



Teleconferência 4T18
12 de março 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

4T18

FFO alcança R\$ 44,0 milhões no ano, com margem de 19,2%

São Paulo, 11 de março de 2019 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do quarto trimestre (4T18) e do ano de 2018 (2018). 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\$ 62,9 milhões no trimestre, um aumento de 5,5% na mesma base de ativos.** No ano, a receita bruta com locações totaliza R\$ 242,5 milhões, um crescimento de 3,7% considerando a mesma base de ativos
- **EBITDA e FFO alcançam R\$ 168,4 milhões e R\$ 44,0 milhões em 2018,** com margens de 73,5% e 19,2%
- **Redução do endividamento de 5,9x para 5,4x na relação dívida líquida sobre EBITDA** entre Dez/17 e Dez/18
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 56,7,** um aumento de 5,6% em relação a 2017
- Intensa atividade de locação em 2018, com a **assinatura de contratos que totalizaram 30 mil m² de ABL**
- Portfólio encerra 2018 com taxas de **vacância física e financeira de 12,5%**, uma redução de 0,6 p.p. e 0,4 p.p., respectivamente, em relação a 2017 e em patamares bem inferiores as médias de mercado
- **Venda do terreno adjacente ao C.E. Tietê por R\$ 42,0 milhões** e aquisição de 2 andares no C.E. Visconde de Ouro Preto por R\$ 12,5 milhões

Indicadores Operacionais e Financeiros	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	62,9	64,9	-3,1%	242,5	282,3	-14,1%
<i>Margem NOI</i>	93,0%	91,7%		91,3%	91,0%	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	40,4	41,7	-3,1%	168,4	201,8	-16,6%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	68,5%	67,9%		73,5%	75,7%	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	9,7	7,7	26,0%	44,0	42,7	3,0%
<i>Margem FFO</i>	16,4%	12,5%		19,2%	16,0%	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-0,6	-2,7	77,8%	3,4	0,5	580,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	-1,0%	-4,4%		1,5%	0,2%	
Lucro / Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	-2,0	102,5	-102,0%	15,7	119,2	-86,8%
NAV (R\$ bilhões)	3,2	3,0	6,7%			
NAV por ação (R\$)	56,7	53,7	5,6%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao quarto trimestre e ao ano de 2018. Os destaques no ano foram a execução de nossa estratégia de combate a vacância em nosso portfólio e a reciclagem de ativos, com as vendas do Edifício Morumbi Park e do terreno no empreendimento C.E. Tietê.

A São Carlos encerrou o ano com um portfólio avaliado em R\$ 4,1 bilhões, um crescimento de 4,8% na mesma base de ativos. Esse resultado reflete a bem-sucedida estratégia da Companhia de investir em imóveis com alto potencial de valorização. Ao final de 2018, o portfólio de ativos da São Carlos somava 379 mil m² de ABL, composto por 76 imóveis, sendo 24 edifícios corporativos e 52 centros de conveniência.

Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos em março de 2018 a venda de 63% do empreendimento Morumbi Park por R\$ 137,4 milhões e, em dezembro de 2018, assinamos um compromisso de venda de um terreno no empreendimento C.E. Tietê por R\$ 42,0 milhões. Em fevereiro de 2019, assinamos compromisso de venda de outro terreno no empreendimento C.E. Tietê por R\$ 29,7 milhões. Por outro lado, adquirimos dois andares no empreendimento C.E. Visconde de Ouro Preto por R\$ 12,5 milhões no final de 2018, em um imóvel onde já detínhamos a propriedades de outros 8 andares.

O combate a vacância foi uma prioridade da São Carlos em 2018. A Companhia reduziu suas taxas de vacância, encerrando o ano com 12,5% de vacância física e financeira. No ano, celebramos contratos de locação que totalizaram 30 mil m² de ABL. A receita bruta com locações cresceu 3,7% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 243 milhões em 2018. No trimestre, a receita bruta com locações cresceu 5,5% na mesma base de ativos, em linha com a inflação no período.

O portfólio de centros de conveniência da Companhia teve excelente evolução em 2018. O valor do portfólio atingiu R\$ 481 milhões e encerramos o ano com 37 centros em operação, que totalizam aproximadamente 72 mil m² de ABL, além de um landbank de 15 projetos para desenvolvimento. A receita bruta com locações dos centros de conveniência atingiu R\$ 22,7 milhões em 2018, um crescimento de 24,4% em relação a 2017. As vendas dos lojistas em nossos centros atingiram R\$ 401 milhões em 2018, um crescimento de 20,4% em relação a 2017.

Além da gestão ativa do portfólio, controle de custos e disciplina financeira são parte intrínseca da nossa cultura. Na frente de custos, reduzimos nossas despesas G&A recorrentes em 13,1% em 2018, redução explicada principalmente por ganhos em eficiência operacional na gestão dos condomínios. Como consequência, o EBITDA em 2018 alcançou R\$ 168,4 milhões e margem de 73,5%. Em gestão financeira, liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 183,6 milhões, executamos parte do nosso programa de recompra de ações no montante de R\$ 25 milhões e pagamos juros sobre capital próprio de R\$ 17,2 milhões. Como resultado, o FFO no ano foi de R\$ 44,0 milhões com margem de 19,2%, comparando com uma margem de 16,0% no ano anterior. Encerramos o ano com saldo de caixa de R\$ 272 milhões e endividamento líquido de 23,5% sobre o valor do portfólio, posição que deixa a Companhia preparada para aproveitar oportunidades de investimentos.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. Os próximos anos apresentarão ótimas oportunidades de crescimento para a Companhia e de contínua geração de valor para os nossos acionistas.

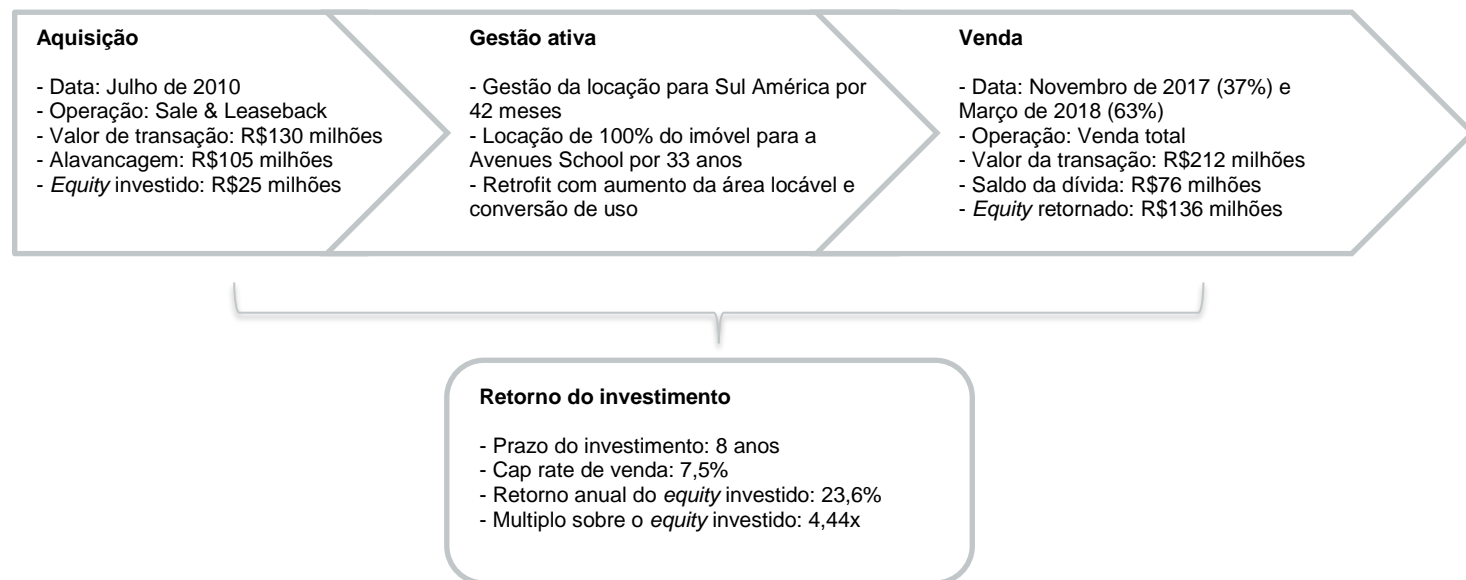
RECICLAGEM DO PORTFÓLIO EM 2018

ALIENAÇÃO DO EDIFÍCIO MORUMBI PARK

Em 15 de março de 2018, a São Carlos concluiu a venda da sua participação remanescente de 63% no Edifício Morumbi Park pelo valor de R\$ 137,4 milhões, com cap rate de venda de 7,5%, com base na receita média de locação dos 3 primeiros anos do contrato após o período de carência.



Ciclo de investimento do Edifício Morumbi Park



ALIAÇÃO DE TERRENOS NO EMPREENDIMENTO C.E. TIÊTE (antigo Edifício Ericsson)

Em 19 de dezembro de 2018, a São Carlos concluiu a venda de um terreno com 19.551 m² adjacente ao C.E. Tietê por R\$ 42,0 milhões. Na data da venda foi recebido o montante de R\$ 14,0 milhões e o saldo remanescente será recebido até 6 de maio de 2019, corrigido pelo IPCA.

Adicionalmente, em 19 de fevereiro de 2019, foi realizada a venda de outro terreno de 15.025 m² no empreendimento por R\$ 29,7 milhões. O montante de R\$ 10,0 milhões foi recebido na mesma data e o saldo remanescente será pago até 6 de maio de 2019, também corrigido pelo IPCA.

Após as vendas dos terrenos, o empreendimento C.E. Tietê é composto de uma torre de escritórios com 6 pavimentos, 22.016 m² de ABL e 15.652 m² de terreno.



AQUISIÇÃO DE 2 ANDARES NO C.E. VISCONDE DE OURO PRETO



Em 19 de dezembro de 2018 a São Carlos concluiu aquisição de 2 andares do C.E. Visconde de Ouro Preto por R\$ 12,5 milhões. Desse montante, foi pago o valor inicial de R\$ 0,5 milhões e o saldo será quitado em 12 parcelas mensais.

Os dois andares adquiridos totalizam 1.432 m² e estão alugados. Com essa transação, a São Carlos consolida sua participação no empreendimento, alcançando a propriedade de 67,8% da área total.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou 2018 avaliado em R\$ 4,1 bilhões. Considerando a mesma base de ativos, a valorização foi de 4,8% em relação a dezembro de 2017. O valor do portfólio total teve um aumento de 1,1% no mesmo período, como reflexo de: (1) R\$ 191 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela CBRE, (2) R\$ 157 milhões em vendas de ativos, e (3) R\$ 13 milhões em compras de ativos.

No 4T18, o portfólio foi impactado pela aquisição de 2 andares no C.E. Visconde de Ouro Preto, pela inauguração de 1 centro de conveniência, pela venda de 1 terreno e pelo ajuste de áreas em centros de conveniência. No 4T18 a São Carlos realizou a venda de um terreno de 19.551 m² adjacente ao C.E. Tietê pelo valor de R\$ 42,0 milhões. Essa transação será refletida no portfólio da Companhia no momento da assinatura de escritura de compra e venda prevista para maio de 2019.

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 (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Dez/17		323.569	3.626	64.578	477	388.147	4.103
Venda de centro de conveniência²	Mar/18			-1.117	-4	-1.117	-4
Venda de 63% do Ed. Morumbi Park	Mar/18	-14.253	-142			-14.253	-142
Reclassificação (Cidade Nova)	Mar/18	2.741	21	-2.741	-21		
Ajuste em áreas		471		-543		-72	
Posição em Mar/18		312.528	3.505	60.177	452	372.705	3.957
Venda de terrenos³	Abr/18				-7		-7
Posição em Jun/18		312.528	3.505	60.177	445	372.705	3.950
Inauguração de centros de conveniência⁴				3.996		3.996	
Ajuste em áreas				-24		-24	
Valorização do portfólio	Set/18		151		40		191
Posição em Set/18		312.528	3.656	64.149	485	376.677	4.141
Venda de terreno³	Nov/18				-4		-4
Aquisição de 2 andares no CEVOP	Dez/18	1.432	13			1.432	13
Inauguração de centros de conveniência⁴				893		893	
Ajuste em áreas				102		102	
Posição em Dez/18		313.959	3.669	65.144	481	379.103	4.150

No final de 2018, o portfólio totalizou 379,1 mil m² de ABL, composto por 24 imóveis do segmento Office e 52 imóveis do segmento de centros de conveniência (incluindo terrenos). Do valor total do portfólio, 55% está localizado no Estado de São Paulo e 45% 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 4T18 era de R\$ 2,2 bilhões⁵.

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) Centro de conveniência vendido: Pindamonhangaba – Centro

(3) Terrenos vendidos: Abr/18: Cajamar e Tupã | Nov/18: Monte Alto

(4) Centros inaugurados: Ago/18: Campinas – Chác. Primavera | Set/18: Bragança Paulista – Lago Sul | Dez/18: Indaiatuba – Itaici

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

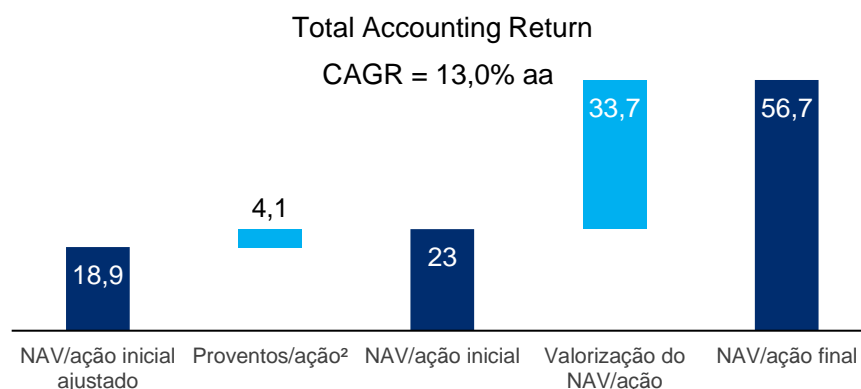
NET ASSET VALUE (NAV)

No final de 2018, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,7 por ação, um crescimento de 5,6% em relação a dezembro de 2017.

R\$ milhões	Dez/18	Dez/17	Δ%
Valor do portfólio¹	4.150	4.103	1,2%
Dívida líquida	-976	-1.072	-9,0%
Net Asset Value (NAV)	3.174	3.031	4,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,0	56,5	-0,9%
NAV (R\$/ação)	56,7	53,7	5,6%

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 13,0% 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).



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 em dezembro de 2018 e de 2017.

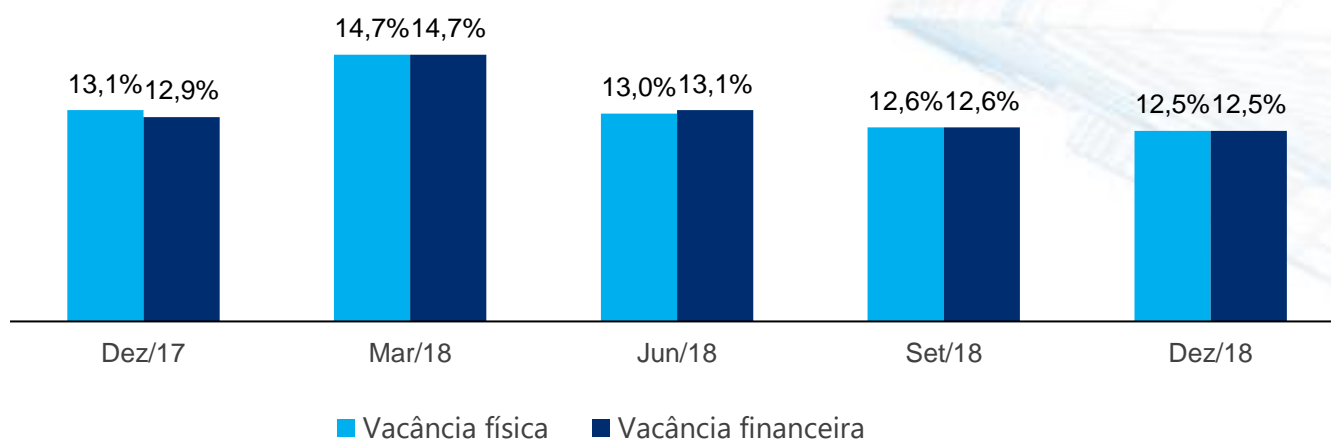
Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Dez/18	Dez/17	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	32,48	42,99	-24,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,0	56,5	-0,9%
Market Cap	1.819	2.429	-25,1%
Dívida Líquida	976	1.072	-9,0%
Valor implícito dos ativos	2.795	3.501	-20,2%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	7.372,7	9.020,0	-18,3%

Notas:

(1) Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/18.

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

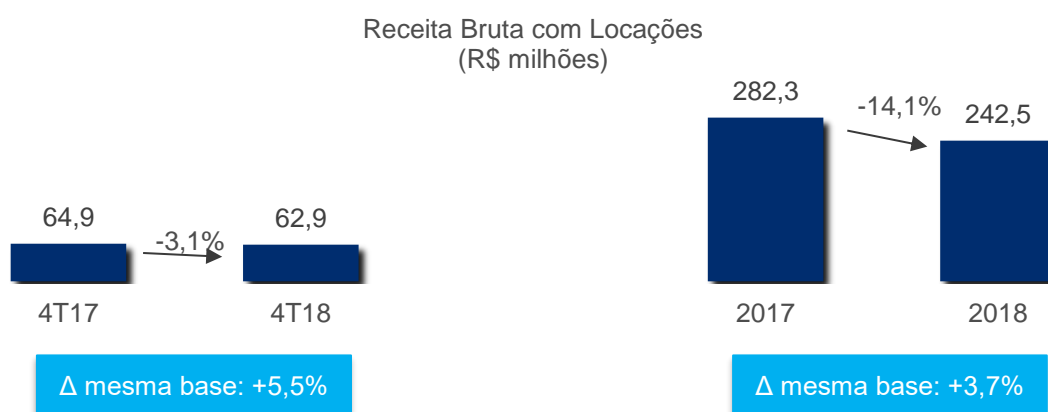
VACÂNCIA



As taxas de vacância física e financeira encerraram o 4T18 em 12,5%. No trimestre foram assinados novos contratos de locação totalizando 8,5 mil m², que foram compensadas por rescisões no período. As taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

ANÁLISE DA RECEITA

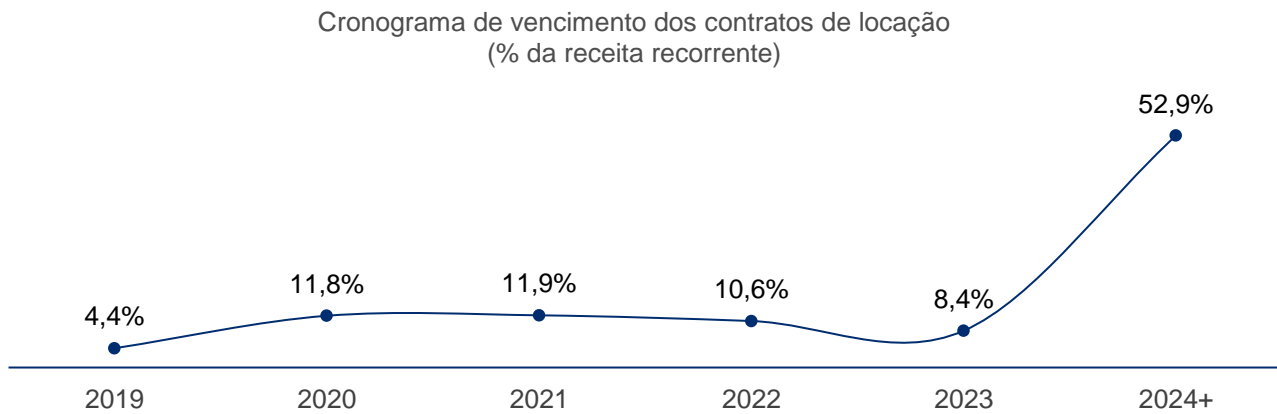
A receita bruta com locações totalizou R\$ 62,9 milhões no 4T18, uma queda de 3,1% em relação ao 4T17, impactada pela ausência da receita com locação do Edifício Morumbi Park - vendido em março de 2018. Considerando a mesma base de ativos, a receita bruta com locações aumentou 5,5% entre os dois períodos, o que reflete o repasse da inflação nos preços de locação dos contratos do nosso portfólio. No ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 242,5 milhões, com crescimento de 3,7% considerando a mesma base de ativos.



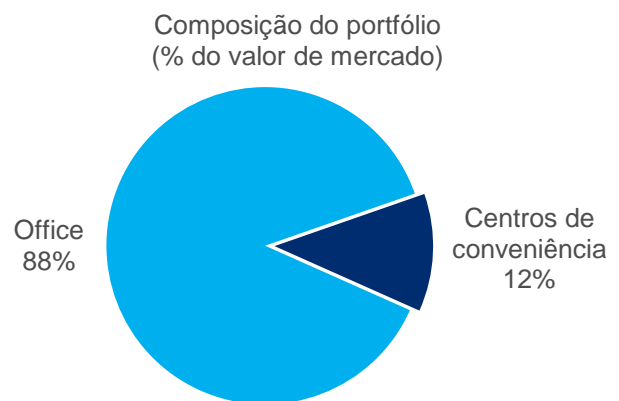
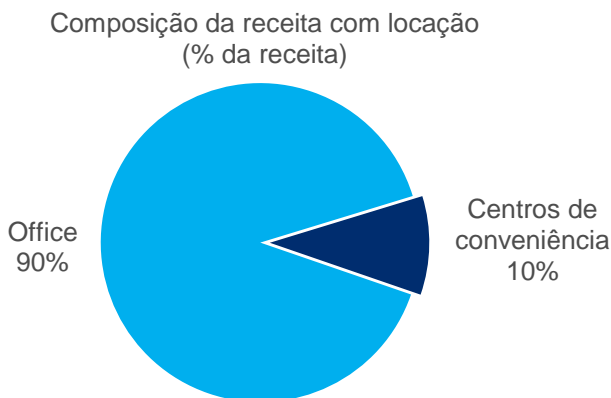
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 256,7 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2018. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 292,7 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a 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 era de 5,7 anos..



No 4T18, 90% da receita de locação e 88% do valor do portfólio tiveram origem no segmento Office.



Resultados 4T18 e 2018

A margem NOI da Companhia atingiu 93,0% no 4T18, correspondente a R\$ 58,5 milhões. No ano, o NOI da Companhia foi de R\$ 221,5 milhões com margem de 91,3%.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Receita bruta com locações	62,9	64,9	-3,1%	242,5	282,3	-14,1%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,4	-5,4	-18,5%	-21,0	-25,4	-17,3%
NOI	58,5	59,5	-1,7%	221,5	256,9	-13,8%
Margem NOI	93,0%	91,7%	1,3 p.p.	91,3%	91,0%	0,3 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 18,9 milhões no 4T18, o que representa uma redução de 12,5% em comparação com o 4T17. No acumulado do ano, as despesas totalizaram R\$ 61,2 milhões, uma redução de 13,1% em relação ao mesmo período de 2017. Essa redução reflete a busca contínua pela eficiência em nossa operação e nos condomínios dos nossos empreendimentos.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	4,4	5,4	-18,5%	21,0	25,4	-17,3%
Pessoal e Honorários Administração	11,1	12,9	-14,0%	33,0	38,2	-13,6%
Outras despesas	3,4	3,3	3,0%	7,1	6,8	4,4%
Total Despesas G&A	18,9	21,6	-12,5%	61,2	70,4	-13,1%
Margem G&A	32,0%	35,2%	-3,2 p.p.	26,7%	26,4%	0,3 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente foi de R\$ 168,5 milhões em 2018, com margem de 73,5%. A redução de 2,2 p.p. na margem em relação a 2017 foi impactada pela ausência de receita de locação dos imóveis vendidos no ano, parcialmente compensada pela redução das despesas G&A. No 4T18, o EBITDA recorrente foi de R\$ 40,4 milhões, com margem de 68,5%, 0,6 p.p superior à margem apresentada no 4T17.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Receita líquida	59,0	61,4	-3,9%	229,1	266,7	-14,1%
Despesas G&A	-18,9	-21,6	-12,5%	-61,2	-70,4	-13,1%
Outras receitas operacionais	0,3	1,9	-84,2%	0,5	5,5	-90,9%
EBITDA recorrente	40,4	41,7	-3,1%	168,5	201,8	-16,6%
Margem EBITDA	68,5%	67,9%	0,6 p.p.	73,5%	75,7%	-2,2 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 180,7 milhões com margem de 74,9%. Este valor considera receita bruta recorrente de R\$ 256,7 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
Receita bruta	256,7
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-15,4
Receita líquida	241,3
G&A recorrente	-60,6
EBITDA recorrente	180,7
Margem EBITDA recorrente	74,9%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou R\$ 25,9 milhões no 4T18, uma redução de 18,3% em comparação ao 4T17. Em 2018, o resultado financeiro foi de R\$ 108,5 milhões, uma redução de 21,5% em comparação a 2017. Essa redução reflete o pré-pagamento de dívidas realizado ao longo do ano e pela redução dos índices de correção de financiamento entre os dois períodos.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Receitas financeiras	4,8	4,8	0,0%	22,4	25,0	-10,4%
Despesas financeiras	-30,7	-36,5	-15,9%	-130,9	-163,2	-19,8%
Resultado financeiro	-25,9	-31,7	-18,3%	-108,5	-138,2	-21,5%

FFO RECORRENTE

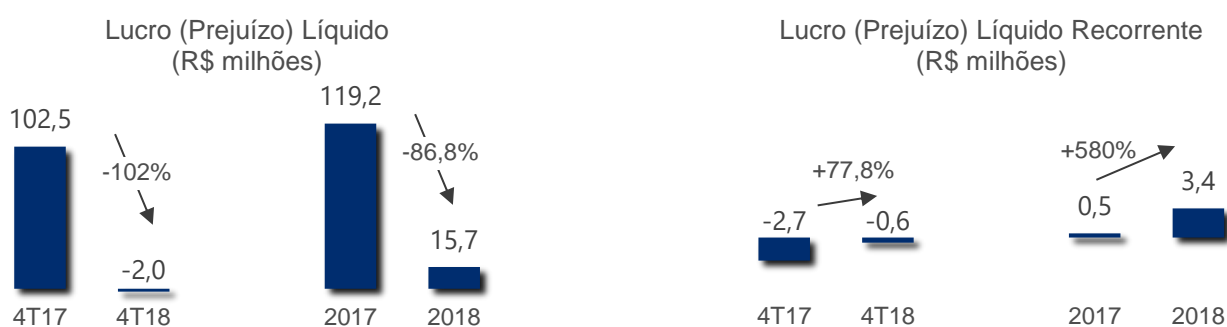
O FFO recorrente atingiu R\$ 9,7 milhões no 4T18, um crescimento de 26,0% em relação ao 4T17. No ano, o FFO recorrente totalizou R\$ 44,0 milhões, com margem de 19,2%. Esse resultado é explicado principalmente pela redução das despesas financeiras em função do pré-pagamento de dívidas realizado ao longo de 2018.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
EBITDA recorrente	40,4	41,7	-3,1%	168,4	201,8	-16,6%
Equivalência patrimonial	-0,6	-0,7	-14,3%	-2,2	-3,3	-33,3%
Resultado financeiro	-25,9	-31,7	-18,3%	-108,5	-138,2	-21,5%
IR / CSLL	-3,8	-1,4	171,4%	-12,3	-16,7	-26,3%
Acionistas não controladores	-0,4	-0,2	100,0%	-1,4	-0,9	55,6%
FFO Recorrente	9,7	7,7	26,0%	44,0	42,7	3,0%
Margem FFO	16,4%	12,5%	3,9 p.p.	19,2%	16,0%	3,2 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

Mesmo com a redução da receita recorrente em função da venda de imóveis no período, o lucro líquido recorrente da Companhia alcançou R\$ 3,4 milhões em 2018, valor superior ao resultado de R\$ 0,4 milhão em 2017. Esse resultado reflete a melhora do resultado financeiro em decorrência do pré-pagamento de dívidas e a redução das despesas G&A em 2018.

O lucro líquido em 2018 foi de R\$ 15,7 milhões, uma redução de 86,8% em relação ao lucro líquido de 2017. Esse resultado é impactado pelas vendas de ativos realizadas em 2017 (Edifício Mykonos, Centro Empresarial do Aço e 37% do Edifício Morumbi Park) e 2018 (63% do Edifício Morumbi Park).



INVESTIMENTOS

No 4T18, a São Carlos investiu R\$ 18,4 milhões, dos quais R\$ 13,1 milhões foram destinados à aquisição de 2 andares no C.E. Visconde de Ouro Preto (RJ), R\$ 4,5 milhões em melhorias nos imóveis do segmento Office e R\$ 0,8 milhão no desenvolvimento de novos centros de conveniência. Em 2018, foram investidos R\$ 39,1 milhões.

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Manutenção de imóveis – Office	4,5	2,7	66,7%	16,2	17,4	-6,9%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	0,8	4,4	-81,8%	9,8	12,6	-22,2%
Aquisição de Centro de Conveniência	-	-	-	-	12,1	-100,0%
Aquisição de 1 andar no Ed. Corporate Plaza	-	-	-	-	3,5	-100,0%
Aquisição de 2 andares no Ed. CEVOP	13,1	-	-	13,1	-	-
Total de investimentos	18,4	7,1	159,2%	39,1	45,6	-14,3%

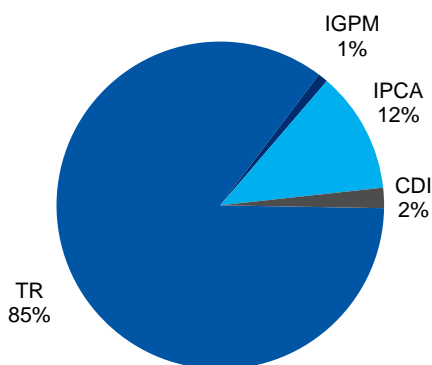
ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Dez/18	Dez/17
Dívida bruta ¹	1.238,4	1.498,0
Disponibilidades e aplicações financeiras	271,7	350,4
Contas a receber com a venda de imóveis	2,5	75,3
Contas a pagar com a compra de imóveis	12,0	-
Dívida líquida	976,2	1.072,3
EBITDA recorrente anualizado	180,7	181,1
Valor de avaliação do portfólio	4.149,6	4.103,0
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,4	5,9
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	23,5%	26,1%
Prazo médio (anos)	8,0	8,4
Custo nominal da dívida (%a.a.)	9,5%	10,0%

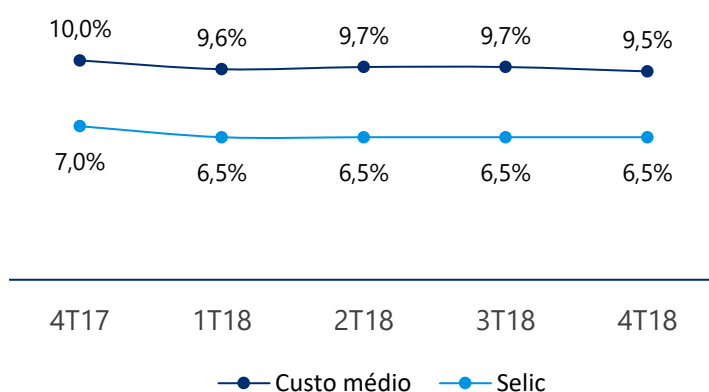
A São Carlos encerrou o 4T18 com dívida líquida de R\$ 976,2 milhões. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 271,7 milhões, sendo impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 19,0 milhões de amortização de dívidas, (ii) R\$ 14 milhões referentes ao recebimento do sinal da venda do terreno adjacente ao C.E. Tietê, e (iii) R\$ 2,5 milhões referente a aquisição de ações da Companhia.

No 4T18, a dívida bruta totalizou R\$ 1.238,4 milhões e apenas 9% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. O prazo médio de vencimento das dívidas é de 8,0 anos.

Dívida por Indexador



Custo Médio da Dívida (% a.a.)

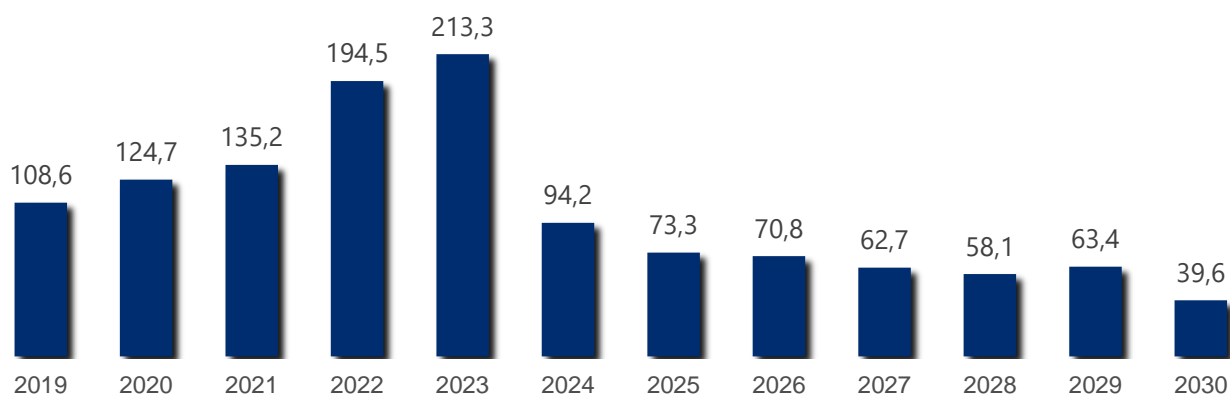


Nota:
(1) Soma de empréstimo e financiamentos de curto e longo prazo

Indexador	Desempenho (a.a) ¹	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) ²	Saldo da dívida (R\$ milhões)
TR	0,0%	9,4%	9,4%	1.055,9
CDI	6,4%	1,8%	8,3%	22,2
IGPM	7,6%	10,4%	18,7%	17,2
IPCA	3,7%	5,7%	9,7%	143,0
Total	0,7%	8,8%	9,5%	1.238,4

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 - Dez/18
(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 28 de dezembro de 2018, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.694.995 ações em tesouraria.

Em 4 de maio de 2018, 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.

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 2018 e 2017, 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 venda de imóveis nos períodos reportados.

R\$ mil	4T18	Itens Não Recorrentes	4T18 Recorrente	2018	Itens Não Recorrentes	2018 Recorrente
Receita Bruta	66.421	-3.069	63.352	382.817	-138.415	244.402
Locação de Imóveis	62.861		62.861	223.980	18.474	242.454
Venda de imóveis	3.069	-3.069	-	156.889	-156.889	-
Serviços	491		491	1.948		1.948
PIS / COFINS	-4.391		-4.391	-13.597	-1.703	-15.300
Receita Líquida	62.030	-3.069	58.961	369.220	-140.118	229.102
Custo dos Produtos Vendidos	-14.185	3.916	-10.269	-151.890	111.338	-40.552
Depreciação	-10.269		-10.269	-40.552		-40.552
Custo dos imóveis vendidos	-3.916	3.916	-	-111.338	111.338	-
Lucro Bruto	47.845	847	48.692	217.330	-28.780	188.550
(Despesas) Receitas Operacionais	-18.899	275	-18.624	-63.848	3.130	-60.718
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.549	161	-12.388	-48.608	3.016	-45.592
Honorários da administração	-6.500		-6.500	-15.627		-15.627
Outras Rec. (Desp) Operacionais	150	114	264	387	114	501
Equivalência Patrimonial	-569		-569	-2.235		-2.235
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	28.377	1.122	29.499	151.247	-25.650	125.597
Resultado Financeiro Líquido	-25.948	56	-25.892	-111.989	3.474	-108.515
Receitas Financeiras	4.823		4.823	22.376		22.376
Despesas Financeiras	-30.771	56	-30.715	-134.365	3.474	-130.891
Lucro antes do IR e CSLL	2.429	1.178	3.607	39.258	-22.176	17.082
IR/CSLL	-4.003	173	-3.830	-22.223	9.927	-12.296
Acionistas não controladores	-389		-389	-1.381		-1.381
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-1.963	1.351	-612	15.654	-12.249	3.405

R\$ mil	4T17	Itens Não Recorrentes	4T17 Recorrente	2017	Itens Não Recorrentes	2017 Recorrente
Receita Bruta	309.472	-244.045	65.427	569.311	-284.902	284.409
Locação de Imóveis	64.896		64.896	282.240	25	282.265
Venda de imóveis	244.045	-244.045	-	284.927	-284.927	-
Serviços	531		531	2.144		2.144
PIS / COFINS	-3.256	-732	-3.988	-16.887	-799	-17.686
Receita Líquida	306.216	-244.777	61.439	552.424	-285.701	266.723
Custo dos Produtos Vendidos	-132.605	122.153	-10.452	-180.546	138.325	-42.221
Depreciação	-10.452		-10.452	-42.221		-42.221
Custo dos imóveis vendidos	-122.153	122.153	-	-138.325	138.325	-
Lucro Bruto	173.611	-122.624	50.987	371.878	-147.376	224.502
(Despesas) Receitas Operacionais	-24.343	4.699	-19.644	-69.680	4.779	-64.901
Vendas, Gerais e Administrativas	-17.715	4.699	-13.016	-56.968	4.779	-52.189
Honorários da administração	-8.540		-8.540	-18.253		-18.253
Outras Rec. (Desp) Operacionais	1.912		1.912	5.541		5.541
Equivalência Patrimonial	-705		-705	-3.297		-3.297
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	148.563	-117.925	30.638	298.901	-142.597	156.304
Resultado Financeiro Líquido	-32.346	648	-31.698	-138.898	648	-138.250
Receitas Financeiras	4.782		4.782	24.984		24.984
Despesas Financeiras	-37.128	648	-36.480	-163.882	648	-163.234
Lucro antes do IR e CSLL	116.217	-117.277	-1.060	160.003	-141.949	18.054
IR/CSLL	-13.502	12.060	-1.442	-39.886	23.174	-16.712
Acionistas não controladores	-224		-224	-891		-891
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	102.491	-105.217	-2.726	119.226	-118.775	451

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Receita Bruta	63.352	65.427	-3,2%	244.402	284.409	-14,1%
Locação de Imóveis	62.861	64.896	-3,1%	242.454	282.265	-14,1%
Serviços	491	531	-7,5%	1.948	2.144	-9,1%
PIS / COFINS	-4.391	-3.988	10,1%	-15.300	-17.686	-13,5%
Receita Líquida	58.961	61.439	-4,0%	229.102	266.723	-14,1%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.269	-10.452	-1,8%	-40.552	-42.221	-4,0%
Lucro Bruto	48.692	50.987	-4,5%	188.550	224.502	-16,0%
(Despesas) Receitas Operacionais	-18.624	-19.644	-5,2%	-60.718	-64.901	-6,4%
Gerais e Administrativas	-12.388	-13.016	-4,8%	-45.592	-52.189	-12,6%
Honorários da administração	-6.500	-8.540	-23,9%	-15.627	-18.253	-14,4%
Outras Rec. (Desp) Operacionais	264	1.912	-86,2%	501	5.541	-91,0%
Equivalência Patrimonial	-569	-705	-19,3%	-2.235	-3.297	-32,2%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	29.499	30.638	-3,7%	125.597	156.304	-19,7%
Resultado Financeiro Líquido	-25.892	-31.698	-18,3%	-108.515	-138.250	-21,5%
Receitas Financeiras	4.823	4.782	0,9%	22.376	24.984	-10,4%
Despesas Financeiras	-30.715	-36.480	-15,8%	-130.891	-163.234	-19,8%
Lucro antes do IR e CSLL	3.607	-1.060	440,3%	17.081	18.054	-5,4%
IR/CSLL	-3.830	-1.442	165,6%	-12.296	-16.712	-26,4%
Acionistas não controladores	-389	-224	73,7%	-1.381	-891	55,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-612	-2.726	-77,6%	3.404	451	655,0%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Dez/18	Dez/17	Δ%
Ativo Circulante	359.647	498.691	-27,9%
Caixa e equivalentes de caixa	9.509	62.027	-84,7%
Aplicações financeiras	262.203	288.350	-9,1%
Contas a receber	29.206	100.668	-71,0%
Valores a receber de partes relacionadas	1.219	1.118	9,0%
Impostos a recuperar	23.832	17.575	35,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	12.379	15.703	-21,2%
Imóveis destinados à venda	21.299	13.250	60,7%
Ativo Não Circulante	2.363.797	2.486.551	-4,9%
Contas a receber	96.402	109.230	-11,7%
Transações e saldos com partes relacionadas	5.572	1.406	296,3%
Depósitos judiciais	511	142	259,9%
Despesas antecipadas e outros créditos	8.856	9.493	-6,7%
Investimentos em controladas em conjunto	21.409	23.749	-9,9%
Propriedades de investimento	2.205.071	2.315.977	-4,8%
Imobilizado	10.523	10.893	-3,4%
Intangível	15.453	15.661	-1,3%
Total do Ativo	2.723.444	2.985.242	-8,8%
Passivo Circulante	167.085	201.551	-17,1%
Empréstimos e financiamentos	108.578	142.729	-23,9%
Adiantamento de clientes	15.391	7.803	97,2%
Salários e encargos sociais	13.079	15.593	-16,1%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.027	4.572	10,0%
Impostos parcelados	2.677	4.579	-41,5%
Dividendos e juros sobre capital próprio	3.718	17.180	-78,4%
Contas a pagar por compra de imóveis	12.000	3.402	252,7%
Outras contas a pagar	6.615	5.693	16,2%
Passivo Não Circulante	1.152.652	1.377.603	-17,0%
Impostos diferidos	8.346	7.823	6,7%
Empréstimos e financiamentos	1.129.781	1.355.272	-16,6%
Provisão para contingências	14.525	14.508	0,1%
Patrimônio Líquido	1.403.707	1.406.088	-0,2%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	36.447	32.769	11,2%
Ações em tesouraria	-81.208	-63.165	28,6%
Reserva de lucros	371.131	359.145	3,3%
Acionistas não controladores	3.425	3.427	-0,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.723.444	2.985.242	-8,8%

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – SEGMENTO 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
C.E. Tietê (antigo Ericsson)	São Paulo	SP	22.016
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
SPOP II	São Paulo	SP	4.541
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	19.242
C.E. Candelária 62	Rio de Janeiro	RJ	6.401
C.E. Região Portuária	Rio de Janeiro	RJ	4.488
C.E. Urca	Rio de Janeiro	RJ	4.650
C.E. Visconde de Ouro Preto	Rio de Janeiro	RJ	7.161
City Tower	Rio de Janeiro	RJ	21.080
João Úrsulo	Rio de Janeiro	RJ	2.443
Generali	Rio de Janeiro	RJ	11.310
Latitude¹	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	24		313.959

Notas:

(1) Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

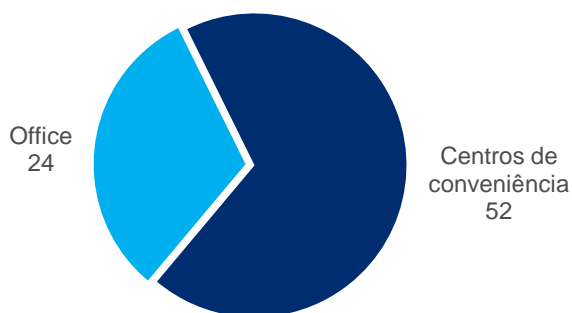
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Próprio (m ²)
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 – 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 – 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	2.023
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
Total – Centros inaugurados	32		65.144
Centros de conveniência em fase pré-operacional	5		6.626
Landbank	15		-
Total - Centros de Conveniência	52		71.770

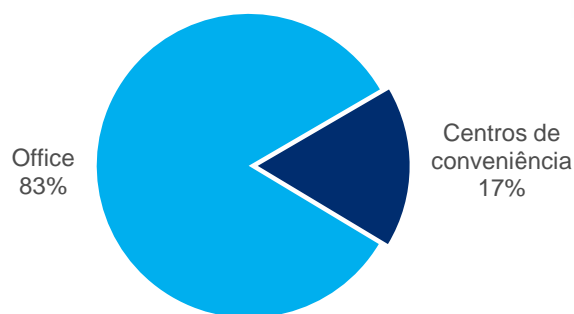
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio (m²)	Valor de Mercado¹ (R\$ mil)
Office	24	313.959	3.668.000
Centros de conveniência	52	65.144	481.617
Total	76	379.103	4.149.617

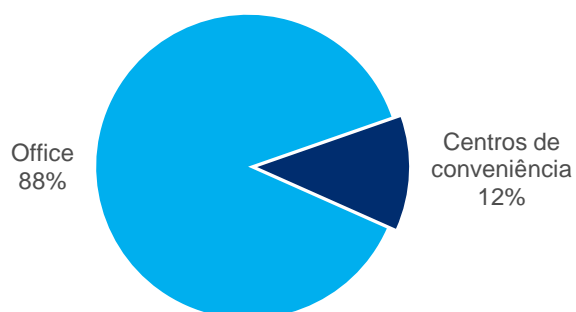
Portfólio - # de imóveis



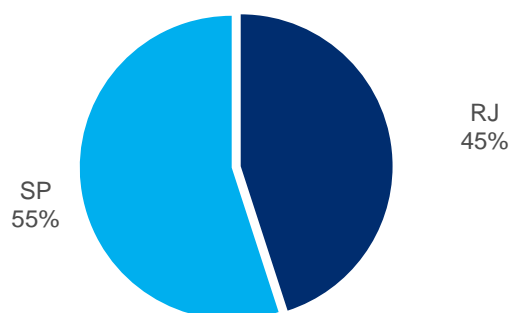
Composição da ABL



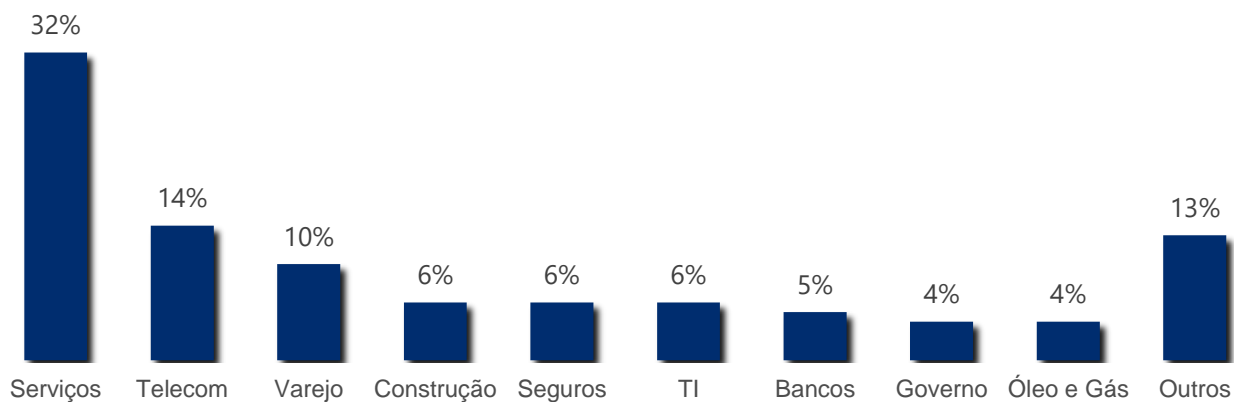
Composição do valor de mercado



Composição do valor de mercado



Perfil dos Clientes
(% da receita recorrente)



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

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	11,6	504.193	TR	8,90%
Aquisição – Cidade Nova	29-fev-24	5,2	84.269	TR	9,80%
Aquisição – CASA	17-out-22	3,8	81.478	TR	10,25%
Aquisição – Morumbi Park	04-jun-25	6,4	75.861	TR	9,70%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	06-dez-27	8,9	54.261	TR	9,80%
Aquisição – Souza Cruz	05-dez-27	8,0	47.378	TR	9,90%
Aquisição – Eldorado	23-nov-22	3,9	43.204	TR	9,95%
Aquisição – CA. Cidade Nova	07-out-26	7,8	38.247	TR	9,70%
Acabamento – Torre A EZ Towers	05-set-24	5,7	37.096	TR	9,80%
Retrofit – Candelária	25-mar-24	5,2	23.912	TR	9,35%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	05-set-24	5,7	19.880	TR	9,80%
Retrofit – Jardim Europa	28-jun-23	4,5	18.537	TR	9,25%
Aquisição – BST	16-ago-22	3,6	15.054	TR	9,70%
Aquisição – Pasteur 110	05-set-22	3,7	12.570	TR	9,70%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	5,0	101.966	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,7	30.644	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,7	8.026	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	1,7	2.360	IPCA	6,10%
Aquisição – C.E. Botafogo	23-nov-22	3,9	22.241	CDI	1,80%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	2,9	17.182	IGPM	10,40%
Total			1.238.359		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Lucro Líquido	-2,0	102,5	-102,0%	15,7	119,2	-86,8%
Impostos (IR e CSLL)	4,0	13,5	-70,4%	22,2	39,9	-44,4%
Resultado Financeiro	25,9	32,3	-19,8%	112,0	138,9	-19,4%
Depreciação	10,3	10,5	-1,9%	40,6	42,2	-3,8%
EBITDA	38,2	158,8	-75,9%	190,5	340,2	-44,0%
Margem EBITDA	61,6%	51,9%	9,7 p.p.	51,6%	61,6%	-10,0 p.p.

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
 Fabiana Lawant – Gerente de RI
 Telefone +55 11 3048-5419
 E-mail: ri@scsa.com.br
 www.scsa.com.br/ri