices mais elevados de sustentabilidade ambiental. Adicionalmente, no trimestre, iniciamos as obras de *retrofit* dos empreendimentos Alameda Santos 2477 e Paulista Office Park, adquiridos em 2021, com previsão de conclusão no 4T22 e 1T23, respectivamente. O empreendimento Alameda Santos 2477 encontra-se com 60% da sua ABL pré-locada e o empreendimento Paulista Office Park encontra-se 40% locado. Ambos os empreendimentos serão referências de modernidade e sustentabilidade na região da Av. Paulista. Em comum, os três empreendimentos adquiridos recentemente têm as suas localizações em regiões com forte demanda das empresas por escritórios.

Na Best Center, os principais destaques foram o crescimento da receita bruta com locações em 107,9% em 12 meses, superando R\$18,5 milhões, e a elevada rentabilidade da operação com margem NOI e EBITDA de 94,1% e 75,1%, respectivamente. O crescimento da Best Center durante todo o período da pandemia do Covid-19 confirma a resiliência do modelo de centros de conveniência desenvolvido pela São Carlos.

Na SC Living, nossa plataforma voltada para o segmento residencial para renda, demos sequência nas obras de adequação das unidades residenciais e modernização das áreas comuns do empreendimento GO850, previstas para terminarem no 3T22. A taxa de ocupação alcançou 82% da área disponível para comercialização no final do trimestre. O retorno aos escritórios teve um impacto positivo na demanda por locação do empreendimento dada a sua localização na Vila Olímpia em São Paulo.

Na frente de gestão dos passivos financeiros, encerramos o trimestre com um custo de dívida de 10,1%, equivalente a 86,3% da taxa Selic de março. Adicionalmente, concluímos em abril, a captação de financiamento de R\$ 125,9 milhões com prazo de 15 anos e taxa de juros de 9,0% + TR (equivalente a 70,6% da taxa Selic atual). No trimestre, recebemos da agência de risco Moody's o rating AA.br com perspectiva estável.

Apesar do custo financeiro mais elevado em função do aumento das taxas de juros, estamos otimistas com as oportunidades do mercado imobiliário brasileiro em 2022 nas nossas áreas de atuação e na ampliação de novas avenidas de crescimento. O nosso sucesso está fundamentado na nossa disciplina na alocação de capital e expertise do nosso time.

Valor do portfólio avança 12,9% e alcança R\$ 5,7 bilhões

Best Center inaugura cinco empreendimentos com ABL total de 7,6 mil m²

São Paulo, 10 de maio de 2022 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados recorrentes 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 bruta com locações alcança R\$ 68,7 milhões no 1T22**, uma redução de 14,1% em relação ao 1T21, causada pela multa de R\$ 12,7 milhões recebida no 1T21. Excluído o efeito da multa, a Receita bruta com locações cresce 2,1% no período. A receita bruta com locações da Best Center avança 107,9% no trimestre e atinge R\$ 18,5 milhões
- **EBITDA e FFO alcançam R\$ 43,9 milhões e -R\$ 4,9 milhões**, respectivamente
- **A Best Center inaugura cinco centros de conveniência**, somando 7,6 mil m² de ABL;
- **Valor de mercado do portfólio atinge R\$ 5,7 bilhões, um crescimento de 12,9%** em 12 meses
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 69,3**
- **Custo nominal médio de dívida encerra em 10,1%** no trimestre, equivalente a 86,3% da taxa Selic de Mar/22
- **Captação de financiamento de R\$ 125,9 milhões com juros de TR + 9,0%** ao ano e prazo de 15 anos, concluído em abril
- **Aquisição do edifício Leblon Green por R\$ 54,0 milhões**, com *cap rate* de 12,1%

| Indicadores consolidados | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|--|---------------|--------------|-------------------|
| Receita Bruta com Locações (R\$ milhões) | 68,7 | 80,0 | -14,1% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>85,1%</i> | <i>91,4%</i> | <i>-6,3 p.p.</i> |
| EBITDA Recorrente (R\$ milhões) | 43,9 | 58,6 | -25,1% |
| <i>Margem EBITDA Recorrente</i> | <i>67,4%</i> | <i>77,5%</i> | <i>-10,1 p.p.</i> |
| FFO (R\$ milhões) | -4,9 | 31,1 | -115,8% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>-7,5%</i> | <i>41,1%</i> | <i>-48,6 p.p.</i> |
| Lucro (prejuízo) Líquido Recorrente (R\$ milhões) | -20,3 | 19,3 | -205,2% |
| <i>Margem Líquida Recorrente</i> | <i>-31,2%</i> | <i>25,5%</i> | <i>-56,7 p.p.</i> |
| NAV (R\$ bilhões) | 3,9 | 4,0 | -2,5% |
| NAV por ação (R\$) | 69,3 | 70,3 | -1,4% |
| Valor do portfólio (R\$ bilhões) | 5,7 | 5,0 | 14,0% |
| ABL própria (mil m²) | 515 | 408 | 26,2% |

Destaques Financeiros

Receita bruta

A receita bruta com locações consolidada totalizou R\$ 69,1 milhões no 1T22, uma redução de 14,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa redução é reflexo da multa recebida no 1T21 no valor de R\$ 12,7 milhões, referente a rescisão do contrato de locação no Edifício Guanabara Office Tower. Vale ressaltar que os imóveis adquiridos - Alameda Santos 2477 e Leblon Green - encontram-se em *retrofit* e não geraram receita no 1T22.

Nas Best Center, a receita avançou em 107,9% no trimestre em função dos empreendimentos adquiridos e desenvolvidos nos últimos 12 meses, dos reajustes nos preços de locação e das maiores vendas dos lojistas nos nossos empreendimentos.

Na SC Living, o Edifício GO850 encontra-se parcialmente em obras, tendo apenas 60% da sua ABL disponível para locação.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| Office | 49,7 | 71,1 | -30,1% |
| Best Center | 18,5 | 8,9 | 107,9% |
| SC Living | 0,5 | - | - |
| Receita bruta com locações | 68,7 | 80,0 | -14,1% |
| Serviços | 0,4 | 0,6 | -33,3% |
| Receita bruta total | 69,1 | 80,6 | -14,3% |

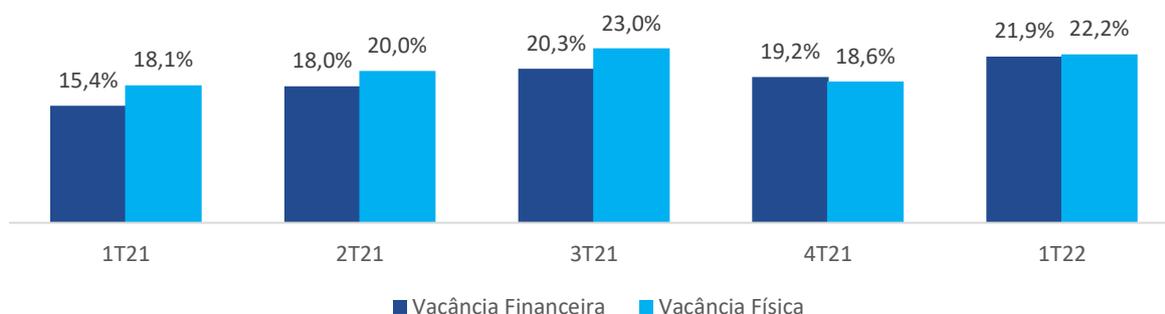
NOI – Net Operating Income

O NOI consolidado no trimestre teve uma redução de 20,1%, quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior, impactado pela redução na receita de Office, parcialmente compensado pelo crescimento da Best Center de 117,5% no trimestre, que alcançou R\$ 17,4 milhões e margem de 94,1%.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|--------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Office | 41,1 | 65,1 | -36,9% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>82,7%</i> | <i>91,6%</i> | <i>-8,9 p.p.</i> |
| Best Center | 17,4 | 8,0 | 117,5% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>94,1%</i> | <i>89,9%</i> | <i>4,2 p.p.</i> |
| SC Living | (0,1) | - | - |
| <i>Margem NOI</i> | <i>-20,0%</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| NOI consolidado | 58,4 | 73,1 | -20,1% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>85,1%</i> | <i>91,4%</i> | <i>-6,2 p.p.</i> |

Vacância

As taxas de vacância financeira e física do portfólio consolidado encerraram o 1T22 em 21,9% e 22,2%, respectivamente. No trimestre, o volume de locações totalizou 3,7 mil m², sendo 3,3 mil m² em Office e 0,4 mil m² na Best Center. A vacância da Companhia permanece inferior às médias dos mercados em que atuamos.



Despesas gerais e administrativas

As despesas G&A consolidadas alcançaram R\$ 21,2 milhões, um crescimento de 24,7% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior. O aumento é explicado pelo aumento nas despesas com áreas vagas e com pessoal no período.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Office | 15,8 | 14,4 | 9,7% |
| <i>% Receita Líquida</i> | <i>33,4%</i> | <i>21,5%</i> | <i>11,9 p.p.</i> |
| Best Center | 4,3 | 2,6 | 65,4% |
| <i>% Receita Líquida</i> | <i>24,9%</i> | <i>30,2%</i> | <i>-5,3 p.p.</i> |
| SC Living | 1,1 | - | - |
| <i>% Receita Líquida</i> | <i>220,0%</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Despesas G&A consolidadas | 21,2 | 17,0 | 24,7% |
| <i>% Receita Líquida consolidada</i> | <i>32,6%</i> | <i>22,5%</i> | <i>10,1 p.p.</i> |

EBITDA recorrente

O EBITDA consolidado no trimestre alcançou R\$ 43,9 milhões, uma queda de 25,1% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, explicada principalmente pela redução da receita em função da multa recebida no 1T21.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Office | 31,5 | 52,7 | -40,2% |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>66,6%</i> | <i>78,5%</i> | <i>-11,9 p.p.</i> |
| Best Center | 13,0 | 6,0 | 116,7% |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>75,1%</i> | <i>70,2%</i> | <i>4,9 p.p.</i> |
| SC Living | (0,6) | - | - |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>-120,0%</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| EBITDA recorrente consolidado | 43,9 | 58,6 | -25,1% |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>67,4%</i> | <i>77,5%</i> | <i>-10,1 p.p.</i> |

Resultado financeiro

O resultado financeiro consolidado no trimestre foi impactado principalmente pelos financiamentos das aquisições realizadas em 2021 e pelo aumento das taxas de juros no período e apresentou crescimento de R\$ 26,3 milhões em 12 meses.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Office | (32,6) | (16,6) | 96,4% |
| Best Center | (9,5) | (1,4) | 578,6% |
| SC Living | (2,2) | - | - |
| Resultado financeiro consolidado | (44,3) | (18,0) | 146,1% |

FFO recorrente

O FFO recorrente consolidado alcançou -R\$ 4,9 milhões, com margem de -7,5%, explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras com novos financiamentos captados nas aquisições realizadas ao longo de 2021 e pelo aumento das taxas de juros.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|-----------------------------------|----------------|--------------|-------------------|
| Office | (4,8) | 27,3 | -117,6% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>-10,2%</i> | <i>40,7%</i> | <i>-50,9 p.p.</i> |
| Best Center | 1,5 | 3,9 | -61,5% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>8,7%</i> | <i>45,2%</i> | <i>-36,5 p.p.</i> |
| SC Living | (1,6) | - | - |
| <i>Margem FFO</i> | <i>-320,0%</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| FFO recorrente consolidado | (4,9) | 31,1 | -115,8% |
| <i>Margem FFO</i> | <i>-7,5%</i> | <i>41,1%</i> | <i>-48,6 p.p.</i> |

Lucro (prejuízo) líquido recorrente

O prejuízo líquido recorrente atingiu R\$ 20,3 milhões com margem líquida de -31,2% no trimestre.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|--|----------------|--------------|-------------------|
| Office | (15,8) | 17,2 | -191,9% |
| <i>Margem</i> | <i>-33,4%</i> | <i>25,6%</i> | <i>-59,0 p.p.</i> |
| Best Center | (2,3) | 2,1 | -209,5% |
| <i>Margem</i> | <i>-13,3%</i> | <i>25,0%</i> | <i>-30,3 p.p.</i> |
| SC Living | (2,2) | - | - |
| <i>Margem</i> | <i>-440,0%</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Lucro (prejuízo) líquido recorrente consolidado | (20,3) | 19,3 | -205,2% |
| <i>Margem líquida</i> | <i>-31,2%</i> | <i>25,5%</i> | <i>-56,7 p.p.</i> |

Gestão do portfólio

Portfólio de imóveis

| | Quantidade | ABL Próprio | | Valor de mercado ² | |
|--------------|------------|----------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | | m ² | % | R\$ mil | % |
| Office | 26 | 339.249 | 66% | 4.474.470 | 79% |
| Best Center | 97 | 171.956 | 33% | 1.124.993 | 20% |
| SC Living | 1 | 4.077 | 1% | 76.192 | 1% |
| Total | 124 | 515.282 | 100% | 5.675.655 | 100% |

O valor de mercado do portfólio de imóveis da Companhia teve aumento de 12,9% em 12 meses, alcançando R\$ 5,7 bilhões no 1T22, impulsionado pelas aquisições realizadas ao longo de 2021, com destaque para o crescimento do portfólio da Best Center de 64,2% em 12 meses, alcançando R\$ 1,1 bilhão. Os imóveis estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final do 1T22 era de R\$ 3,2 bilhões¹.

| Variações no portfólio | Mês | ABL Própria (m ²) | Valor (R\$ milhões) |
|--|--------|-------------------------------|---------------------|
| Posição em Mar/2021 | | 407.629 | 5.028 |
| Alameda Santos 2477 | dez/21 | 4.916 | 47 |
| Paulista Office Park | dez/21 | 7.372 | 82 |
| Leblon Green | mar/22 | 3.084 | 54 |
| Office: total de aquisições | | 15.372 | 183 |
| Ribeirão Preto – Mirante Sul | jul/21 | 2.515 | 9 |
| Lojas de rua – Pernambucanas | out/21 | 75.093 | 382 |
| São Paulo – Panamby | nov/21 | 2.224 | 28 |
| Mogi das Cruzes – Centro | jan/22 | 600 | - |
| Piracicaba – Santa Teresinha | jan/22 | 1.200 | - |
| São José do Rio Preto – José Munia | jan/22 | 1.245 | - |
| São Paulo – Miguel Yunes | jan/22 | 3.134 | - |
| Piracicaba – Rio das Pedras | mar/22 | 1.458 | - |
| Best Center: total de aquisições e desenvolvimentos | | 87.469 | 419 |
| GO850 | jul/21 | 4.077 | 66 |
| SC Living: total de aquisições | | 4.077 | 66 |
| Best Center: Campinas – John Boyd Dunlop (terreno) | dez/21 | - | -2 |
| Best Center: total de desinvestimentos | | - | -2 |
| Ajuste de áreas | | 735 | - |
| Valorização | | - | -18 |
| Posição em Mar/2022 | | 515.282 | 5.676 |

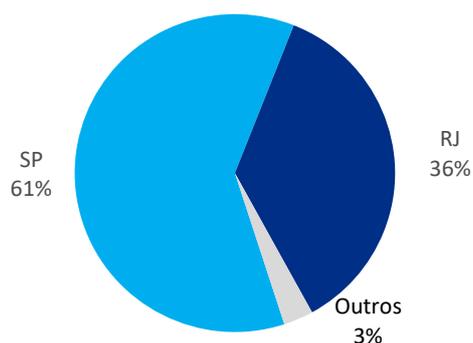
Notas:

(1) Linha “Propriedades para Investimento” e “Imóveis destinados a venda” no Balanço Patrimonial

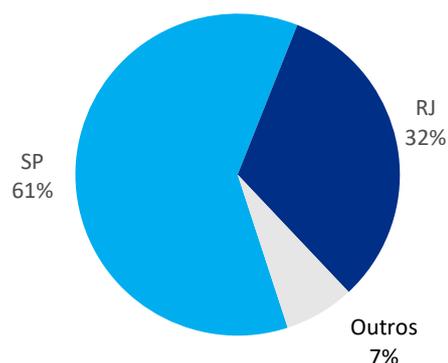
(2) Calculado por consultorias especializadas em avaliação realizada anualmente

(3) 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 pela consultoria especializada.

Composição do valor de mercado



Composição da ABL



Investimentos

No trimestre, o investimento totalizou R\$ 68,5 milhões, sendo R\$ 54,0 milhões na aquisição do empreendimento Leblon Green e R\$ 14,5 milhões em obras de *retrofit*, desenvolvimento e modernização nos empreendimentos do portfólio.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| Office | 61,5 | 47,8 | 28,7% |
| Best Center | 4,6 | 33,4 | -86,3% |
| SC Living | 2,4 | - | - |
| Investimentos consolidados | 68,5 | 81,2 | -15,6% |

NAV – Net Asset Value

O NAV (*Net Asset Value*) alcançou R\$ 3,9 bilhões, uma redução de 0,8% em 12 meses. O NAV por ação alcançou R\$ 69,3.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Valor do portfólio ¹ | 5.726 | 5.028 | 13,9% |
| Dívida líquida | (1.778) | (1.047) | 69,8% |
| NAV | 3.948 | 3.981 | -0,8% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões) | 56,9 | 56,6 | 0,5% |
| NAV (R\$/ação) | 69,3 | 70,3 | -1,4% |

Nota: Considera 100% da dívida líquida e do valor avaliado do empreendimento GO850

¹ Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada por consultorias internacionais

Estrutura de capital

Endividamento

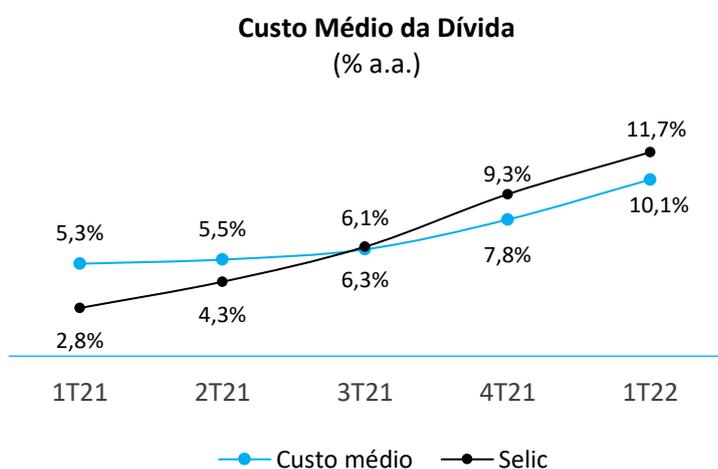
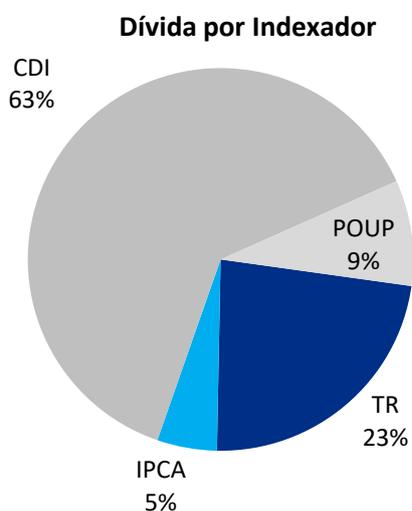
| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Dívida Bruta consolidada | 1.848,6 | 1.322,9 | 39,7% |
| (-) Caixa e Aplicações Financeiras | 72,5 | 286,8 | -74,7% |
| (+) Contas a pagar pela compra de imóveis | 15,5 | 23,9 | -35,1% |
| (-) Contas a receber pela venda de imóveis | 8,5 | 12,9 | -34,1% |
| (-) Mútuo conversível na Clique Retire | 5,0 | - | - |
| Dívida Líquida consolidada | 1.778,1 | 1.047,1 | 69,8% |
| Valor do Portfólio | 5.726,0 | 5.028,3 | 13,9% |
| Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%) | 31,1% | 20,8% | 10,3 p.p. |
| Prazo médio (anos) | 7,1 | 8,5 | -57,6% |
| Custo nominal da dívida (% a.a.) | 10,1% | 5,3% | 4,8 p.p. |

Nota: Considera 100% da dívida, do caixa e do valor do imóvel GO850

A São Carlos encerrou o trimestre com dívida líquida de R\$ 1,8 bilhão, impactada pelas novas captações de financiamentos das aquisições de imóveis realizadas nos últimos 12 meses. O custo médio nominal do endividamento encerrou o trimestre em 10,1% ao ano, equivalente a 86,3% da taxa Selic encerrada em março de 2022. O prazo médio de vencimento é de 7,1 anos, influenciado pelo empréstimo-ponte para a operação de *sale&leaseback* das Lojas Pernambucanas. A liquidação do empréstimo-ponte será realizada através da captação de um financiamento imobiliário no montante de R\$ 125,9 milhões com prazo de vencimento de 15 anos e taxa de TR + 9% ao ano, concluída em abril, e uma emissão de CRI, indexado a inflação e prazo de vencimento de 10 anos, a ser liquidada em maio. Após a liquidação do empréstimo-ponte com os novos financiamentos, o prazo médio de vencimento será de 9,3 anos.

O saldo de caixa encerrou o ano em R\$ 72,5 milhões. Para recompor o caixa das aquisições não alavancadas realizadas no trimestre (Edifício Leblon Green), estamos em processo de conclusão da captação de financiamento imobiliário no montante de R\$ 54,0 milhões com prazo de 10 anos de vencimento e juros anuais de 9,80% mais TR (equivalente a 76,9% da taxa Selic atual). A alavancagem, medida pela Dívida Líquida sobre o valor do portfólio, alcançou 31,1% no final do primeiro trimestre de 2022.

Adicionalmente, a agência de risco Moody's Local atribuiu o rating corporativo "AA.br", com perspectiva "Estável".

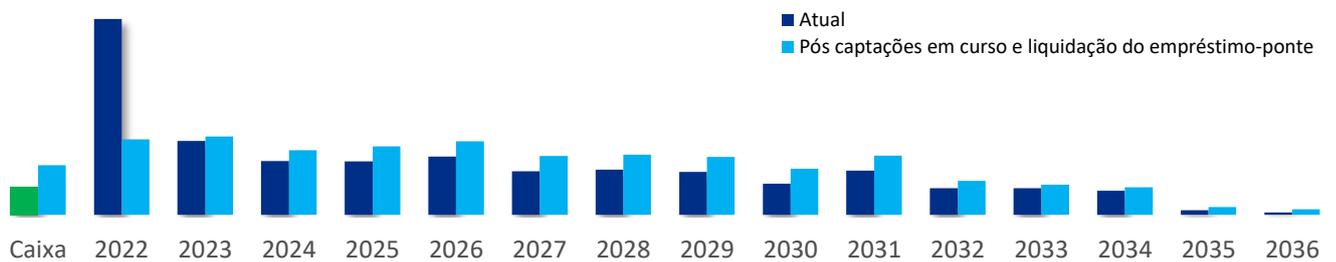


| Indexador | Desempenho (a.a.) ¹ | Taxa de Juros Média (a.a.) | Custo da Dívida (a.a.) ² | Saldo da Dívida (R\$ milhões) |
|--------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| TR | 0,2% | 9,0% | 9,2% | 426,7 |
| CDI | 7,9% | 2,1% | 10,1% | 1.164,1 |
| IPCA | 11,3% | 5,7% | 17,6% | 92,8 |
| POUPANÇA | 4,8% | 3,2% | 8,2% | 165,1 |
| Total | 6,0% | 3,9% | 10,1% | 1.848,7 |

¹Desempenho acumulado dos últimos 12 meses

²Média ponderada da taxa de juros anual

Cronograma de Amortização da Dívida - Mar/22 (R\$ milhões)



Nossas plataformas de negócio

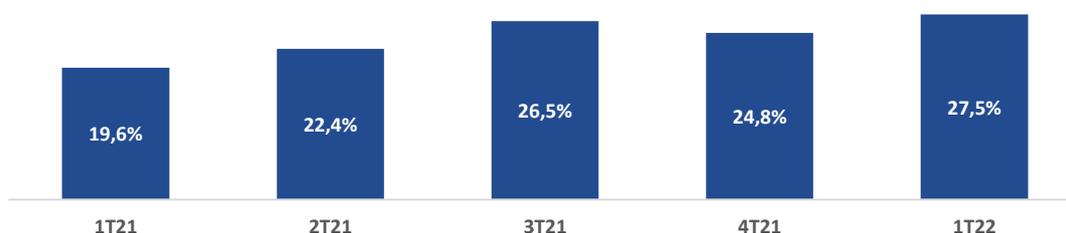
Office: retornos elevados através de valor adicionado

Dando continuidade na nossa estratégia de aquisições oportunísticas de imóveis com elevado potencial de valorização, adquirimos no trimestre o empreendimento Leblon Green por R\$ 54,0 milhões, equivalente a R\$17,5 mil por m², com o objetivo de desenvolver um *retrofit* e reposicionamento do imóvel. O empreendimento é um edifício de escritórios com 3.084 m² de área bruta locável (ABL) e está localizado na Avenida Afrânio de Melo Franco, 135, no Leblon, na cidade do Rio de Janeiro. O *cap rate* estimado da aquisição, após os investimentos de *retrofit*, é de 12,1% mais inflação.

O portfólio de Office encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,5 bilhões, sendo 42% de edifícios Triple A, composto por 26 edifícios corporativos e 339,2 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da plataforma Office atingiu R\$ 3,2 bilhões.

| | Mês | ABL Própria (m ²) | Valor (R\$ milhões) |
|--|--------|-------------------------------|---------------------|
| Posição em Mar/2021 | | 323.877 | 4.343 |
| Alameda Santos 2477 | dez/21 | 4.916 | 47 |
| Paulista Office Park | dez/21 | 7.372 | 82 |
| Leblon Green | mar/22 | 3.084 | 54 |
| Total de aquisições | | 15.372 | 183 |
| Valorização do portfólio | | - | -51 |
| Posição em Mar/2022 | | 339.249 | 4.475 |
| <i>Edifícios corporativos – Triple A</i> | | 82.526 | 1.901 |
| <i>Edifícios corporativos – Classe A</i> | | 256.723 | 2.574 |

Em gestão do portfólio, iniciamos as obras de *retrofit* dos empreendimentos Alameda Santos 2477 e Paulista Office Park, com previsão de conclusão no 4T22 e 1T23, respectivamente. O empreendimento Alameda Santos 2477 encontra-se com 60% da ABL pré-locada e o empreendimento Paulista Office Park encontra-se 40% locado. Além das pré-locações dos empreendimentos em *retrofit*, os novos contratos de locação no trimestre totalizaram 3,3 mil m².

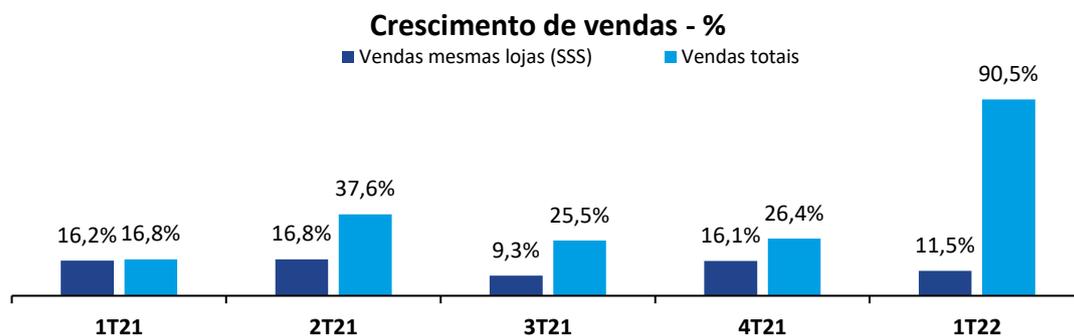


Best Center: crescimento orgânico e inorgânico com rentabilidade

Continuamos com a expansão da plataforma de centros de conveniência. No trimestre, a Best Center inaugurou cinco novos centros de conveniência que totalizam 7,6 mil m² de ABL. O portfólio atingiu 172 mil m² de ABL, uma expansão de 105,3% em 12 meses. O valor de mercado do portfólio alcançou R\$ 1,1 bilhão, composto por 97 imóveis. O NAV (*Net Asset Value*) da Best Center atingiu R\$ 735 milhões, uma expansão de 25,4% em 12 meses.

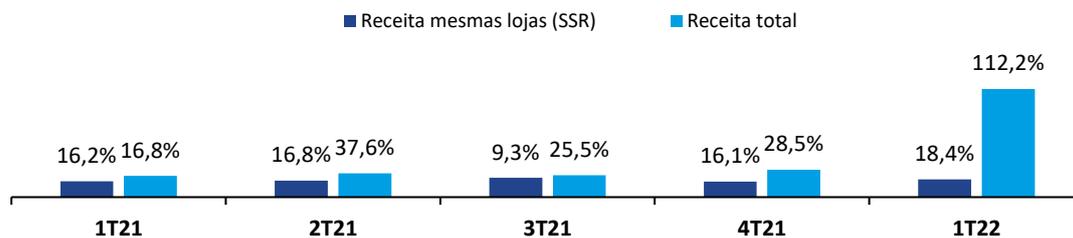
| | Mês | ABL Própria (m ²) | Valor (R\$ milhões) |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------|------------------------|
| Posição em Mar/2021 | | 83.752 | 685 |
| Ribeirão Preto – Mirante Sul | jul/21 | 2.515 | 9 |
| Lojas de rua – Pernambucanas | out/21 | 75.093 | 382 |
| São Paulo – Panamby | nov/21 | 2.224 | 28 |
| Total de aquisições | | 79.832 | 419 |
| Mogi das Cruzes – Centro | jan/22 | 600 | - |
| Piracicaba – Santa Teresinha | jan/22 | 1.200 | - |
| Piracicaba – Rio das Pedras | mar/22 | 1.458 | - |
| São José do Rio Preto – José Munia | jan/22 | 1.245 | - |
| São Paulo – Miguel Yunes | jan/22 | 3.134 | - |
| Total de inaugurações | | 7.637 | - |
| Campinas - John Boyd Dunlop | dez/21 | - | -2 |
| Total de desinvestimentos | | - | -2 |
| Valorização do portfólio | | - | 23 |
| Ajustes de área | | 735 | - |
| Posição em Mar/2022 | | 171.956 | 1.125 |

O crescimento expressivo das vendas dos nossos lojistas no trimestre reforça a resiliência dos nossos centros comerciais e a expansão da ABL de nosso portfólio. As vendas totais nas mesmas lojas (SSS) cresceram 11,5% no 1T22, quando comparadas com o mesmo trimestre do ano anterior. As vendas totais dos nossos lojistas totalizaram R\$ 349 milhões no trimestre, um crescimento de 90,5% em 12 meses, impactado pelos novos empreendimentos desenvolvidos ou adquiridos nos últimos 12 meses.

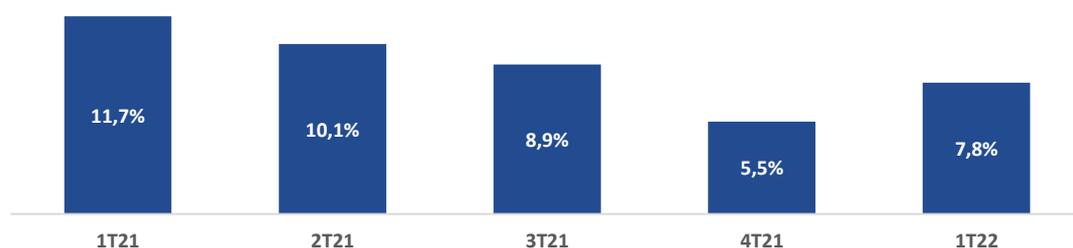


O crescimento na receita bruta com locação nas mesmas lojas (SSR) foi de 18,4% no 1T22 sobre o 1T21. Os contratos de locação da Best Center têm a característica de aluguel mínimo (valor fixo reajustado anualmente pela inflação) acrescido de um aluguel percentual sobre as vendas dos lojistas. A receita bruta total com locação (receita caixa) cresceu 112,2%, impactado principalmente pela expansão da ABL nos últimos 12 meses.

Crescimento da receita com locação - %



A taxa de vacância do portfólio da Best Center permaneceu em patamares reduzidos no trimestre. Os novos contratos de locação totalizaram 382 m² no 1T22.



SC Living: segmento pulverizado com grande potencial de crescimento

Continuamos com as obras de *retrofit* do empreendimento GO850, nosso primeiro empreendimento residencial para locação, com previsão de conclusão no 3T22. Atualmente, o empreendimento está com ocupação de 82% da área disponível para comercialização.

Adicionalmente, estamos analisando a possibilidade de conversão de uso de determinados empreendimentos de escritórios corporativos da nossa plataforma Office para residencial, inclusive com aprovação dos projetos de conversão nos órgãos competentes.

Sustentabilidade - ESG (Environmental, Social and Governance)

A sustentabilidade da nossa operação é um aspecto central do modelo de negócios da São Carlos, tanto pela nossa responsabilidade na preservação do meio-ambiente e no 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 gestão da operação dos imóveis são partes centrais do modelo de negócios da Companhia.

Neste sentido, 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 Companhia 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 |
| Centro Empresarial Região Portuária ¹ | LEED, Core and Shell (CS) | Gold | 2013 |
| Jardim Europa | LEED, Core and Shell (CS) | Gold | 2015 |
| EZ Towers – Torre A | LEED, Core and Shell (CS) | Gold | 2015 |
| EZ Towers – Torre A | LEED, Operation and Maintenance (O+M) | Gold | 2018 |
| City Tower | LEED, Operation and Maintenance (O+M) | Gold | 2013 |
| Corporate Plaza | LEED, Operation and Maintenance (O+M) | Silver | 2015 |
| CA Rio Negro ¹ | LEED, Operation and Maintenance (O+M) | Silver | 2011 |
| Candelária 62 | Qualiverde | - | 2015 |

¹Imóveis 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. Implementamos o Comitê de Auditoria e adequamos o nosso Estatuto Social, ampliando a qualidade da nossa governança corporativa.

Na frente Social, evoluímos nossa atenção à diversidade com iniciativas que incluem o desenvolvimento de um programa de diversidade e 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, 40% da diretoria executiva, 42% dos cargos de liderança e 49% dos colaboradores da São Carlos são do sexo feminino.



42% dos conselheiros independentes



42% de liderança feminina



82% de consumo de luz abaixo do benchmarking¹



97% do consumo de água abaixo do benchmarking¹



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 RECORRENTE CONSOLIDADO

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras do 1T22 e 1T21, 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 | 1T22 | Itens Não Recorrentes | 1T22 Recorrente | 1T21 | Itens Não Recorrentes | 1T21 Recorrente |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Receita Bruta | 69.061 | - | 69.061 | 80.647 | - | 80.647 |
| Locação de Imóveis | 68.646 | - | 68.646 | 79.998 | - | 79.998 |
| Venda de Imóveis | - | - | - | - | - | - |
| Serviços | 415 | - | 415 | 649 | - | 649 |
| PIS/Cofins | (4.025) | - | (4.025) | (4.984) | - | (4.984) |
| Receita Líquida | 65.036 | - | 65.036 | 75.663 | - | 75.663 |
| Custo dos Produtos Vendidos | (15.359) | - | (15.359) | (11.870) | - | (11.870) |
| Depreciação | (15.359) | - | (15.359) | (11.870) | - | (11.870) |
| Custo dos Imóveis Vendidos | - | - | - | - | - | - |
| Lucro Bruto | 49.677 | - | 49.677 | 63.793 | - | 63.793 |
| (Despesas) Receitas Operacionais | (21.142) | 20 | (21.122) | (16.972) | - | (16.972) |
| Vendas, Gerais e Administrativas | (17.943) | 20 | (17.923) | (13.866) | - | (13.866) |
| Honorários da Administração | (3.345) | - | (3.345) | (3.122) | - | (3.122) |
| Outras Rec. (Desp.) Operacionais | 146 | - | 146 | 16 | - | 16 |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 28.535 | 20 | 28.555 | 46.821 | - | 46.821 |
| Resultado Financeiro Líquido | (44.323) | - | (44.323) | (18.004) | - | (18.004) |
| Receita Financeira | 3.973 | - | 3.973 | 1.988 | - | 1.988 |
| Despesa Financeira | (48.296) | - | (48.296) | (19.992) | - | (19.992) |
| Lucro (prejuízo) Antes do IR e CSLL | (15.788) | 20 | (15.768) | 28.817 | - | 28.817 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (5.178) | - | (5.178) | (9.070) | - | (9.070) |
| Acionistas não controladores | 693 | - | 693 | (431) | - | (431) |
| Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício | (20.273) | 20 | (20.253) | 19.316 | - | 19.316 |

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

| R\$ mil | Mar/22 | Dez/21 | Δ % |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Ativo Circulante | 265.657 | 296.719 | -10,5% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 6.361 | 22.068 | -71,2% |
| Aplicações Financeiras | 66.105 | 89.438 | -26,1% |
| Contas a receber | 46.743 | 46.865 | -0,3% |
| Valores a receber de partes relacionadas | 64 | 98 | -34,7% |
| Impostos a recuperar | 13.255 | 11.783 | 12,5% |
| Despesas antecipadas e outros créditos | 27.466 | 21.885 | 25,5% |
| Imóveis destinados à venda | 105.663 | 104.582 | 1,0% |
| Ativo Não Circulante | 3.213.296 | 3.162.495 | 1,6% |
| Contas a receber | 66.090 | 67.211 | -1,7% |
| Transações e saldos com partes relacionadas | 5.000 | 5.000 | - |
| Depósitos judiciais | 3.500 | 583 | 500,3% |
| Despesas antecipadas e outros créditos | 3.931 | 3.886 | 1,2% |
| Propriedades para investimento | 3.093.175 | 3.053.046 | 1,3% |
| Imobilizado | 35.373 | 18.533 | 90,9% |
| Intangível | 6.227 | 14.236 | -56,3% |
| Total do Ativo | 3.478.953 | 3.459.214 | 0,6% |
| Passivo Circulante | 540.110 | 539.495 | 0,1% |
| Empréstimos e financiamentos | 498.370 | 483.346 | 3,1% |
| Adiantamento de clientes | 3.165 | 2.816 | 12,4% |
| Salários e encargos sociais | 5.185 | 20.800 | -75,1% |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | 5.797 | 6.100 | -5,0% |
| Impostos parcelados | 2.782 | 3.745 | -25,7% |
| Dividendos e Juros sobre Capital Próprio | 8.184 | 8.184 | - |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 5.961 | 6.210 | -4,0% |
| Outras contas a pagar | 10.666 | 8.294 | 28,6% |
| Passivo Não Circulante | 1.373.312 | 1.342.976 | 2,3% |
| Outras contas a pagar | 9.744 | 9.699 | 0,5% |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 9.495 | 10.847 | -12,5% |
| Impostos diferidos | 2.077 | 2.155 | -3,6% |
| Empréstimos e financiamentos | 1.350.218 | 1.318.557 | 2,4% |
| Provisão para contingências | 1.778 | 1.718 | 3,5% |
| Patrimônio Líquido | 1.565.531 | 1.576.743 | -0,7% |
| Capital social | 1.073.912 | 1.073.912 | - |
| Plano de ações | 48.248 | 47.437 | 1,7% |
| Ações em tesouraria | (80.464) | (88.953) | -9,5% |
| Reservas de lucros | 509.685 | 529.958 | -3,8% |
| Acionistas não controladores | 14.150 | 14.389 | -1,7% |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 3.478.953 | 3.459.214 | 0,6% |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO POR UNIDADE DE NEGÓCIOS

| R\$ milhões | 1T22 | | | | 1T21 | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| | Office | Best Center | SC Living | Consolidado | Office | Best Center | SC Living | Consolidado |
| Receita bruta com locações | 49,7 | 18,5 | 0,5 | 68,7 | 71,1 | 8,9 | | 80,0 |
| Receita bruta com serviços | 0,3 | 0,1 | - | 0,4 | 0,5 | 0,1 | | 0,6 |
| Receita Bruta Total | 50,0 | 18,6 | 0,5 | 69,1 | 71,6 | 9,0 | | 80,6 |
| Impostos sobre receita | (2,7) | (1,3) | - | (4,0) | (4,5) | (0,5) | | (5,0) |
| Receita Líquida | 47,3 | 17,3 | 0,5 | 65,1 | 67,1 | 8,6 | | 75,6 |
| Total Despesas G&A | (15,8) | (4,3) | (1,1) | (21,2) | (14,4) | (2,6) | | (17,0) |
| Manutenção e áreas vagas | (8,6) | (1,1) | (0,6) | (10,3) | (6,0) | (0,9) | | (6,9) |
| Pessoal e honorários | (7,8) | (1,6) | (0,4) | (9,8) | (6,6) | (1,4) | | (8,0) |
| Outras despesas | 0,5 | (1,6) | (0,1) | (1,2) | (1,8) | (0,3) | | (2,1) |
| Outras Rec. Operacionais | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - | | - |
| EBITDA Recorrente | 31,5 | 13,0 | (0,6) | 43,9 | 52,7 | 6,0 | | 58,6 |
| Margem EBITDA | 66,6% | 75,1% | -120% | 67,4% | 78,5% | 70,2% | | 77,5% |
| Resultado Financeiro | (32,6) | (9,5) | (2,2) | (44,3) | (16,6) | (1,4) | | (18,0) |
| IR / CSLL | (3,2) | (2,0) | - | (5,2) | (8,4) | (0,7) | | (9,1) |
| Acionistas não controladores | (0,5) | - | 1,2 | 0,7 | (0,4) | - | | (0,4) |
| FFO Recorrente | (4,8) | 1,5 | (1,6) | (4,9) | 27,3 | 3,9 | | 31,1 |
| Margem FFO | -10,2% | 8,7% | -320% | -7,5% | 40,7% | 45,2% | | 41,1% |
| Depreciação | (11,0) | (3,8) | (0,6) | (15,4) | (10,1) | (1,7) | | (11,8) |
| Lucro Líquido Recorrente | (15,8) | (2,3) | (2,2) | (20,3) | 17,2 | 2,1 | | 19,3 |
| Margem Líquida Recorrente | -33,4% | -13,3% | -440,0% | -31,2% | 25,6% | 25,0% | | 25,5% |

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

| Empréstimos | Vencimento | Saldo (R\$ mil) | Indexador | Juros (% a.a.) |
|--|------------|------------------|-----------|----------------|
| Aquisição Torre A EZ Towers | 15-jul-30 | 295.149 | TR | 8,90% |
| Aquisição Morumbi Office Tower ¹ | 26-mar-29 | 37.813 | TR | 9,17% |
| Aquisição Alameda Santos 2477 ¹ | 05-jan-32 | 46.325 | TR | 9,30% |
| Aquisição Paulista Office Park | 15-dez-36 | 65.852 | POUPANÇA | 3,20% |
| Investimentos no portfólio | 16-dez-23 | 74.571 | IPCA | 5,47% |
| CRI - Investimentos no portfólio | 18-mai-26 | 150.898 | CDI | 102,0% do CDI |
| CRI - Investimentos no portfólio | 21-jun-34 | 200.067 | CDI | 1,09% |
| Debênture SCSA14 | 25-out-31 | 171.643 | CDI | 1,10% |
| Debênture SCSA24 | 25-out-31 | 180.976 | CDI | 1,10% |
| CCB - Capital de giro | 8-set-22 | 40.292 | CDI | 1,50% |
| CCB - Capital de giro | 1-set-23 | 90.656 | CDI | 1,50% |
| Office | | 1.354.242 | | |
| Aquisição de Centros de Conveniência | 28-ago-24 | 14.473 | IPCA | 6,50% |
| Aquisição de Centros de Conveniência | 28-ago-24 | 3.789 | IPCA | 6,30% |
| Aquisição – Cotia - Pátio Cotia ¹ | 26-mar-29 | 19.882 | TR | 9,17% |
| Aquisição – São Paulo – Panamby ¹ | 05-jan-32 | 27.481 | TR | 9,10% |
| Aquisição – São Paulo - Jardim das Perdizes | 15-mar-34 | 17.790 | CDI | 1,10% |
| Aquisição - Pernambucanas (ponte) | 12-set-22 | 311.771 | CDI | 1,10% |
| Best Center | | 395.186 | | |
| Aquisição - GO850 | 1-jul-36 | 99.224 | POUPANÇA | 3,20% |
| SC Living | | 99.224 | | |
| Total consolidado | | 1.848.652 | | |

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.

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

A metodologia determinada pela Instrução CVM 527/12 considera os resultados com a venda de imóveis.

| R\$ milhões | 1T22 | 1T21 | Δ % |
|----------------------|--------------|--------------|------------------|
| Lucro líquido | -20,3 | 19,3 | -205,2% |
| IR e CSLL | 5,2 | 9,1 | -42,9% |
| Resultado financeiro | 44,3 | 18,0 | 146,1% |
| Depreciação | 15,4 | 11,9 | 29,4% |
| EBITDA | 44,6 | 58,3 | -23,5% |
| <i>Margem EBITDA</i> | <i>68,6%</i> | <i>77,1%</i> | <i>-8,5 p.p.</i> |

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

FFO (*Funds from Operations*): Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras Companhias

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 a variação entre o aluguel faturado para uma mesma loja no período versus no ano anterior

SSS (*Vendas Mesma Loja*): É a variação entre as vendas em uma mesma loja no período versus no 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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



(11) 3048-5419



ri@scsa.com.br



www.ri.scsa.com.br