



Teleconferência 3T20
05 de novembro 2020

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

3T20

São Carlos apresenta lucro líquido de R\$ 50,4 milhões no trimestre

Portfólio valoriza 8,2% em 12 meses e NAV atinge R\$ 70,0 por ação

São Paulo, 04 de novembro de 2020 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2020 (3T20). 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\$ 63,5 milhões no trimestre**, uma redução de 2,6% - impactada pela venda de ativos realizada nos últimos 12 meses (CE Região Portuária e Edifício Jardim Tietê). Na mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 3,1% em 12 meses. No acumulado dos primeiros nove meses do ano, a receita bruta com locações avança 5,5%, em relação ao mesmo período de 2019
- **EBITDA e FFO alcançam no trimestre R\$ 46,4 milhões e R\$ 19,4 milhões com margens de 78,4% e 32,8%**, respectivamente. No acumulado do ano, EBITDA cresce 7,3%, atingindo R\$ 145,2 milhões e margem de 78,1%, e FFO avança 19,0%, alcançando R\$ 65,1 milhões e margem de 35,0%
- **Lucro líquido atinge R\$ 50,4 milhões**, incluindo o ganho na venda de imóveis. Lucro líquido recorrente alcança R\$ 7,5 milhões no 3T20. No acumulado nos nove primeiros meses do ano, lucro líquido recorrente avança 29,6% em relação ao mesmo período de 2019
- Venda do Edifício Jardim Tietê por **R\$ 87,5 milhões, cap rate de 7,0% e TIR real após impostos de 11,4%**
- **Valor de mercado do portfólio atinge R\$ 4,9 bilhões**, de acordo com avaliação anual realizada pela consultoria CBRE, com valorização de 8,2% em 12 meses
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 70,0**, um crescimento de 10,6% em relação ao 3T19
- Captação de financiamento de R\$ 150,0 milhões com juros nominais anual de 3,53% (CDI + 1,5%) para liquidação parcial de financiamento com juros anuais de TR + 8,9%. Nível de **endividamento equivalente a 19,9% do valor do portfólio** ao final do trimestre.

Indicadores Operacionais e Financeiros	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	63,5	65,2	-2,6%	198,8	188,4	5,5%
<i>Margem NOI</i>	92,3%	91,9%	0,4 p.p.	91,4%	91,2%	0,2 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	46,4	47,0	-1,3%	145,2	135,3	7,3%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	78,4%	76,3%	2,1 p.p.	78,1%	76,0%	2,1 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	19,4	22,2	-12,6%	65,1	54,7	19,0%
<i>Margem FFO</i>	32,8%	36,0%	-3,2 p.p.	35,0%	30,7%	4,3 p.p.
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	7,5	11,2	-33,0%	29,8	23,0	29,6%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	12,7%	18,3%	-5,6 p.p.	16,0%	12,9%	3,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ milhões)	50,4	5,4	833,3%	70,5	71,3	-1,1%
NAV (R\$ bilhões)	4,0	3,6	11,1%			
NAV por ação (R\$)	70,0	63,3	10,6%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segmento Office, o terceiro trimestre de 2020 foi marcado pelo início do retorno dos nossos clientes aos seus escritórios. No trimestre, intensificamos as ações de prevenção e segurança nos nossos edifícios, implantando um protocolo único, baseado nas melhores práticas globais no nosso setor. Com isso, garantimos o pleno funcionamento dos nossos prédios, maior proximidade dos nossos clientes e inovações nas operações prediais. O cenário adverso provocado pela pandemia do Covid-19 trouxe alguns aprendizados que estão sendo incorporados em nossas operações. Operamos com uma vacância semelhante à de 1 ano atrás e os descontos sobre locações no segmento Office foram imateriais no trimestre. No segmento de Centros de Conveniência, observamos a reabertura de todas as lojas que foram fechadas ou operaram de forma parcial durante o período de maiores restrições impostas pelos governos. Acompanhamos o crescimento relevante nas “vendas mesmas lojas” dos nossos clientes e a consolidação dos nossos Centros de Conveniência como pontos de referência para o consumo próximo de casa dos moradores dos seus entornos.

O trimestre foi também marcado pela conclusão da venda do Edifício Jardim Tietê por R\$ 87,5 milhões. Após estar praticamente totalmente vago no início do ano, conseguimos alcançar 80% de ocupação no trimestre e realizamos a venda no cap rate de 7,0%. A TIR real do projeto, após impostos, foi de 11,4%. Adicionalmente, adquirimos o centro de conveniência São Paulo – Vila Madalena, atualmente em obras, por R\$ 11 milhões, com ABL de 2.367 m², localizado na saída da estação do metrô Vila Madalena.

Em setembro de 2020, realizamos a reavaliação anual do portfólio de imóveis da São Carlos, feita pela CBRE. O portfólio foi avaliado em R\$ 4,9 bilhões, o que representa uma valorização de 8,2% em 12 meses. Na mesma base de ativos, o portfólio teve apreciação de 8,5%. A São Carlos encerrou o 3T20 com um portfólio de 395,0 mil m² de ABL, composto por 77 imóveis, sendo 23 no segmento Office e 54 no segmento de Centros de Conveniência. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 4,0 bilhões ou R\$ 70,0 por ação, um crescimento de 10,6% em relação ao 3T19.

A receita com locações totalizou R\$ 64 milhões no trimestre, uma queda de 2,6% quando comparada com a do mesmo trimestre do ano anterior. Os imóveis vendidos nos últimos 12 meses (CE Região Portuária e Edifício Jardim Tietê) e a maior taxa de vacância no período contribuíram para essa queda. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 3,1% no período de um ano. No acumulado de 9 meses, a receita com locações avançou 5,5% em relação ao mesmo período do ano passado.

O lucro líquido do trimestre, incluindo o resultado da venda de imóveis, alcançou R\$ 50,4 milhões. As margens operacionais da Companhia continuaram elevadas. A margem EBITDA recorrente atingiu 78%, com EBITDA alcançando R\$ 46 milhões. O FFO alcançou R\$ 19 milhões, com margem de 33%, e a margem líquida encerrou o trimestre em 13%, com lucro líquido recorrente de R\$ 8 milhões. O aumento das margens reflete a atuação da Companhia no controle de despesas e na redução do custo do endividamento.

No segmento de Centros de Conveniência, inauguramos 3 novos centros (Avaré – Major Rangel, Jaú – Centro e Pirassununga – Joaquim Mendes), que totalizam 4.910 m² de ABL adicional. A receita com locações atingiu R\$ 7,3 milhões, um crescimento de 11% em relação ao 3T19. A margem NOI avançou de 82% no 3T19 para 86% no 3T20. O valor do portfólio de Centros de Conveniência teve um crescimento de 11% em 12 meses, alcançando R\$ 645 milhões. Encerramos o trimestre com 38 centros inaugurados, que somam 78,0 mil m² de ABL, 2 centros pré-operacionais com 1,9 mil m² de ABL, 1 centro em obra com 2,4 mil m² e 13 terrenos para futuro desenvolvimento.

Na gestão de passivos financeiros, captamos R\$ 150 milhões com juros nominais anual equivalente a 3,53% (CDI + 1,5%), e prazo de 3 anos, e liquidamos parcialmente um financiamento com juros anuais de TR + 8,9%. O saldo de caixa atingiu R\$ 568 milhões ao final de setembro de 2020, posição que deixa a São Carlos preparada para realizar aquisições oportunísticas em um momento favorável. A gestão dos nossos passivos financeiros e a queda nas taxas de juros impactaram positivamente o custo financeiro da Companhia. O custo médio nominal da dívida reduziu de 8,5% no 3T19 para 6,2% no 3T20.

A crise atual gera oportunidades tanto no sentido de ganhos de eficiência na nossa operação, tais como digitalização e automação de processos internos, bem como na aquisição de imóveis em condições favoráveis nos segmentos que atuamos.

RESPOSTAS À CRISE PROVOCADA PELA PANDEMIA DO COVID-19

O Comitê de Crise, implementado em fevereiro de 2020, continua acompanhando os impactos da pandemia do Covid-19 na Companhia e nos nossos empreendimentos.

O Comitê de Crise acompanha e monitora a retomada das atividades de nossos clientes. Nesse sentido, 100% da ABL dos imóveis do segmento Office e 98% da ABL dos Centros de Conveniência permaneceram abertos e em operação durante o trimestre, demonstrando um retorno gradual a normalidade. Paralelamente a implantação de novos processos voltados à preservação da saúde das pessoas que trabalham e visitam os nossos imóveis, a Companhia adotou iniciativas para redução nos custos dos condomínios com o objetivo de retenção de clientes durante a crise. Tais reduções foram integralmente repassadas aos nossos clientes.

O impacto dos descontos e postergações de locações foi reduzido no trimestre, representando apenas 3% e 4% do faturamento, respectivamente. Estes números comparam com 4% e 7% em descontos e postergações no 2T20. Tais flexibilizações foram concentradas no segmento de Centros de Conveniência, já que algumas operações de lojistas foram temporariamente fechadas por determinação dos governos.

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO - VENDA DO EDIFÍCIO JARDIM TIETÊ

Em 27 de agosto de 2020, a São Carlos concluiu a venda do Edifício Jardim Tietê com a assinatura da escritura definitiva de compra e venda pelo valor de R\$ 87,5 milhões, integralmente recebido na data da assinatura. O cap rate de venda foi de 7,0% e o ganho líquido gerado na venda do imóvel foi de R\$ 42,9 milhões.

Em 06 de maio de 2019, a São Carlos havia concluído a venda dos terrenos adjacentes ao Edifício Jardim Tietê pelo valor total de R\$ 72,8 milhões. O ganho líquido gerado na venda dos terrenos foi de R\$ 56,7 milhões.

A taxa interna de retorno real do empreendimento Jardim Tietê (edifício + terrenos adjacentes) foi de 11,4%, líquido de impostos.

O Edifício Jardim Tietê é composto por uma torre de escritórios com 6 pavimentos, 20.421 m² de ABL e 15.652 m² de terreno.

Empreendimento Jardim Tietê



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O valor de mercado do portfólio da Companhia teve aumento de 8,2% em 12 meses, alcançando R\$ 4,9 bilhões no 3T20, segundo avaliação anual da consultoria CBRE. Em valores absolutos, o valor do portfólio da Companhia aumentou em R\$ 387 milhões.

Na mesma base de ativos, o portfólio da Companhia valorizou 8,5% nos últimos 12 meses.

A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses¹.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Office		Centros de Conveniência		Total	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ milhões)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ milhões)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ milhões)
Posição em Set/19		329.981	3.989	69.387	579	399.368	4.568
Edifício Morumbi Office Tower – SP	Nov/19	13.925	147			13.925	147
Edifício Morumbi Office Tower – SP (loja B)	Fev/20	538	5			538	5
Best Center São Paulo – Vila Madalena (em obras)	Ago/20				11	2.367	11
Total de aquisições		14.463	152		11	16.830	163
Edifício João Úrsulo – RJ	Out/19	-2.443	-26			-2.443	-26
C.E Região Portuária – RJ	Dez/19	-4.488	-40			-4.488	-40
Edifício Jardim Tietê	Ago/20	-20.421	-108			-20.421	-108
Total de desinvestimentos		-27.352	-174	-	-	-27.352	-174
Best Center Mogi Mirim – Centro	Jan/20			2.953		2.953	
Best Center Pirassununga - Joaquim Mendes	Jul/20			1.432		1.432	
Best Center Jaú - Centro	Set/20			1.509		1.509	
Best Center Avaré – Major Rangel	Set/20			1.969		1.969	
Ajuste de áreas				700		700	
Total de inaugurações		-	-	8.563	-	10.197	-
Valorização do portfólio	Set/20		332		55		387
Posição em Set/20		317.092	4.299	77.950	645	395.042	4.944

No final do 3T20, o portfólio totalizou 395,0 mil m² de ABL, composto por 23 imóveis do segmento Office e 54 imóveis do segmento de Centros de Conveniência (incluindo terrenos). Do valor total do portfólio, 87% corresponde ao segmento Office e 13% ao segmento de Centros de Conveniência, e 58% está localizado no Estado de São Paulo e 42% 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 3T20 era de R\$ 2,4 bilhões².

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) Linha "Propriedades para Investimento" e "Imóveis destinados a venda" no Balanço Patrimonial

NET ASSET VALUE (NAV)

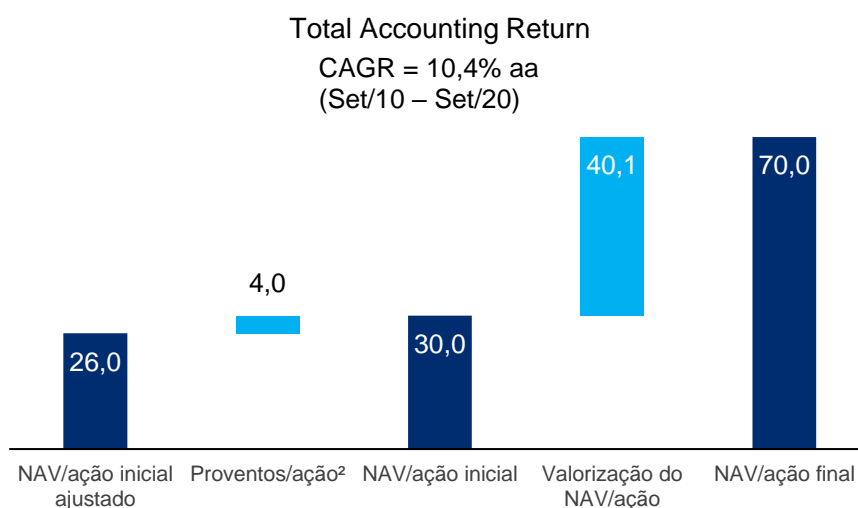
No 3T20, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 4,0 bilhões, um crescimento de 11,2% em relação ao 3T19. Esse crescimento demonstra a capacidade da Companhia em investir em imóveis com alto potencial de valorização. O NAV por ação alcançou R\$ 70,0, um crescimento de 10,6% em relação ao 3T19.

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ%
Valor do portfólio¹	4.944	4.568	8,2%
Dívida líquida	-983	-1.006	-2,3%
Net Asset Value (NAV)	3.961	3.562	11,2%
NAV Office	3.365	3.083	9,1%
NAV Centros de conveniência	596	479	24,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,3	0,4%
NAV (R\$/ação)	70,0	63,3	10,6%

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 10,4% ao ano desde setembro de 2010.

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).



Notas:

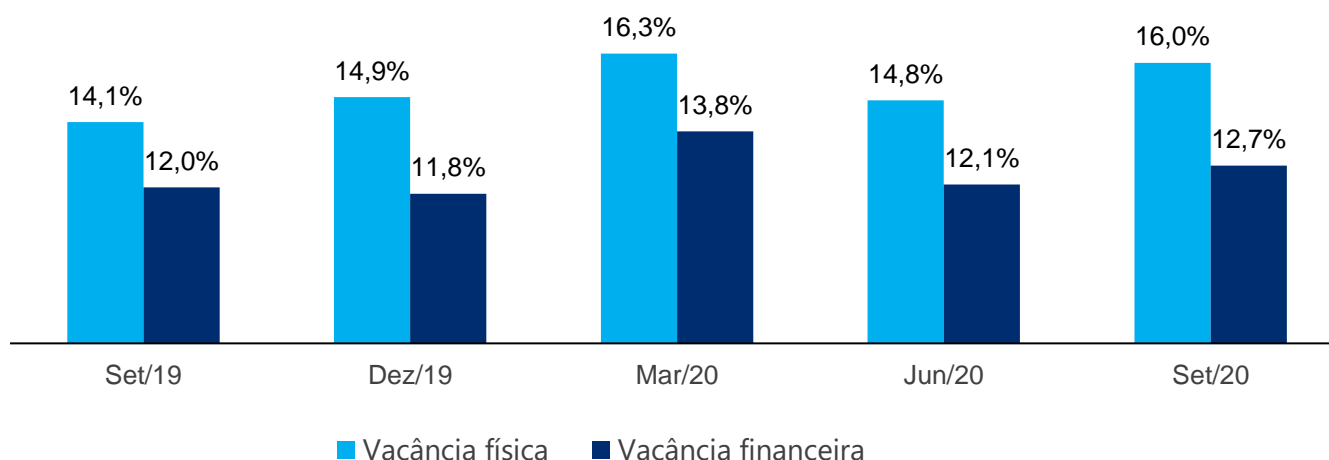
- (1) Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/19 e set/20.
 (2) Juros sobre o capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M²

Apresentamos, na tabela abaixo, o cálculo do valor por m² do portfólio da Companhia tomando como base o preço de fechamento da ação ao final de setembro de 2020 e 2019.

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/20	Set/19	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	35,60	36,29	-1,9%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,3	0,4%
Market Cap	2.011	2.043	-1,6%
Dívida Líquida	983	1.006	-2,2%
Valor implícito dos ativos	2.994	3.049	-1,8%
Valor implícito por m ² dos ativos (R\$ / m ²)	7.580,0	7.633,8	-0,7%

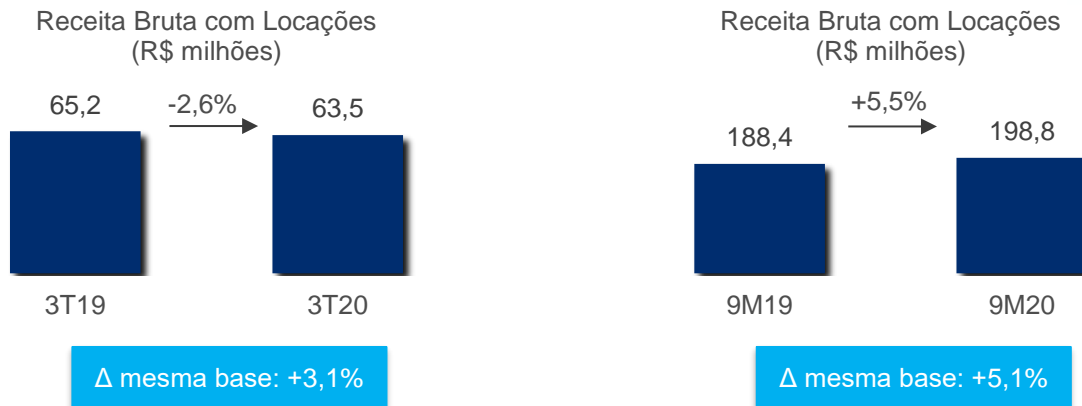
VACÂNCIA



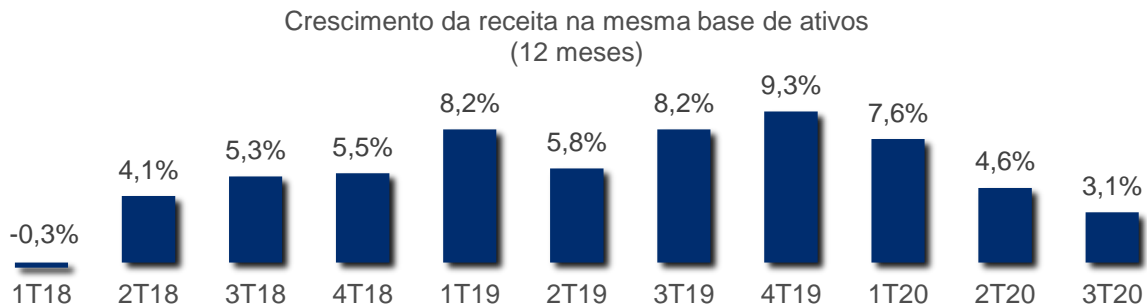
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 3T20 em 16,0% e 12,7%, respectivamente. O aumento da vacância no trimestre reflete a devolução de áreas nos empreendimentos CA Cidade Nova – RJ e Corporate Plaza – SP. O aumento da vacância foi concentrado em imóveis com menores valores médios de locação. Assim, a vacância financeira permaneceu próxima àquela observada ao final do 2T20. A maior parte da movimentação no período decorre de decisões tomadas anteriormente à pandemia do Covid-19. No trimestre, as taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

ANÁLISE DA RECEITA

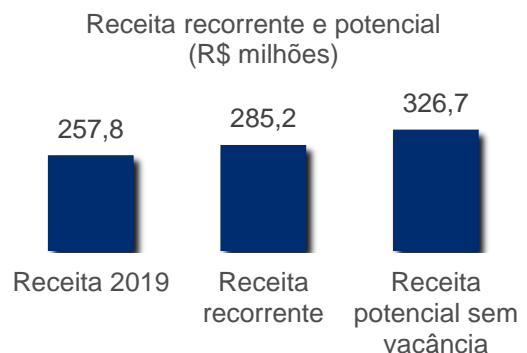
A receita bruta com locações totalizou R\$ 63,5 milhões no 3T20, uma queda de 2,6% em relação ao 3T19, em função dos ativos vendidos nos últimos 12 meses (CE Região Portuária e Edifício Jardim Tietê) que não geraram receita no trimestre, e pela maior taxa de vacância no período. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento foi de 3,1% entre os dois períodos. No acumulado do ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 198,8 milhões, representando um crescimento de 5,5%.



A redução do crescimento da receita na mesma base de ativos, em relação ao 2T20, é explicada pelas condições mais adversas nas renovações contratuais em função da crise causada pela pandemia do Covid-19.

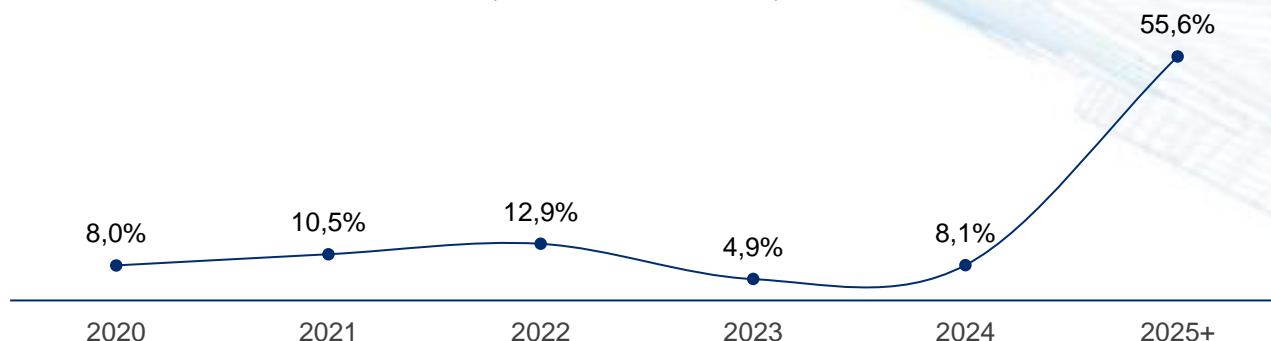


A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 285,2 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2020. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 326,7 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a 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 é de 4,7 anos.

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



Os ganhos de eficiência, especialmente no segmento de Centros de Conveniência, levaram a um aumento na Margem NOI, que alcançou 92,3% no trimestre. Nos nove primeiros meses do ano, o NOI aumentou em 5,7%, alcançando R\$ 181,7 milhões.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	3T20	3T19	Δ %	3T20	3T19	Δ %	3T20	3T19	Δ %
Receita bruta com locações	56,2	58,6	-4,1%	7,3	6,6	10,6%	63,5	65,2	-2,6%
G&A com manutenção e áreas vagas	-3,9	-4,1	-4,9%	-1,0	-1,2	-16,7%	-4,9	-5,3	-7,5%
NOI	52,3	54,5	-4,0%	6,3	5,4	16,7%	58,6	59,9	-2,2%
Margem NOI	93,1%	93,0%	0,1 p.p.	86,3%	81,8%	4,5 p.p.	92,3%	91,9%	0,4 p.p.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	9M20	9M19	Δ %	9M20	9M19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Receita bruta com locações	172,1	165,2	4,2%	26,7	23,2	15,1%	198,8	188,4	5,5%
G&A com manutenção e áreas vagas	-12,9	-11,7	10,3%	-4,2	-4,8	-12,5%	-17,1	-16,5	3,6%
NOI	159,2	153,5	3,7%	22,5	18,4	22,3%	181,7	171,9	5,7%
Margem NOI	92,5%	92,9%	-0,4 p.p.	84,3%	79,3%	5,0 p.p.	91,4%	91,2%	0,2 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 14,5 milhões no 3T20, o que representa uma redução de 5,8% em relação ao 3T19. Essa redução reflete os ganhos de eficiência obtidos nos processos internos da Companhia e nos condomínios.

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	4,9	5,3	-7,5%	17,1	16,5	3,6%
Pessoal e Honorários Administração	8,2	8,0	2,5%	24,1	23,9	0,8%
Outras despesas	1,4	2,1	-33,3%	3,9	4,8	-18,8%
Total Despesas G&A	14,5	15,4	-5,8%	45,1	45,2	-0,2%
Margem G&A	24,5%	25,0%	-0,5 p.p.	24,3%	25,3%	-1,0 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 46,4 milhões no 3T20, impactado pela queda da receita e redução das despesas G&A entre os dois períodos. No acumulado do ano, o EBITDA cresce 7,3% e totaliza R\$ 145,2 milhões, com margem de 78,1%.

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Receita líquida	59,2	61,6	-3,9%	185,9	178,0	4,4%
Despesas G&A	-14,5	-15,4	-5,8%	-45,1	-45,2	-0,2%
Outras receitas operacionais	1,7	0,8	112,5%	4,5	2,5	80,0%
EBITDA recorrente	46,4	47,0	-1,3%	145,2	135,3	7,3%
Margem EBITDA	78,4%	76,3%	2,1 p.p.	78,1%	76,0%	2,1 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 210,2 milhões com margem de 77,6%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 285,2 milhões, alíquota efetiva de PIS/COFINS de 5,0% 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
Receita bruta	285,2
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-14,3
Receita líquida	270,9
G&A recorrente	-60,7
EBITDA recorrente	210,2
Margem EBITDA recorrente	77,6%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou -R\$ 21,4 milhões no 3T20, um aumento de 10,9% em comparação ao 3T19. Esse aumento reflete uma redução nas receitas financeiras em função da queda das taxas de juros das aplicações financeiras e aumento das despesas financeiras em função das captações de financiamentos realizados nos últimos 12 meses - aquisição do Morumbi Office Tower e dívidas captadas para reforço de caixa (mais informações em 'Endividamento'). No

Resultados 3T20

acumulado do ano, houve uma melhora de 4,9% no resultado financeiro em função da queda da taxa de juros e melhoria no perfil de endividamento da Companhia.

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Receitas financeiras	2,8	4,2	-33,3%	10,7	13,0	-17,7%
Despesas financeiras	-24,2	-23,5	3,0%	-74,3	-79,9	-7,0%
Resultado financeiro	-21,4	-19,3	10,9%	-63,6	-66,9	-4,9%

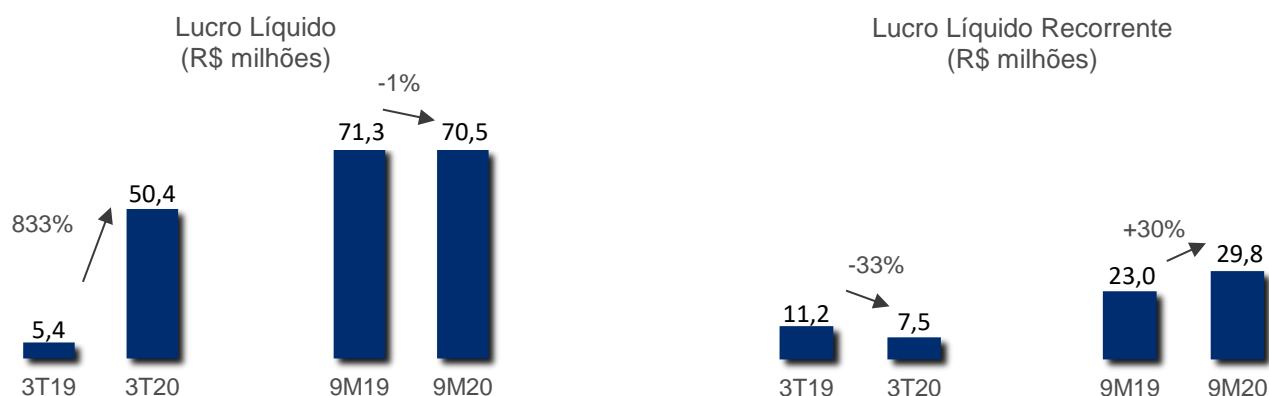
FFO RECORRENTE

O FFO recorrente atingiu R\$ 19,4 milhões no 3T20, com margem de 32,8%. A queda de 12,6% em comparação com o 3T19 é resultado da menor receita com locação no período. No acumulado do ano, o FFO aumentou em 19,0%, alcançando R\$ 65,1 milhões e margem de 35,0%.

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
EBITDA recorrente	46,4	47,0	-1,3%	145,2	135,3	7,3%
Equivalência patrimonial	-	-0,5	-100,0%	-	-1,2	-100,0%
Resultado financeiro	-21,4	-19,3	10,9%	-63,6	-66,9	-4,9%
IR / CSLL	-5,2	-4,9	6,1%	-15,4	-12,2	26,2%
Acionistas não controladores	-0,4	-0,1	300,0%	-1,1	-0,3	266,7%
FFO Recorrente	19,4	22,2	-12,6%	65,1	54,7	19,0%
Margem FFO	32,8%	36,0%	-3,2 p.p.	35,0%	30,7%	4,3 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido no 3T20 foi de R\$ 50,4 milhões. No trimestre, concretizamos a venda do Edifício Jardim Tietê que representou um ganho líquido de R\$ 42,9 milhões. O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 7,5 milhões, impactado pela queda da receita com locações e pelo aumento das despesas financeiras. No acumulado do ano, o lucro líquido recorrente somou R\$ 29,8 milhões, com crescimento de 30% na comparação com o mesmo período de 2019.



INVESTIMENTOS

No 3T20, a São Carlos investiu R\$ 14,0 milhões, com destaque para a aquisição do centro de conveniência São Paulo – Vila Madalena, em obras.

R\$ milhões	1T20	2T20	3T20	Total
Investimentos no portfólio	2,2	2,1	1,5	5,8
Aquisição de imóveis	4,8	-	-	4,8
Total de investimentos – Office	7,0	2,1	1,5	10,6
Investimentos no portfólio	3,1	0,6	1,5	5,2
Aquisição de imóveis – São Paulo – Vila Madalena	-	-	11,0	11,0
Total de investimentos – Centros de Conveniência	3,1	0,6	12,5	16,2
Total de investimentos – Consolidado	10,1	2,7	14,0	26,8

ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/20	Set/19
Dívida bruta¹	1.558,3	1.231,0
Disponibilidades e aplicações financeiras	568,2	225,4
Contas a receber com a venda de imóveis	12,9	-
Contas a pagar com a compra de imóveis	5,4	-
Dívida líquida	982,6	1.005,6
EBITDA recorrente anualizado	210,2	194,4
Valor de avaliação do portfólio	4.944,0	4.568,1
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	4,7	5,2
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	19,9%	22,0%
Prazo médio (anos)	7,9	9,5
Custo nominal da dívida (%a.a.)	6,2%	8,5%

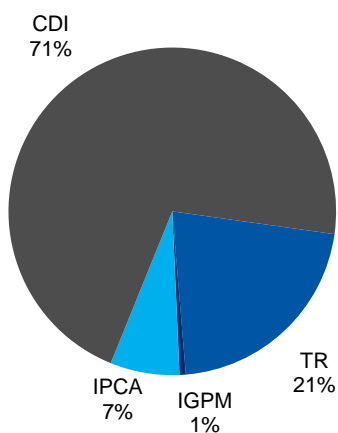
A São Carlos encerrou o 3T20 com redução na sua dívida líquida, que alcançou R\$ 982,6 milhões, e saldo de caixa de R\$ 568,2 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 150 milhões de captação de novo financiamento, (ii) R\$ 87,5 milhões da venda do Edifício Jardim Tietê; (iii) R\$ 174,5 milhões de amortização de dívidas, e (iii) R\$ 8,5 milhões de investimentos no portfólio e aquisição de imóveis.

No 3T20, a Companhia captou novo financiamento de R\$ 150,0 milhões com juros nominais anual de 3,53% (CDI + 1,5%), prazo de 3 anos, e liquidou parcialmente o financiamento da aquisição do empreendimento EZ Tower que possui juros anuais de TR + 8,9%. Adicionalmente, em outubro de 2020, a Companhia liquidou uma cédula de crédito bancário (CCB) no montante de R\$ 102 milhões. Essa CCB foi captada no início da crise causada pela pandemia do Covid-19, com o intuito de reforço de caixa. No fim do trimestre, a dívida bruta totalizou R\$ 1.558,3 milhões e o prazo médio de vencimento das dívidas era de 7,9 anos. A alavancagem atingiu 4,7x Dívida Líquida sobre EBITDA e 19,9% do valor do portfólio.

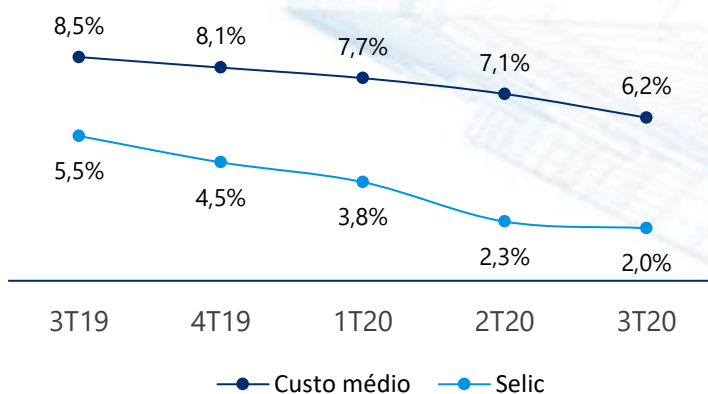
Nota:

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

Dívida por Indexador



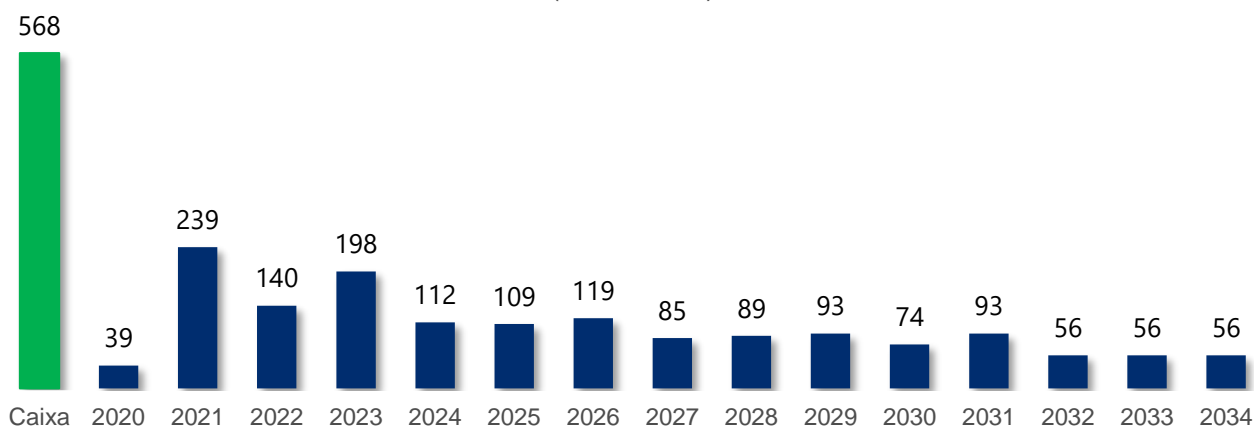
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) ²	Saldo da dívida (R\$ milhões)
CDI	3,5%	1,4%	5,0%	1.107,8
TR	0,0%	8,9%	8,9%	334,4
IPCA	3,1%	5,7%	9,0%	106,6
IGPM	17,9%	10,4%	30,2%	9,6
Total	2,8%	3,3%	6,2%	1.558,3

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/20 (R\$ milhões)



Notas:
 (1) Desempenho acumulado nos últimos 12 meses
 (2) Média ponderada da taxa de juros anual

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 2020, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.187.325 ações em tesouraria.

Em 8 de maio de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o programa de recompra de ações de até 1.000.000 de ações e prazo de 1 ano.

RECONCILIAÇÃO ENTRE DRE CONTÁBIL E RECORRENTE

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2020 e 2019, 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	3T20	Itens Não Recorrentes	3T20 Recorrente	9M20	Itens Não Recorrentes	9M20 Recorrente
Receita Bruta	149.562	-85.533	64.029	285.899	-85.533	200.366
Locação de Imóveis	63.485		63.485	198.800		198.800
Venda de imóveis	85.533	-85.533	-	85.533	-85.533	-
Serviços	544		544	1.566		1.566
Deduções da receita	-4.857		-4.857	-14.499		-14.499
Receita Líquida	144.705	-85.533	59.172	271.400	-85.533	185.867
Custo dos Produtos Vendidos	-28.397	16.564	-11.833	-52.018	16.564	-35.454
Depreciação	-11.833		-11.833	-35.454		-35.454
Custo dos imóveis vendidos	-16.564	16.564	-	-16.564	16.564	-
Lucro Bruto	116.308	-68.969	47.339	219.382	-68.969	150.413
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.771	1.927	-12.844	-42.486	1.927	-40.559
Vendas, Gerais e Administrativas	-13.288	1.927	-11.361	-37.941	1.927	-36.014
Honorários da administração	-3.195		-3.195	-9.005		-9.005
Outras Rec. (Desp) Operacionais	1.712		1.712	4.460		4.460
Equivalência Patrimonial	-		-	-		-
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	101.537	-67.042	34.495	176.896	-67.042	109.854
Resultado Financeiro Líquido	-21.456		-21.456	-65.778	2.180	-63.598
Receitas Financeiras	2.755		2.755	10.654		10.654
Despesas Financeiras	-24.211		-24.211	-76.432	2.180	-74.252
Lucro antes do IR e CSLL	80.081	-67.042	13.039	111.118	-64.862	46.256
IR/CSLL	-29.307	24.120	-5.187	-39.526	24.120	-15.406
Acionistas não controladores	-379		-379	-1.093		-1.093
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.395	-42.922	7.473	70.499	-40.742	29.757

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
Deduções da receita	-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 (Prejuízo) Líquido do Exercício	5.432	5.812	11.244	71.349	-48.383	22.966

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	3T20	3T19	Δ%	9M20	9M19	Δ%
Receita Bruta	64.029	65.732	-2,6%	200.366	189.957	5,5%
Locação de Imóveis	63.485	65.209	-2,6%	198.800	188.382	5,5%
Serviços	544	523	4,0%	1.566	1.575	-0,6%
Deduções da receita	-4.857	-4.139	17,3%	-14.499	-11.913	21,7%
Receita Líquida	59.172	61.593	-3,9%	185.867	178.044	4,4%
Custo dos Produtos Vendidos	-11.833	-10.938	8,2%	-35.454	-31.865	11,3%
Lucro Bruto	47.339	50.655	-6,5%	150.413	146.179	2,9%
(Despesas) Receitas Operacionais	-12.844	-14.590	-12,0%	-40.559	-42.566	-4,7%
Gerais e Administrativas	-11.361	-11.873	-4,3%	-36.014	-34.880	3,3%
Honorários da administração	-3.195	-3.475	-8,1%	-9.005	-10.180	-11,5%
Outras Rec. (Desp) Operacionais	1.712	758	125,9%	4.460	2.495	78,8%
Equivalência Patrimonial	-	-477	-100,0%	-	-1.182	-100,0%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	34.495	35.588	-3,1%	109.854	102.432	7,2%
Resultado Financeiro Líquido	-21.456	-19.315	11,1%	-63.598	-66.944	-5,0%
Receitas Financeiras	2.755	4.183	-34,1%	10.654	12.986	-18,0%
Despesas Financeiras	-24.211	-23.498	3,0%	-74.252	-79.930	-7,1%
Lucro antes do IR e CSLL	13.039	16.273	-19,9%	46.256	35.488	30,3%
IR/CSLL	-5.187	-4.897	5,9%	-15.406	-12.174	26,5%
Acionistas não controladores	-379	-132	187,1%	-1.093	-348	214,1%
Lucro Líquido do Exercício	7.473	11.244	-33,5%	29.757	22.967	29,6%

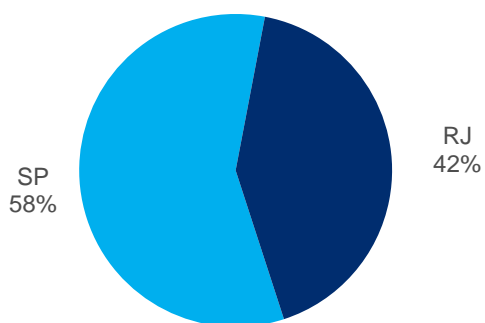
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Set/20	Dez/19	Δ%
Ativo Circulante	680.099	385.874	76,2%
Caixa e equivalentes de caixa	540.901	56.337	860,1%
Aplicações financeiras	27.293	232.578	-88,3%
Contas a receber	58.014	38.425	51,0%
Valores a receber de partes relacionadas	68	1.259	-94,6%
Impostos a recuperar	14.191	18.579	-23,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	11.866	10.954	8,3%
Imóveis destinados à venda	27.766	27.742	0,1%
Ativo Não Circulante	2.515.416	2.570.590	-2,1%
Contas a receber	64.136	93.101	-31,1%
Transações e saldos com partes relacionadas	-	46	-100,0%
Depósitos judiciais	539	516	4,5%
Despesas antecipadas e outros créditos	5.967	7.290	-18,1%
Investimentos em controladas em conjunto	3	61	-95,1%
Propriedades de investimento	2.412.509	2.435.548	-0,9%
Imobilizado	17.629	18.919	-6,8%
Intangível	14.633	15.109	-3,2%
Total do Ativo	3.195.515	2.956.464	8,1%
Passivo Circulante	307.203	85.982	257,3%
Empréstimos e financiamentos	254.967	50.395	405,9%
Adiantamento de clientes	3.030	1.769	71,3%
Salários e encargos sociais	9.531	16.928	-43,7%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	31.212	4.937	532,2%
Impostos parcelados	3.191	3.032	5,2%
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	3.563	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	1.650	-	-
Outras contas a pagar	3.622	5.358	-32,4%
Passivo Não Circulante	1.328.916	1.390.543	-4,4%
Outras contas a pagar	9.483	9.362	1,3%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.702	-	-
Impostos diferidos	6.136	8.291	-26,0%
Empréstimos e financiamentos	1.303.362	1.366.657	-4,6%
Provisão para contingências	6.233	6.233	-
Patrimônio Líquido	1.559.396	1.479.939	5,4%
Capital social	1.073.912	1.073.912	-
Reserva de capital	-31.083	-39.898	-22,1%
Reserva de lucros	507.589	437.019	16,1%
Acionistas não controladores	8.978	8.906	0,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.195.515	2.956.464	8,1%

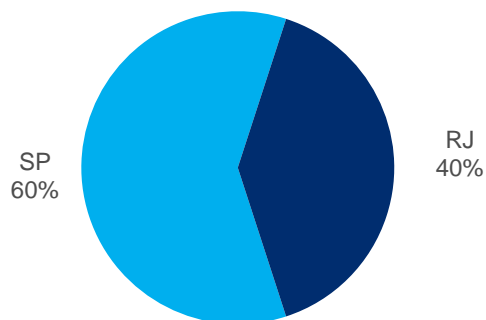
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio		Valor de mercado	
		m ²	%	R\$ mil	%
Office	23	317.092	80%	4.299.100	87%
Centros de conveniência	54	77.950	20%	644.874	13%
Total	77	395.042	100%	4.943.974	100%

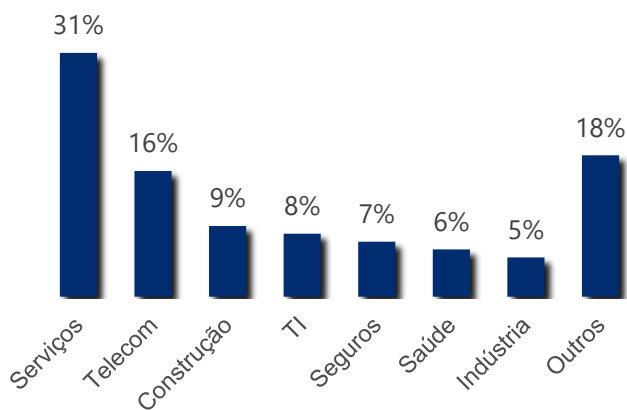
Composição do valor de mercado



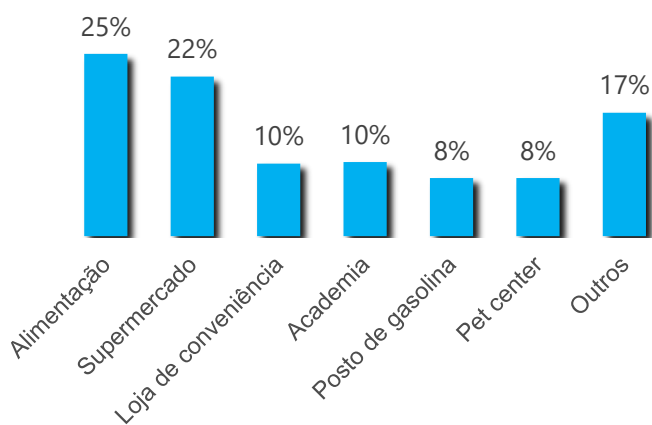
Composição da ABL



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)
Brasilprev	São Paulo	SP	11.845
C.A. Santo Amaro	São Paulo	SP	38.184
Corporate Plaza	São Paulo	SP	10.489
EZ Towers – Torre A	São Paulo	SP	47.002
GlobalTech	Campinas	SP	5.920
Itaim Center	São Paulo	SP	6.329
Jardim Europa	São Paulo	SP	9.001
João Brícola	São Paulo	SP	12.359
Morumbi Office Tower	São Paulo	SP	14.463
SPOP II	São Paulo	SP	5.600
SPOP X	São Paulo	SP	3.480
C.A. Cidade Nova	Rio de Janeiro	RJ	34.097
C.E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro	RJ	9.126
C.E. Botafogo	Rio de Janeiro	RJ	23.440
C.E. Candelária 62	Rio de Janeiro	RJ	6.401
C.E. Urca	Rio de Janeiro	RJ	4.650
C.E. Visconde de Ouro Preto	Rio de Janeiro	RJ	7.162
City Tower	Rio de Janeiro	RJ	21.080
Rio Branco 128	Rio de Janeiro	RJ	11.310
Latitude ¹	Rio de Janeiro	RJ	-
Passeio	Rio de Janeiro	RJ	22.023
Pasteur 110	Rio de Janeiro	RJ	4.806
Souza Cruz	Rio de Janeiro	RJ	8.325
Total – Office	23		317.092

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
Avaré - Major Rangel	Avaré	SP	1.969
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 – VI. 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
Jaú – Centro	Jaú	SP	1.509
Mogi Mirim – Centro	Mogi Mirim	SP	2.953
Paulínia – Jd. América	Paulínia	SP	3.055
Pirassununga - Joaquim Mendes	Pirassununga	SP	1.432
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	2.508
São João de Meriti – Vilar dos Teles	São João de Meriti	RJ	3.409
Total – Centros inaugurados	38		77.950
Centros de conveniência pré-operacionais	2		1.904
Centros de conveniência em obras	1		2.367
Landbank	13		-
Total - Centros de Conveniência	54		82.222

TABELA DE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Empréstimos e Financiamentos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% aa)
Aquisição – Torre A EZ Towers	15-jul-30	9,8	334.377	TR	8,90%
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,1	202.984	CDI	1,10%
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,1	187.070	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	17-jun-34	13,7	199.561	CDI	1,09%
Aquisição e investimentos no portfólio	18-mai-26	5,6	146.722	CDI	102% do CDI
Capital de giro	13-abr-21	0,5	102.013	CDI	2,61%
Capital de giro	15-mar-21	0,5	99.404	CDI	3,50%
Capital de giro	08-set-22	1,9	60.080	CDI	1,50%
Capital de giro	01-set-23	2,9	90.120	CDI	1,50%
Aquisição – Best Center Jardim das Perdizes	14-mar-34	13,5	19.809	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	3,2	78.439	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	3,9	22.300	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	3,9	5.839	IPCA	6,30%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	1,2	9.611	IGP-M	10,40%
Total			1.558.329		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	3T20	3T19	Δ %	9M20	9M19	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido	50,4	5,4	833,3%	70,5	71,3	-1,1%
Impostos (IR e CSLL)	29,3	4,9	498,0%	39,5	14,4	174,3%
Resultado Financeiro	21,5	25,0	-14,0%	65,8	76,5	-14,0%
Depreciação	11,8	10,9	8,3%	35,5	31,9	11,3%
EBITDA	113,0	46,2	144,6%	211,3	194,1	8,9%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>78,1%</i>	<i>75,0%</i>	<i>3,1 p.p.</i>	<i>77,9%</i>	<i>78,2%</i>	<i>-0,3 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 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
 Telefone +55 11 3048-5442
 E-mail: ri@scsa.com.br
 www.scsa.com.br/ri