



Teleconferência 3T19  
07 de novembro de 2019

Português  
10h00 (horário de Brasília)  
08h00 (horário de Nova York)  
Tel.:+55 (11) 3127-4971  
Código: São Carlos

Inglês  
O áudio da apresentação de resultado  
em inglês estará disponível no site de  
Relações com Investidores.

# RESULTADOS

# 3T19

## FFO recorrente avança 63% e atinge R\$ 22,3 milhões no trimestre

Portfolio valoriza 10% em 12 meses e NAV atinge R\$ 63,3 por ação

São Paulo, 06 de novembro de 2019 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2019 (3T19). 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).

### PRINCIPAIS DESTAQUES

- **Receita bruta com locações atinge R\$ 65,2 milhões no trimestre**, um crescimento de 9,0% em relação ao 3T18. Na mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 8,2%
- EBITDA alcança R\$ 47,1 milhões – um crescimento de 8,5% em relação ao 3T18. **FFO avança 62,8%, alcançando R\$ 22,3 milhões e margem de 36,2%**
- **Lucro líquido recorrente alcança R\$ 11,2 milhões no 3T19**, um crescimento de 2,2 vezes o lucro líquido recorrente do 3T18
- Portfólio encerra o trimestre com taxas de **vacância física e financeira de 14,1% e 12,0%**, respectivamente, substancialmente abaixo das médias de mercado
- **Valor de mercado do portfólio atinge R\$ 4,6 bilhões**, de acordo com a consultoria CBRE. A valorização em 12 meses foi de 10,3%
- **NAV (net asset value) atinge R\$ 3,6 bilhões, ou R\$ 63,3 por ação**, um crescimento de 12,6% em relação ao 3T18
- **Aquisição do Edifício João Brícola por R\$ 70 milhões**, com *cap rate* de 10,2%
- **Captação de R\$ 200 milhões em novo financiamento** ao custo anual equivalente a CDI +1,09% e pré-pagamento de dívidas no montante de R\$ 115,5 milhões, com custo médio de TR+9,8% ao ano (equivalente a CDI + 3,3%)
- **Distribuição de R\$ 16,9 milhões em dividendos** a ser pago em 29 de novembro de 2019, equivalente a R\$ 0,3012 por ação, referentes ao exercício de 2019

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

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os destaques do terceiro trimestre de 2019 foram o crescimento nas principais métricas financeiras, os elevados índices de rentabilidade operacional e a valorização do portfólio de imóveis da Companhia.

O esforço comercial e o combate a vacância continuaram a ser prioridades para a São Carlos. Encerramos o trimestre com taxas de vacância física e financeira de 14,1% e 12,0%, respectivamente. A receita bruta com locações totalizou R\$ 65,2 milhões no 3T19, um crescimento de 9,0% em relação ao 3T18. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 8,2% - superior à inflação medida pelo IGP-M no período, de 3,4% - explicado pelo aumento nos preços das novas locações e pela redução dos descontos escalonados. Como consequência, o EBITDA no período alcançou R\$ 47,1 milhões e margem de 76,5%.

Em setembro de 2019 o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado pela CBRE em R\$ 4,6 bilhões, o que representa uma valorização de 10,3% em 12 meses. Essa apreciação atesta a estratégia bem-sucedida da Companhia de vender imóveis consolidados e investir em imóveis com alto potencial de valorização. No trimestre, adquirimos o Ed. João Brícola por R\$ 70,0 milhões, com *cap rate* de 10,2%. A São Carlos encerrou o 3T19 com um portfólio de 399,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, composto por 78 imóveis, sendo 25 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,6 bilhões ou R\$ 63,3 por ação, um crescimento de 12,6% em relação ao 3T18.

Na gestão dos passivos financeiros, captamos um novo financiamento de R\$ 200 milhões com custo anual equivalente a CDI +1,09% e liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 115,5 milhões e custo anual de TR+9,8% (equivalente a CDI+3,3%). No acumulado do ano, a Companhia captou R\$ 370,0 milhões com custo anual de CDI + 0,7% e liquidou dívidas no montante de R\$ 252,9 milhões com custo anual de TR+9,9% (equivalente a CDI + 3,3%). Como resultado, o FFO aumentou 62,8% no trimestre, alcançando R\$ 22,3 milhões e margem de 36,2%. A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 1,0 bilhão, equivalente a 22,0% do valor do portfólio.

O desempenho no segmento de Centros de Conveniência teve contribuição decisiva para o desempenho no trimestre. A receita com locações atingiu R\$ 6,7 milhões, um crescimento de 17,5% em relação ao terceiro trimestre de 2018 e o NOI alcançou R\$ 5,7 milhões, um crescimento de 32,6% em relação ao mesmo período de 2018, com margem de 85,1%. O valor do portfólio cresceu 19,4% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões, e o NAV alcançou R\$ 479 milhões, um crescimento de 27,1% em 12 meses. A Companhia encerrou o trimestre com 34 centros inaugurados, somando 69,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, 5 centros pré-operacionais e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

O saldo de caixa atingiu R\$ 225,4 milhões no fim de setembro de 2019, representando um *buying power* em torno de R\$ 600 milhões, se considerada alavancagem para novas aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Continuamos otimistas com as perspectivas do setor e com a retomada do ciclo imobiliário. Nossos esforços continuam focados em buscar novas oportunidades de geração de valor, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento.

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O valor de mercado do portfólio da Companhia teve aumento de 10,3% em 12 meses, alcançando R\$ 4,6 bilhões no 3T19, segundo a consultoria CBRE. A avaliação foi impactada pela melhora nos indicadores operacionais dos ativos – principalmente com a redução dos descontos escalonados e pela recuperação dos preços em novas locações. Em valores absolutos, o valor do portfólio da Companhia aumentou em R\$ 417 milhões.

Na mesma base de ativos, o portfólio da Companhia valorizou 10,1% nos últimos 12 meses, sendo que a valorização no segmento de Centros de Conveniência foi de 13,6% e no segmento Office foi de 9,5%. Vale destacar que o crescimento no segmento Office ocorreu de forma equitativa entre as duas regiões de atuação da Companhia - São Paulo e Rio de Janeiro.

Adicionalmente, o portfólio no 3T19 foi impactado pela aquisição do Ed. João Bricola e pela inauguração do Centro de Conveniência Campinas – Parque Prado. No período de 12 meses, a Companhia vendeu imóveis que não geravam renda (terrenos) e investiu o volume equivalente às vendas em ativos altamente rentáveis (Ed. João Bricola e Centros de Conveniência).

A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses<sup>1</sup>.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Office		Centros de Conveniência		Total	
		ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
<b>Posição em Set/18</b>		312.528	3.656	64.149	485	376.677	4.141
<b>Venda de terreno<sup>2</sup></b>	Nov/18				-4		-4
<b>Aquisição de 2 andares no CEVOP</b>	Dez/18	1.432	12			1.432	12
<b>Inauguração de centros de conveniência<sup>3</sup></b>				893		893	
<b>Ajuste em áreas</b>				102		102	
<b>Posição em Dez/18</b>		313.960	3.668	65.144	481	379.104	4.149
<b>Ajuste em áreas</b>	Jan/19	3.662		-6		3.656	
<b>Aquisição de centro de conveniência<sup>4</sup></b>	Mar/19			2.615	21	2.615	21
<b>Posição em Mar/19</b>		317.622	3.668	67.753	502	385.375	4.170
<b>Venda de terreno<sup>2</sup></b>	Mai/19		-89				-89
<b>Posição em Jun/19</b>		317.622	3.579	67.753	502	385.375	4.081
<b>Aquisição do Ed. João Bricola</b>	Jul/19	12.359	70			12.359	70
<b>Inauguração de centros de conveniência<sup>3</sup></b>	Set/19			1.634		1.634	
<b>Valorização do portfólio</b>	Set/19		340		77		417
<b>Posição em Set/19</b>		329.981	3.989	69.387	579	399.368	4.568

No final do 3T19, o portfólio totalizou 399,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, composto por 25 imóveis do segmento Office e 53 imóveis do segmento de Centros de Conveniência (incluindo terrenos). Do valor total do portfólio, 56% está localizado no Estado de São Paulo e 44% no Estado de Rio de Janeiro (mais informações em 'Perfil do Portfólio'). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final do 3T19 era de R\$ 2,3 bilhões<sup>5</sup>.

## Notas:

- (1) 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 CBRE.
- (2) Terrenos vendidos: Nov/18: Monte Alto | Mai/19: terrenos adjacentes ao Jardim Tietê
- (3) Centros inaugurados: Set/18: Bragança Paulista – Lago Sul | Dez/18: Indaiatuba – Itaiaci | Set/19: Campinas – Parque Prado
- (4) Centro adquirido: Mar/19: São Paulo - Jardim das Perdizes
- (5) Linha "Propriedades para Investimento" e "Imóveis destinados a venda" no Balanço Patrimonial

### NET ASSET VALUE (NAV)

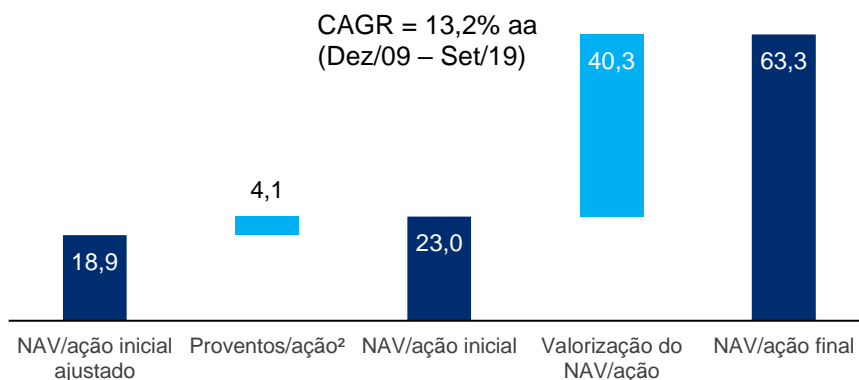
No 3T19, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,6 bilhões, um crescimento de 12,9% em relação ao 3T18. Esse crescimento demonstra a capacidade da Companhia em investir em imóveis com alto potencial de valorização. O NAV por ação alcançou R\$ 63,3, um crescimento de 12,6% em relação ao 3T18. O destaque foi o crescimento do NAV do segmento Centros de Conveniência de 27,1%, alcançando R\$ 479 milhões.

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ%
<b>Valor do portfólio<sup>1</sup></b>	4.568	4.141	10,3%
<b>Dívida líquida</b>	-1.006	-987	1,9%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	3.562	3.154	12,9%
NAV Office	3.083	2.778	11,0%
NAV Centros de Conveniência	479	377	27,1%
<b>Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)</b>	<b>56,3</b>	<b>56,1</b>	<b>0,4%</b>
<b>NAV (R\$/ação)</b>	63,3	56,2	12,6%

### TOTAL ACCOUNTING RETURN

O Total Accounting Return, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, foi de 13,2% ao ano desde 2009. Essa métrica fornece uma base transparente e consistente para permitir a comparação entre empresas de *properties* e monitorar o retorno aos acionistas com base em parâmetros conhecidos (NAV e proventos pagos).

### Total Accounting Return



### VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M<sup>2</sup>

Apresentamos, na tabela abaixo, o cálculo do valor por m<sup>2</sup> do portfólio da Companhia, tomando como base o preço de fechamento da ação ao final de setembro de 2019 e 2018.

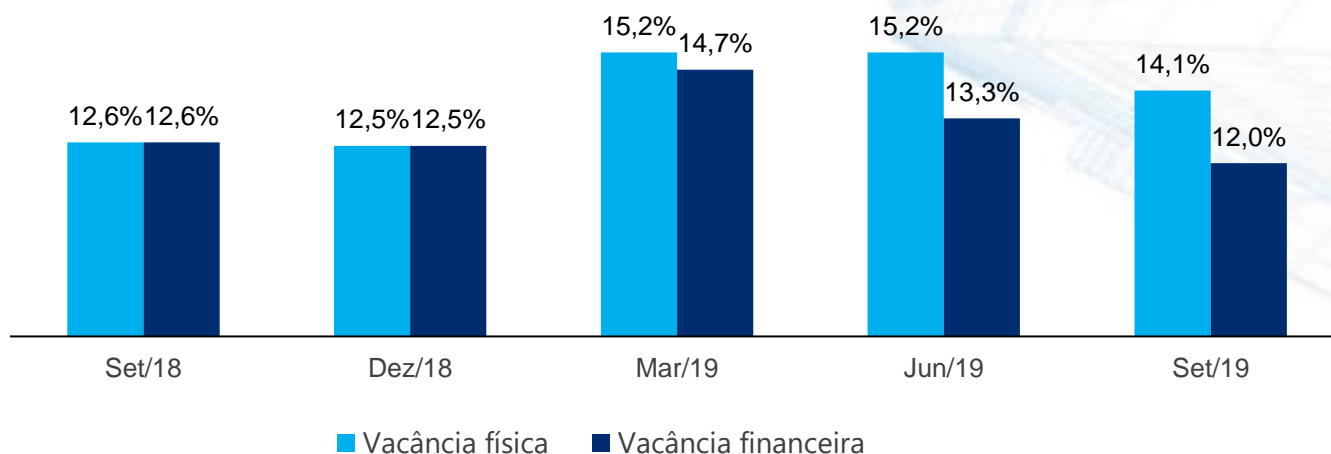
Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/19	Set/18	Δ%
<b>Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$</b>	36,29	27,99	29,7%
<b>Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)</b>	56,3	56,1	0,4%
<b>Market Cap</b>	2.043	1.570	30,1%
<b>Dívida Líquida</b>	1.006	987	1,9%
<b>Valor implícito dos ativos</b>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

Notas:

(1) Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/19.

(2) Juros sobre o capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

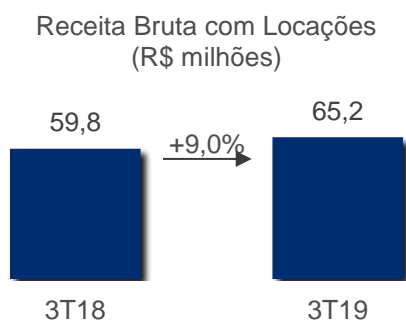
## VACÂNCIA



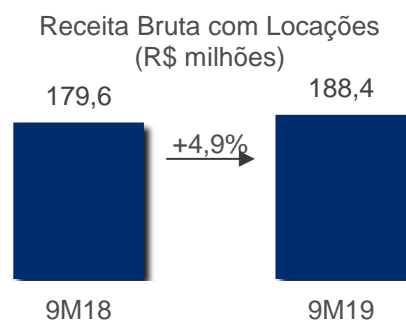
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 3T19 em 14,1% e 12,0%, respectivamente. No trimestre, foram locados 7,6 mil m<sup>2</sup> em novos contratos. A redução da vacância física em relação ao trimestre anterior decorre principalmente da locação de áreas nos empreendimentos C.A. Santo Amaro – CASA, em São Paulo, e no C.E. Arcos da Lapa, no Rio de Janeiro. As taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

## ANÁLISE DA RECEITA

A receita bruta com locações alcançou R\$ 65,2 milhões no 3T19, um aumento de 9,0% em relação ao 3T18. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 8,2% entre os dois períodos. No acumulado do ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 188,4 milhões, um aumento de 7,3% na mesma base de ativos. O crescimento das receitas na mesma base de ativos é explicado pelo aumento nos preços das novas locações e pela redução do escalonamento dos descontos concedidos em contratos vigentes.



Δ mesma base: +8,2%



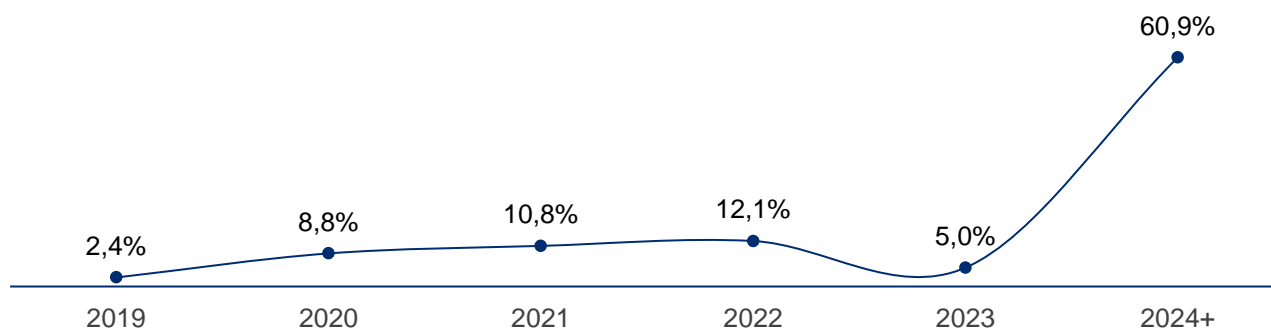
Δ mesma base: +7,3%

A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 272,0 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2019. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 311,1 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a receita dos Centros de Conveniência em desenvolvimento não foi considerada na receita potencial.



Abaixo, apresentamos o cronograma de vencimentos dos atuais contratos de locação. O prazo médio ponderado pela receita recorrente com locações era de 5,6 anos.

Cronograma de vencimento dos contratos de locação (% da receita recorrente)



O NOI da Companhia atingiu R\$ 59,9 milhões no 3T19, um crescimento de 9,3% em relação ao 3T18 e margem de 91,9%. O NOI do segmento de Centros de Conveniência aumentou 32,6% em um ano e alcançou R\$ 5,7 milhões com margem de 85,1%.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	3T19	3T18	Δ %	3T19	3T18	Δ %	3T19	3T18	Δ %
Receita bruta com locações	58,5	54,1	8,1%	6,7	5,7	17,5%	65,2	59,8	9,0%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,3	-3,6	19,4%	-1,0	-1,4	-28,6%	-5,3	-5,0	6,0%
NOI	54,2	50,5	7,3%	5,7	4,3	32,6%	59,9	54,8	9,3%
Margem NOI	92,6%	93,3%	-0,7 p.p.	85,1%	75,4%	9,7 p.p.	91,9%	91,6%	0,3 p.p.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	9M19	9M18	Δ %	9M19	9M18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
Receita bruta com locações	168,9	163,0	3,6%	19,5	16,6	17,5%	188,4	179,6	4,9%
G&A com manutenção e áreas vagas	-13,3	-12,9	3,1%	-3,2	-3,7	-13,5%	-16,5	-16,6	-0,6%
NOI	155,6	150,1	3,7%	16,3	12,9	26,4%	171,9	163,0	5,5%
Margem NOI	92,1%	92,1%	-	83,6%	77,7%	5,9 p.p.	91,2%	90,8%	0,4 p.p.

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 15,3 milhões no 3T19, o que representa um crescimento de 12,5% em relação ao 3T18. O aumento nas “outras despesas” é explicado principalmente por despesa pontual de R\$ 0,4 milhão com honorários de sucesso de advogados referentes ao êxito em processo tributário. Em nove meses, as despesas G&A recorrentes somaram R\$ 45,1 milhões, um aumento de 6,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
<b>Manutenção de Imóveis e áreas vagas</b>	5,3	5,0	6,0%	16,5	16,6	-0,6%
<b>Pessoal e Honorários Administração</b>	8,0	7,5	6,7%	23,9	22,0	8,6%
<b>Outras despesas</b>	2,0	1,1	81,8%	4,7	3,7	27,0%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	15,3	13,6	12,5%	45,1	42,3	6,6%
<b>Margem G&amp;A</b>	24,8%	23,9%	0,9 p.p.	25,3%	24,9%	0,4 p.p.

**EBITDA RECORRENTE**

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 47,1 milhões no 3T19, com margem de 76,5%. O crescimento de 8,8% em relação ao 3T18 decorreu do aumento da receita com locação entre os dois períodos. No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$ 135,4 milhões, com margem de 76,1%.

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
<b>Receita líquida</b>	61,6	56,8	8,5%	178,0	170,1	4,6%
<b>Despesas G&amp;A</b>	-15,3	-13,6	12,5%	-45,1	-42,3	6,6%
<b>Outras receitas operacionais</b>	0,8	0,1	700,0%	2,5	0,2	1150,0%
<b>EBITDA recorrente</b>	47,1	43,3	8,8%	135,4	128,0	5,8%
<b>Margem EBITDA</b>	76,5%	76,2%	0,3 p.p.	76,1%	75,3%	0,8 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 194,4 milhões com margem de 76,0%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 272,0 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,0% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes dos últimos 12 meses. Destacamos que a receita dos Centros de Conveniência em desenvolvimento não está refletida no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
<b>Receita bruta</b>	272,0
<b>Taxa efetiva de PIS / COFINS</b>	-16,3
<b>Receita líquida</b>	255,7
<b>G&amp;A recorrente</b>	-61,2
<b>EBITDA recorrente</b>	194,4
<b>Margem EBITDA recorrente</b>	76,0%



**RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro totalizou R\$ 19,3 milhões no 3T19, uma redução de 25,5% em relação ao 3T18. Essa redução reflete a gestão de passivos financeiros realizada nos últimos 12 meses, com novas captações a custos substancialmente inferiores àqueles liquidados.

Nos últimos 12 meses, a São Carlos captou R\$ 370,0 milhões e pré-pagou R\$ 252,9 milhões de dívidas. Como consequência, o custo anual de dívida encerrou o 3T19 em 8,5%, uma redução de 1,2 p.p. em relação ao 3T18.

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
<b>Receitas financeiras</b>	4,2	5,2	-19,2%	13,0	17,6	-26,1%
<b>Despesas financeiras</b>	-23,5	-31,1	-24,4%	-79,9	-100,2	-20,3%
<b>Resultado financeiro</b>	-19,3	-25,9	-25,5%	-66,9	-82,6	-19,0%

**FFO RECORRENTE**

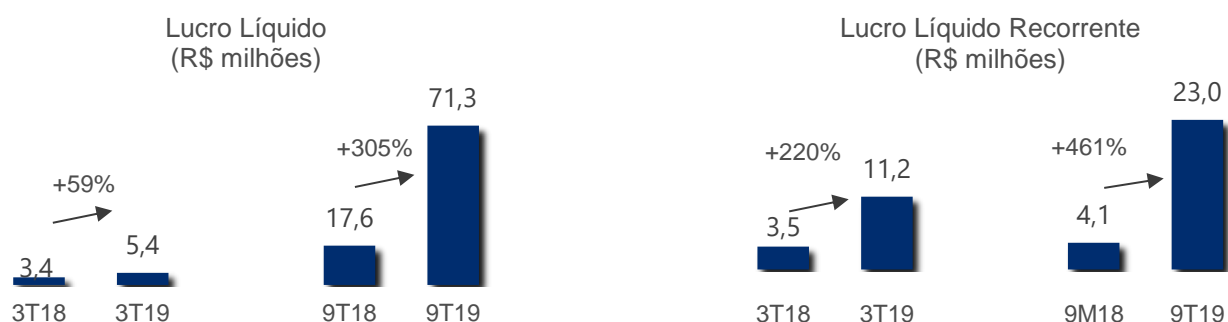
O FFO recorrente atingiu R\$ 22,3 milhões no 3T19, com margem de 36,2%. O aumento das receitas de locação e a redução das despesas financeiras contribuíram para o aumento de 62,8% no FFO entre o 3T18 e o 3T19. Em nove meses, o FFO alcançou R\$ 54,8 milhões, com margem de 30,8% e crescimento de 59,8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

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

## LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 11,2 milhões no 3T19, um aumento de 220% em comparação com o 3T18. Esse crescimento foi impactado pelo aumento da receita recorrente e pela redução de despesas financeiras entre os dois períodos. No acumulado em nove meses, o lucro líquido recorrente somou R\$ 23,0 milhões, o que representa um aumento de 461% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O lucro líquido no 3T19 foi de R\$ 5,4 milhões. No acumulado do ano, o lucro líquido foi de R\$ 71,3 milhões, com impacto do resultado da venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê, que representou um ganho líquido de R\$ 56,7 milhões no 2T19.



## INVESTIMENTOS

No 3T19, a São Carlos investiu R\$ 81,9 milhões. No segmento Office foram investidos R\$ 73,3 milhões na aquisição do Ed. João Bricola e R\$ 5,6 milhões em manutenção e reforma. No segmento de Centros de Conveniência, foram investidos R\$ 3,0 milhões no 3T19, com destaque para a conclusão da obra do Centro de Conveniência Campinas - Parque Prado e a obra de expansão do Centro de Conveniência Mogi Mirim – Centro.

R\$ milhões	1T19	2T19	3T19	Total
Investimentos no portfólio - Office	1,9	4,9	5,6	12,4
Aquisição de imóveis – Office	-	-	73,3	73,3
<b>Total de investimentos - Office</b>	<b>1,9</b>	<b>4,9</b>	<b>78,9</b>	<b>85,7</b>
Investimentos no portfólio – Centros de Conveniência	2,0	4,5	3,0	9,5
Aquisição de imóveis – Centros de Conveniência	21,5	-	-	21,5
<b>Total de investimentos – Centros de Conveniência</b>	<b>23,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>31,0</b>
<b>Total de investimentos – Consolidado</b>	<b>25,4</b>	<b>9,4</b>	<b>81,9</b>	<b>116,7</b>

## ENDIVIDAMENTO

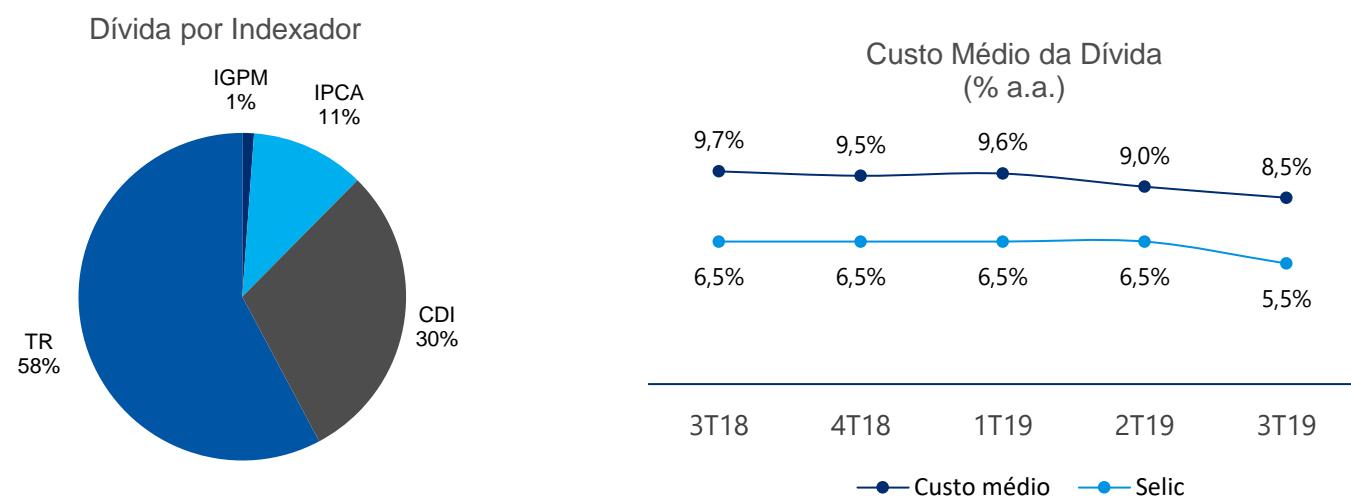
R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/19	Set/18
Dívida bruta <sup>1</sup>	1.231,0	1.256,7
Disponibilidades e aplicações financeiras	225,4	270,2
Dívida líquida	1.005,6	986,5
EBITDA recorrente anualizado	194,4	178,2
Valor de avaliação do portfólio	4.568,1	4.141,0
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,2	5,5
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	22,0%	23,8%
Prazo médio (anos)	9,5	8,2
Custo nominal da dívida (%a.a.)	8,5%	9,7%

A São Carlos encerrou o 3T19 com dívida líquida de R\$ 1.005,6 milhões e saldo de caixa de R\$ 225,4 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 200,0 milhões de captação de novos financiamentos, (ii) R\$ 73,3 milhões pagos pela aquisição do Ed. João Bricola e respectivos custos de transação, e (iii) R\$ 186,3 milhões de amortização de dívidas, incluindo R\$ 115,5 milhões em pré-pagamentos.

Na gestão dos passivos financeiros, a Companhia adotou a estratégia de reduzir os financiamentos pré-fixados (dívidas em TR) e aumentar a exposição a financiamentos indexados ao CDI para aproveitar o cenário de taxa de juros baixo para os próximos anos.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.231,0 milhões com prazo médio de 9,5 anos, sendo que apenas 6% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais.

A alavancagem da Companhia encerrou o 3T19 em 5,2x Dívida Líquida sobre EBITDA, ou 22,0% do valor do portfólio.



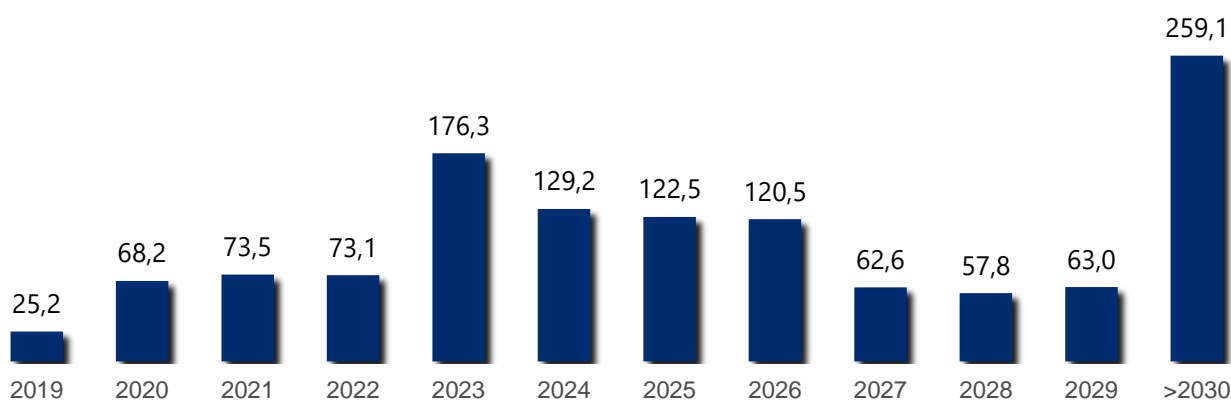
Nota:

(1) Soma de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo

Indexador	Desempenho (a.a) <sup>1</sup>	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) <sup>2</sup>	Saldo da dívida (R\$ milhões)
TR	0,0%	9,2%	9,2%	710,1
CDI	6,3%	0,7%	7,0%	367,8
IGPM	3,4%	10,4%	14,1%	13,9
IPCA	2,9%	5,7%	8,8%	139,3
<b>Total</b>	<b>2,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>8,5%</b>	<b>1.231,0</b>

O gráfico a seguir apresenta o cronograma de amortização da dívida da São Carlos. O detalhamento completo do passivo bancário encontra-se na “Tabela de Empréstimos e Financiamentos”.

Cronograma de Amortização da Dívida - Set/19  
(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 2019, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.480.282 ações em tesouraria.

Em 9 de maio de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o programa de recompra de ações de até 750.000 de ações e prazo de 1 ano.

Em 06 de novembro de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos de R\$ 16,9 milhões, ou R\$ 0,3012 por ação, em dividendos a serem pagos em 29 de novembro de 2019, sem atualização monetária. Os dividendos são referentes ao resultado do exercício de 2019.

Notas:

(1) Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

(2) Média ponderada da taxa de juros anual

## RECONCILIAÇÃO ENTRE DRE CONTÁBIL E RECORRENTE

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2019 e 2018, 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	3T19	Itens Não Recorrentes	3T19 Recorrente	9M19	Itens Não Recorrentes	9M19 Recorrente
Receita Bruta	65.732	-	65.732	262.759	-72.802	189.957
Locação de Imóveis	65.209		65.209	188.382		188.382
Venda de imóveis	-		-	72.802	-72.802	-
Serviços	523		523	1.575		1.575
PIS / COFINS	-4.139		-4.139	-14.570	2.657	-11.913
Receita Líquida	61.593	-	61.593	248.189	-70.145	178.044
Custo dos Produtos Vendidos	-10.938		-10.938	-40.019	8.154	-31.865
Depreciação	-10.938		-10.938	-31.865		-31.865
Custo dos imóveis vendidos	-		-	-8.154	8.154	-
Lucro Bruto	50.655	-	50.655	208.170	-61.991	146.179
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.720	130	-14.590	-44.335	1.770	-42.565
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.173	300	-11.873	-38.260	3.380	-34.880
Honorários da administração	-3.475		-3.475	-10.180		-10.180
Outras Rec. (Desp) Operacionais	928	-170	758	4.105	-1.610	2.495
Equivalência Patrimonial	-477		-477	-1.182		-1.182
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	35.458	130	35.588	162.653	-60.221	102.432
Resultado Financeiro Líquido	-24.997	5.682	-19.315	-76.540	9.596	-66.944
Receitas Financeiras	4.183		4.183	12.986		12.986
Despesas Financeiras	-29.180	5.682	-23.498	-89.526	9.596	-79.930
Lucro antes do IR e CSLL	10.461	5.812	16.273	86.113	-50.625	35.488
IR/CSLL	-4.897		-4.897	-14.416	2.242	-12.174
Acionistas não controladores	-132		-132	-348		-348
Lucro Líquido do Exercício	5.432	5.812	11.244	71.349	-48.383	22.966

R\$ mil	3T18	Itens Não Recorrentes	3T18 Recorrente	9M18	Itens Não Recorrentes	9M18 Recorrente
Receita Bruta	60.319	-	60.319	316.396	-135.346	181.050
Locação de Imóveis	59.799		59.799	179.593		179.593
Venda de imóveis	-		-	135.346	-135.346	-
Serviços	520		520	1.457		1.457
PIS / COFINS	-3.522		-3.522	-9.206	-1.699	-10.905
Receita Líquida	56.797	-	56.797	307.190	-137.045	170.145
Custo dos Produtos Vendidos	-10.099		-10.099	-137.705	107.422	-30.283
Depreciação	-10.099		-10.099	-30.283		-30.283
Custo dos imóveis vendidos	-		-	-107.422	107.422	-
Lucro Bruto	46.698	-	46.698	169.485	-29.623	139.862
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.551		-13.551	-44.949	2.855	-42.094
Vendas, Gerais e Administrativas	-10.498		-10.498	-36.059	2.855	-33.204
Honorários da administração	-3.150		-3.150	-9.127		-9.127
Outras Rec. (Desp) Operacionais	97		97	237		237
Equivalência Patrimonial	-539		-539	-1.666		-1.666
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	32.608	-	32.608	122.870	-26.768	96.102
Resultado Financeiro Líquido	-26.021	96	-25.925	-86.041	3.418	-82.623
Receitas Financeiras	5.175		5.175	17.553		17.553
Despesas Financeiras	-31.196	96	-31.100	-103.594	3.418	-100.176
Lucro antes do IR e CSLL	6.587	96	6.683	36.829	-23.350	13.479
IR/CSLL	-2.754		-2.754	-18.220	9.798	-8.422
Acionistas não controladores	-438		-438	-992		-992
Lucro Líquido do Exercício	3.395	96	3.491	17.617	-13.552	4.065

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
<b>Receita Bruta</b>	65.732	60.319	9,0%	189.957	181.050	4,9%
<b>Locação de Imóveis</b>	65.209	59.799	9,0%	188.382	179.593	4,9%
<b>Serviços</b>	523	520	0,6%	1.575	1.457	8,1%
<b>PIS / COFINS</b>	-4.139	-3.522	17,5%	-11.913	-10.905	9,2%
<b>Receita Líquida</b>	61.593	56.797	8,4%	178.044	170.145	4,6%
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	-10.938	-10.099	8,3%	-31.865	-30.283	5,2%
<b>Lucro Bruto</b>	50.655	46.698	8,5%	146.179	139.862	4,5%
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	-14.590	-13.551	7,7%	-42.565	-42.094	1,1%
<b>Gerais e Administrativas</b>	-11.873	-10.498	13,1%	-34.880	-33.204	5,0%
<b>Honorários da administração</b>	-3.475	-3.150	10,3%	-10.180	-9.127	11,5%
<b>Outras Rec. (Desp) Operacionais</b>	758	97	681,4%	2.495	237	952,7%
<b>Equivalência Patrimonial</b>	-477	-539	-11,5%	-1.182	-1.666	-29,1%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	35.588	32.608	9,1%	102.432	96.102	6,6%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	-19.315	-25.925	-25,5%	-66.944	-82.623	-19,0%
<b>Receitas Financeiras</b>	4.183	5.175	-19,2%	12.986	17.553	-26,0%
<b>Despesas Financeiras</b>	-23.498	-31.100	-24,4%	-79.930	-100.176	-20,2%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	16.273	6.683	143,5%	35.488	13.479	163,3%
<b>IR/CSLL</b>	-4.897	-2.754	77,8%	-12.174	-8.422	44,5%
<b>Acionistas não controladores</b>	-132	-438	-69,9%	-348	-992	-64,9%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	11.244	3.491	222,1%	22.966	4.065	465,0%

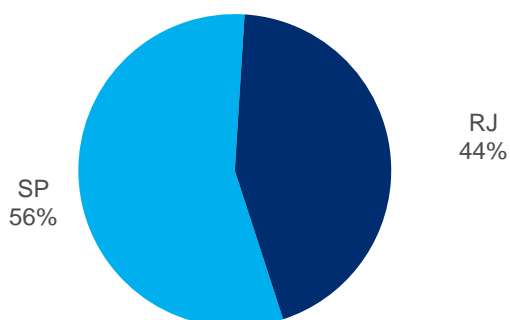
## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Set/19	Dez/18	Δ%
<b>Ativo Circulante</b>	294.471	359.647	-18,1%
Caixa e equivalentes de caixa	2.396	9.509	-74,8%
Aplicações financeiras	223.010	262.203	-14,9%
Contas a receber	37.599	29.206	28,7%
Valores a receber de partes relacionadas	64	1.219	-94,7%
Impostos a recuperar	19.510	23.832	-18,1%
Despesas antecipadas e outros créditos	11.443	12.379	-7,6%
Imóveis destinados à venda	449	21.299	-97,9%
<b>Ativo Não Circulante</b>	2.472.225	2.363.797	4,6%
Contas a receber	86.735	96.402	-10,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	49	5.572	-99,1%
Depósitos judiciais	515	511	0,8%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.876	8.856	-11,1%
Investimentos em controladas em conjunto	37.165	21.409	73,6%
Propriedades de investimento	2.306.020	2.205.071	4,6%
Imobilizado	18.713	10.523	77,8%
Intangível	15.152	15.453	-1,9%
<b>Total do Ativo</b>	2.766.696	2.723.444	1,6%
<b>Passivo Circulante</b>	100.919	167.085	-39,6%
Empréstimos e financiamentos	76.847	108.578	-29,2%
Adiantamento de clientes	1.525	15.391	-90,1%
Salários e encargos sociais	8.702	13.079	-33,5%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	4.405	5.027	-12,4%
Impostos parcelados	2.606	2.677	-2,7%
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	3.718	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	1.000	12.000	-91,7%
Outras contas a pagar	5.834	6.615	-11,8%
<b>Passivo Não Circulante</b>	1.181.131	1.152.652	2,5%
Outras contas a pagar	9.324	-	-
Impostos diferidos	8.413	8.346	0,8%
Empréstimos e financiamentos	1.154.166	1.129.781	2,2%
Provisão para contingências	9.228	14.525	-36,5%
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.484.646	1.403.707	5,8%
Capital social	1.073.912	1.073.912	-
Plano de ações	39.618	36.447	8,7%
Ações em tesouraria	-80.212	-81.208	-1,2%
Reserva de lucros	442.524	371.131	19,2%
Acionistas não controladores	8.804	3.425	157,1%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	2.766.696	2.723.444	1,6%

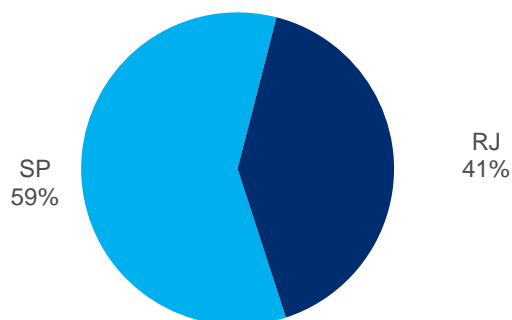
PERFIL DO PORTFÓLIO

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

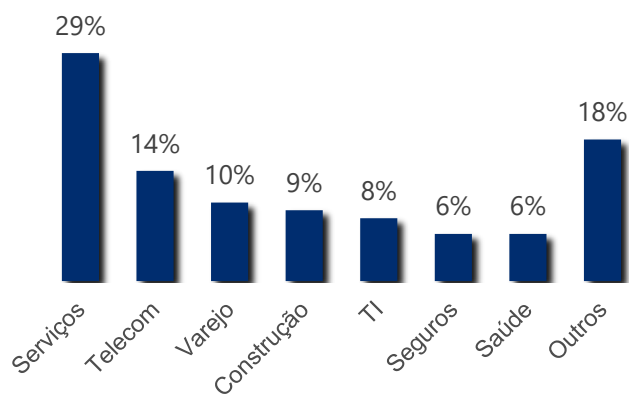
Composição do valor de mercado



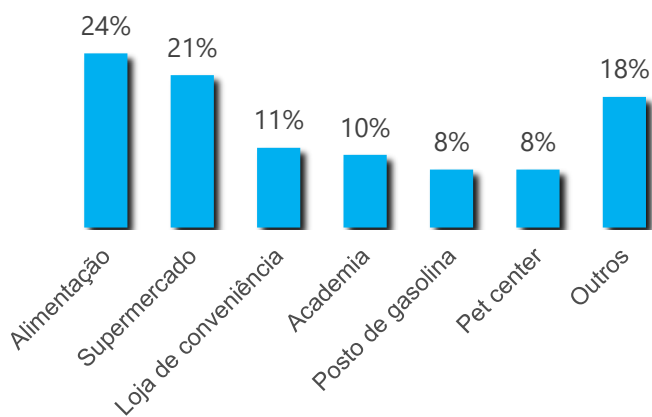
Composição da ABL



Perfil dos Clientes - Office (% da ABL)



Perfil dos Clientes - Centros de Conveniência (% da ABL)



Notas:  
 (1) Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente



## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – OFFICE

Propriedade	Cidade	UF	ABL Próprio (m²)
<b>Brasilprev</b>	São Paulo	SP	11.845
<b>C.A. Santo Amaro</b>	São Paulo	SP	38.184
<b>Corporate Plaza</b>	São Paulo	SP	10.489
<b>Jardim Tietê</b>	São Paulo	SP	20.421
<b>EZ Towers – Torre A</b>	São Paulo	SP	47.002
<b>GlobalTech</b>	Campinas	SP	5.920
<b>Itaim Center</b>	São Paulo	SP	6.329
<b>Jardim Europa</b>	São Paulo	SP	9.001
<b>João Brícola</b>	São Paulo	SP	12.359
<b>SPOP II</b>	São Paulo	SP	5.600
<b>SPOP X</b>	São Paulo	SP	3.480
<b>C.A. Cidade Nova</b>	Rio de Janeiro	RJ	34.097
<b>C.E. Arcos da Lapa</b>	Rio de Janeiro	RJ	9.126
<b>C.E. Botafogo</b>	Rio de Janeiro	RJ	23.440
<b>C.E. Candelária 62</b>	Rio de Janeiro	RJ	6.401
<b>C.E. Região Portuária</b>	Rio de Janeiro	RJ	4.488
<b>C.E. Urca</b>	Rio de Janeiro	RJ	4.650
<b>C.E. Visconde de Ouro Preto</b>	Rio de Janeiro	RJ	7.162
<b>City Tower</b>	Rio de Janeiro	RJ	21.080
<b>João Úrsulo</b>	Rio de Janeiro	RJ	2.443
<b>Rio Branco 128</b>	Rio de Janeiro	RJ	11.310
<b>Latitude<sup>1</sup></b>	Rio de Janeiro	RJ	-
<b>Passeio</b>	Rio de Janeiro	RJ	22.023
<b>Pasteur 110</b>	Rio de Janeiro	RJ	4.806
<b>Souza Cruz</b>	Rio de Janeiro	RJ	8.325
<b>Total – Office</b>	<b>25</b>		<b>329.981</b>

Notas:

(1) Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Próprio (m²)
Araraquara – Av. 36	Araraquara	SP	2.003
Atibaia – Lago	Atibaia	SP	1.237
Bragança Paulista – Lago Sul	Bragança Paulista	SP	2.147
Campinas – Chác. Primavera	Campinas	SP	1.842
Campinas – Parque Prado	Campinas	SP	1.634
Campinas – Taquaral	Campinas	SP	1.332
Cotia – José Giorgi	Cotia	SP	1.724
Cotia – São Camilo	Cotia	SP	2.220
Diadema – Centro	Diadema	SP	1.925
Embu das Artes – Elias Yazbek	Embu das Artes	SP	1.672
Guaratinguetá – Pedregulho	Guaratinguetá	SP	1.481
Hortolândia – Olívio Franceschini	Hortolândia	SP	2.907
Indaiatuba – Itaici	Indaiatuba	SP	893
Indaiatuba – Pq. Ecológico	Indaiatuba	SP	6.126
Itapetininga – Vl. Rio Branco	Itapetininga	SP	1.554
Itatiba – Centro	Itatiba	SP	2.163
Jacareí – Centro	Jacareí	SP	2.119
Jacareí – Villa Branca	Jacareí	SP	1.480
Jaguariúna – Centro	Jaguariúna	SP	1.386
Paulínia – Jd. América	Paulínia	SP	3.055
Santo André – Pirelli	Santo André	SP	2.258
São José dos Campos – Urbanova	São José dos Campos	SP	1.493
São Paulo – Chácara Santo Antônio 1	São Paulo	SP	438
São Paulo – Chácara Santo Antônio 2	São Paulo	SP	555
São Paulo – Ellis Maas	São Paulo	SP	1.867
São Paulo – Jardim das Perdizes	São Paulo	SP	2.615
São Paulo – Verbo Divino	São Paulo	SP	2.936
Sorocaba – Horto Florestal	Sorocaba	SP	3.416
Sorocaba – Pannunzio	Sorocaba	SP	1.774
Sumaré – Villa Flora	Sumaré	SP	2.017
Taubaté – Padre Fisher	Taubaté	SP	1.769
Vinhedo – Benedito Storani	Vinhedo	SP	2.132
Macaé – Glória	Macaé	RJ	1.808
São João de Meriti – Vilar dos Teles	São João de Meriti	RJ	3.409
<b>Total – Centros inaugurados</b>	<b>34</b>		<b>69.387</b>
Centros de conveniência pré-operacionais	5		8.257
Landbank	14		-
<b>Total - Centros de Conveniência</b>	<b>53</b>		<b>77.645</b>

## TABELA DE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Empréstimos e Financiamentos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% aa)
Aquisição – Torre A EZ Towers	15-ago-30	10,9	488.482	TR	8,90%
Aquisição – Morumbi Park	04-jun-25	5,7	72.626	TR	9,70%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	06-dez-27	8,2	52.614	TR	9,80%
Aquisição – Souza Cruz	05-jan-27	7,3	44.636	TR	9,90%
Aquisição – CA. Cidade Nova	07-out-26	7,0	35.709	TR	9,70%
Retrofit – Jardim Europa	28-jun-23	3,7	15.983	TR	9,25%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	4,2	103.520	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,9	27.293	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,9	7.148	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	0,9	1.333	IPCA	6,10%
Investimentos no portfólio	17-jun-34	14,7	200.172	CDI	1,09%
Investimentos no portfólio	18-mai-26	6,6	147.761	CDI	102% do CDI
Aquisição de Centro de Conveniência	14-mar-34	14,5	19.820	CDI	1,10%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	2,2	13.916	IGPM	10,40%
<b>Total</b>			<b>1.231.013</b>		

## EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	3T19	3T18	Δ %	9M19	9M18	Δ %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	5,4	3,4	58,8%	71,3	17,6	305,1%
<b>Impostos (IR e CSLL)</b>	4,9	2,8	75,0%	14,4	18,2	-20,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	25,0	26,0	-3,8%	76,5	86,0	-11,0%
<b>Depreciação</b>	10,9	10,1	7,9%	31,9	30,3	5,3%
<b>EBITDA</b>	46,2	42,3	9,2%	194,1	152,1	27,6%
<b>Margem EBITDA</b>	75,0%	74,5%	0,5 p.p.	78,2%	49,5%	28,7 p.p.

## GLOSSÁRIO

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável
<b>Cap rate</b>	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.
<b>EBITDA</b>	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.
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	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.
<b>NOI (Net Operatig Income)</b>	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.
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Fábio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Fabiana Lawant – Gerente de RI

Telefone +55 11 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br

www.scsa.com.br/ri