



Teleconferência 1T19
10 de maio 2019

Português
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.:+55 (11) 2188-0155
Código: São Carlos

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

RESULTADOS

1T19

Receita com locações na mesma base tem crescimento de 8,2%

FFO avança 65,2% e atinge R\$ 15,2 milhões

São Paulo, 09 de maio de 2019 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2019 (1T19). 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\$ 60,4 milhões no trimestre**, com crescimento de 0,2% - impactada pela ausência de receita de locação do empreendimento Morumbi Park, vendido em março de 2018. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento na receita foi de 8,2% em relação ao 1T18
- **Crescimento da rentabilidade operacional, com margens EBITDA e FFO de 77,4% e 26,7% respectivamente** O EBITDA atinge R\$ 44,1 milhões e o FFO cresce 65,2%, alcançando R\$15,2 milhões no trimestre
- **Lucro líquido recorrente totaliza R\$ 4,8 milhões no 1T19**, revertendo o prejuízo de R\$ 0,8 milhão no 1T18
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 56,6**, um aumento de 6,8% em relação ao 1T18
- Portfólio encerra o 1T19 com taxas de **vacância física e financeira de 15,2% e 14,7%**, respectivamente, estáveis em relação ao 1T18
- **Aquisição do centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes** por R\$ 20,6 milhões, com financiamento de R\$ 20,0 milhões
- **Disciplina financeira com foco em criação de valor para os acionistas** com liquidação de dívidas no montante de R\$ 23,4 milhões e recompra de ações no montante de R\$ 2,6 milhões no trimestre

Indicadores Operacionais e Financeiros	1T19	1T18	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	60,4	60,3	0,2%
<i>Margem NOI</i>	91,2%	89,9%	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	44,1	42,9	2,8%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	77,4%	75,3%	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	15,2	9,2	65,2%
<i>Margem FFO</i>	26,7%	16,3%	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	4,8	-0,8	700,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	8,4%	-1,5%	
Lucro / Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	5,9	14,7	-59,9%
NAV (R\$ bilhões)	3,2	3,0	6,7%
NAV por ação (R\$)	56,6	53,0	6,8%

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2019 reportando resultados positivos com crescimento nas principais métricas financeiras e melhora nos níveis de rentabilidade operacional. Essa melhora reflete a disciplina financeira da Companhia em alocar capital em projetos que buscam criar valor aos acionistas. Os destaques do trimestre foram a reciclagem de portfólio com venda de ativos consolidados e alocação desses recursos em aquisições com retornos elevados, o pré-pagamento de dívidas e a recompra de ações.

No trimestre, o FFO avançou 65,2%, atingindo R\$ 15,2 milhões, reflexo do pré-pagamento de dívidas de custo elevado realizado nos últimos 12 meses. Adicionalmente, melhoramos nossa rentabilidade operacional com margens EBITDA e FFO de 77,4% e 26,7%, respectivamente, refletindo o sucesso na execução da gestão ativa do nosso portfólio.

Na frente de reciclagem do portfólio, assinamos em fevereiro de 2019, o compromisso de compra e venda do segundo terreno no empreendimento Jardim Tietê por R\$ 29,7 milhões, tendo recebido R\$ 10 milhões a título de sinal. Em 06 de maio de 2019, concluímos a venda dos dois terrenos no empreendimento pelo valor total de R\$ 72,8 milhões, com o recebimento das parcelas finais no montante de R\$ 48,8 milhões. Os ganhos com a venda dos terrenos serão registrados no segundo trimestre de 2019. Por outro lado, adquirimos o centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões.

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 4,2 bilhões. O portfólio do segmento Office corresponde a 88% desse valor, ou R\$ 3,7 bilhões, composto por 24 ativos que somam 318 mil m² de ABL. O portfólio de Centros de Conveniência encerrou o trimestre avaliado em R\$ 502 milhões, composto por 53 ativos, sendo 33 centros inaugurados, 5 centros pré-operacionais, 1 centro em obra e 14 terrenos para futuros desenvolvimentos. O segmento de Centros de Conveniência compreende 395 lojas em 67,8 mil m² de ABL. Como consequência da reciclagem do portfólio e da recompra de ações da Companhia a valores abaixo do NAV, alcançamos um NAV de R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,6 por ação, contra R\$ 53,0 por ação em março de 2018.

As receitas de locação totalizaram R\$ 60,4 milhões no trimestre, o que representa um aumento de 0,2% em comparação com o trimestre do ano anterior. A receita com locações foi impactada negativamente em função da ausência da receita de locação do edifício Morumbi Park, vendido em março de 2018. Considerando a mesma base de ativos, a receita com locação cresceu 8,2% em relação ao primeiro trimestre de 2018, em linha com os índices de inflação no período.

Neste trimestre, detalhamos alguns indicadores do segmento de Centros de Conveniência. A receita com locações no segmento atingiu R\$ 6,1 milhões, um crescimento de 15,1% em relação ao primeiro trimestre de 2018, e o NOI alcançou R\$ 5,0 milhões, um crescimento de 22,0% em relação ao mesmo período de 2018, com margem NOI de 82,0%. O NAV do segmento de Centros de Conveniência cresceu 14,6% no trimestre, atingindo R\$ 379 milhões.

A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 986,0 milhões, equivalente a 23,6% do valor do portfólio. Realizamos o pré-pagamento de dívidas no trimestre de R\$ 23,4 milhões. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 236,7 milhões.

Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. A Companhia está bem posicionada para continuar a gerar valor aos seus acionistas, através de novas oportunidades de reciclagem do portfólio no segmento Office, ganhos nos valores de locação e construção do portfólio de centros de conveniência.

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO EM 2019

CONCLUSÃO DA VENDA DOS TERRENOS NO EMPREENDIMENTO JARDIM TIÊTE (antigo Edifício Ericsson)

Em 06 de maio de 2019, a São Carlos concluiu a venda dos terrenos adjacentes ao empreendimento Jardim Tietê com a assinatura da escritura definitiva de compra e venda pelo valor total de R\$ 72,8 milhões, dos quais R\$ 24,0 milhões foram recebidos anteriormente a título de sinal e R\$ 48,8 milhões foram recebidos na assinatura da escritura definitiva.

Após as vendas dos terrenos, o empreendimento Jardim Tietê passa a ser composto por uma torre de escritórios com 6 pavimentos, 20.421 m² de ABL e 15.652 m² de terreno.



AQUISIÇÃO DE CENTRO DE CONVENIÊNCIA: SÃO PAULO - JARDIM DAS PERDIZES

Em 28 de março de 2019, a Best Center, subsidiária integral dedicada ao negócio de centros de conveniência, adquiriu o centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões. A aquisição contou com financiamento no montante de R\$ 20,0 milhões com prazo de 15 anos, carência para amortização do principal de 12 anos e custo de CDI + 1,1% aa.

O centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes é parte do Condomínio Time Jardim das Perdizes, localizado na cidade de São Paulo e possui 2.615 m² de ABL. O centro de conveniência possui ocupação de 89% e conta com clientes como Carrefour Market, Drogeria Onofre e Mundo Verde.



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 1T19, o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado em R\$ 4,2 bilhões. Considerando a mesma base de ativos, houve uma valorização de 4,8% nos últimos 12 meses. O valor do portfólio total teve um aumento de 5,4% no mesmo período, como reflexo de: (1) R\$ 191 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela CBRE, (2) R\$ 11 milhões em vendas de ativos, e (3) R\$ 34 milhões em compras de ativos.

No 1T19, o portfólio foi impactado pela aquisição do centro de conveniência São Paulo - Jardim das Perdizes. As transações de venda dos dois terrenos adjacentes ao Jardim Tietê, realizadas em dezembro de 2018 e fevereiro de 2019 e concluídas em maio de 2019, não estão refletidas no portfólio da Companhia. Essas transações serão refletidas no portfólio da Companhia no segundo trimestre 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 (m²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Mar/18		312.528	3.505	60.177	452	372.705	3.957
Venda de terrenos²	Abr/18				-7		-7
Posição em Jun/18		312.528	3.505	60.177	445	372.705	3.950
Inauguração de centros de conveniência³				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 terreno²	Nov/18				-4		-4
Aquisição de 2 andares no CEVOP	Dez/18	1.432	12			1.432	13
Inauguração de centros de conveniência³				893		893	
Ajuste em áreas				102		102	
Posição em Dez/18		313.960	3.668	65.144	481	379.104	4.150
Ajuste em áreas	Jan/19	3.662		-6		3.656	
Aquisição de centro de conveniência	Mar/19			2.615	21	2.615	21
Posição em Mar/19		317.622	3.668	67.753	502	385.375	4.170

No final do 1T19, o portfólio totalizou 385,4 mil m² de ABL, composto por 24 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 1T19 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) Terrenos vendidos: Abr/18: Cajamar e Tupã | Nov/18: Monte Alto

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

(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)

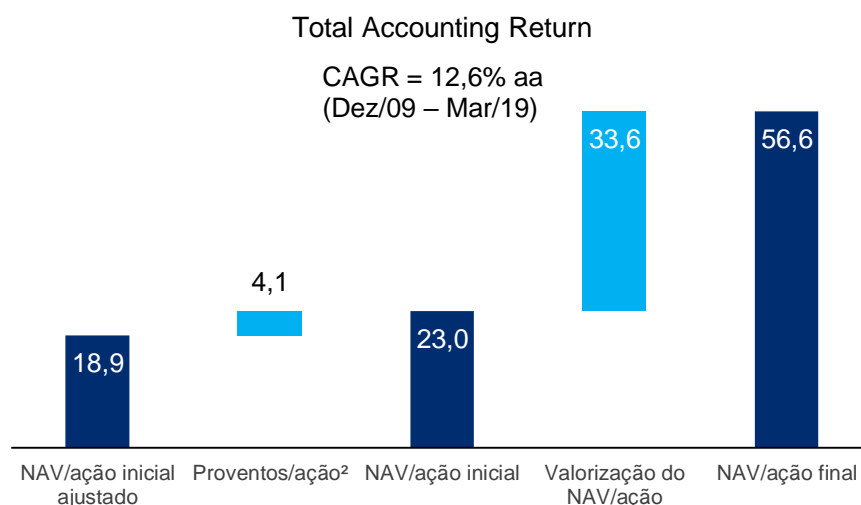
No 1T19, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,6 por ação, um crescimento de 6,8% em relação ao 1T18.

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ%
Valor do portfólio¹	4.170	3.957	5,4%
Dívida líquida	-986	-957	3,1%
Net Asset Value (NAV)	3.184	3.000	6,2%
NAV Office	2.805	2.670	5,1%
NAV Centros de conveniência	379	330	14,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,6	-0,5%
NAV (R\$/ação)	56,6	53,0	6,8%

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 12,6% 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 março de 2019 e 2018.

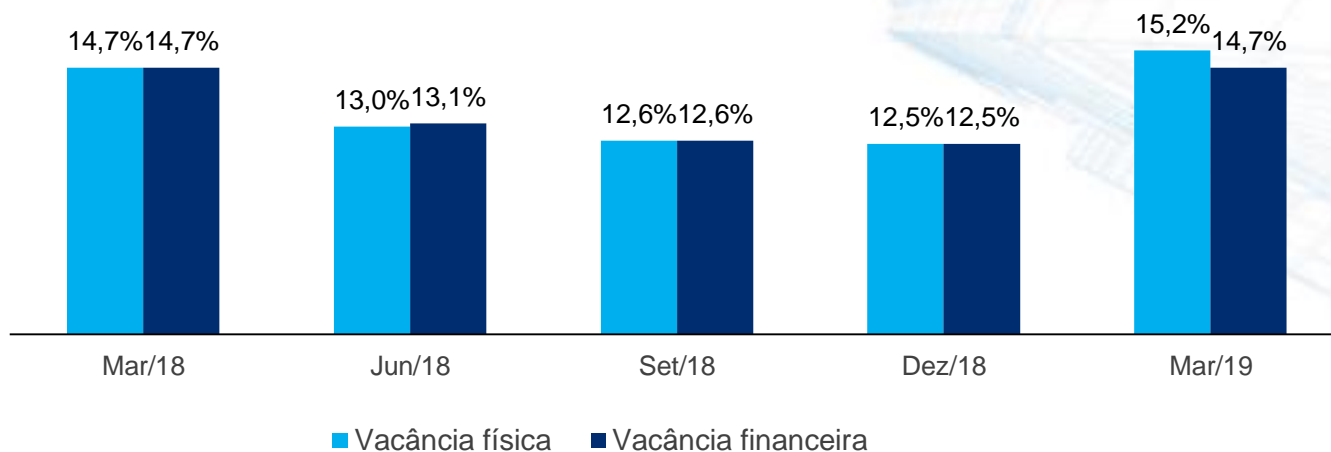
Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar/19	Mar/18	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	33,80	37,65	-10,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,6	-0,5%
Market Cap	1.903	2.131	-10,7%
Dívida Líquida	986	957	3,1%
Valor implícito dos ativos	2.889	3.088	-6,4%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	7.496,4	8.284,3	-9,5%

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.

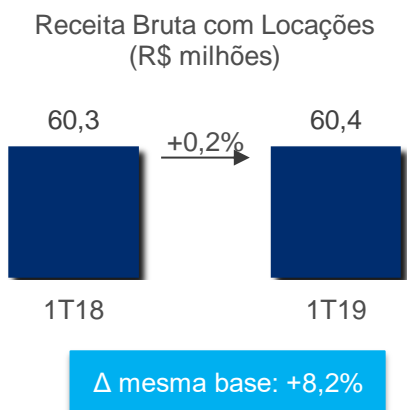
VACÂNCIA



As taxas de vacância física e financeira encerraram o 1T19 em 15,2% e 14,7%, respectivamente. A elevação em relação à Dez/18 é explicada principalmente pela rescisão de contratos nos edifícios SPOP X (5.600 m² de ABL) e Globaltech (2.533 m² de ABL). Ainda assim, 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\$ 60,4 milhões no 1T19, estável em relação ao 1T18. A receita de locação foi impactada pela ausência da receita de locação do edifício Morumbi Park, vendido em março de 2018. Considerando a mesma base de ativos, a receita bruta com locações aumentou 8,2% entre os dois períodos, o que reflete o repasse da inflação nos preços de locação dos contratos do nosso portfólio.

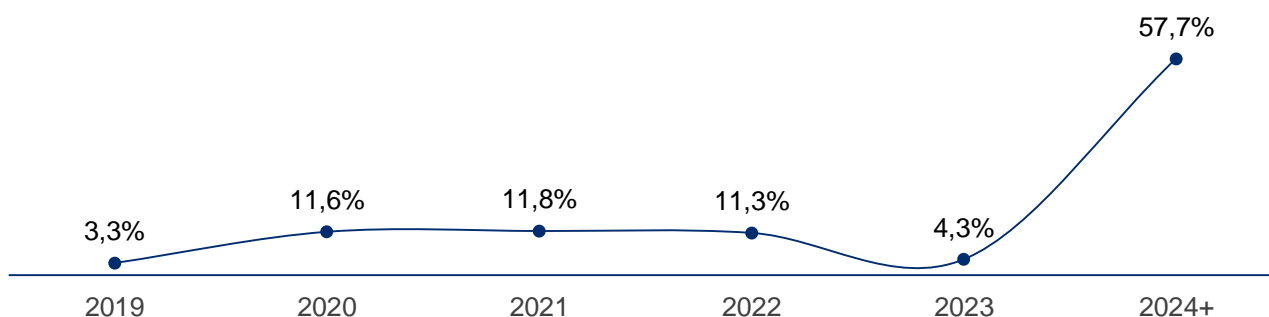


A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 252,4 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2019. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 296,5 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a receita 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.

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



A margem NOI da Companhia atingiu 91,2% no 1T19, correspondente a R\$ 55,1 milhões. As margens NOI dos segmentos Office e dos Centros de Conveniência foram de 92,3% e 82,0%, respectivamente, no 1T19.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	1T19	1T18	Δ %	1T19	1T18	Δ %	1T19	1T18	Δ %
Receita bruta com locações	54,3	55,0	-1,3%	6,1	5,3	15,1%	60,4	60,3	0,2%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,2	-4,8	-12,5%	-1,1	-1,2	-8,3%	-5,3	-6,1	-13,1%
NOI	50,1	50,2	-0,2%	5,0	4,1	22,0%	55,1	54,2	1,7%
Margem NOI	92,3%	91,3%	1,0 p.p.	82,0%	77,4%	4,6 p.p.	91,2%	89,9%	1,3 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 14,4 milhões no 1T19, o que representa um crescimento de 1,4% em relação ao 1T18. A redução nas despesas com manutenção de imóveis e áreas vagas é explicada pela implantação de melhorias nos processos de gestão dos condomínios realizada no período.

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ%
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,3	6,1	-13,1%
Pessoal e Honorários Administração	7,8	7,0	11,4%
Outras despesas	1,3	1,1	18,2%
Total Despesas G&A	14,4	14,2	1,4%
Margem G&A	25,2%	24,9%	0,3 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente foi de R\$ 44,1 milhões no 1T19, um aumento de 2,8% em relação ao 1T18, mesmo com o impacto da venda do Edifício Morumbi Park em março de 2018. A margem se manteve elevada, em 77,4%.

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ%
Receita líquida	57,0	57,0	0,0%
Despesas G&A	-14,4	-14,2	1,4%
Outras receitas operacionais	1,5	0,1	1400,0%
EBITDA recorrente	44,1	42,9	2,8%
Margem EBITDA	77,4%	75,3%	2,1 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 177,8 milhões com margem de 74,9%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 252,4 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	252,4
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-15,1
Receita líquida	237,3
G&A recorrente	-59,5
EBITDA recorrente	177,8
Margem EBITDA recorrente	74,9%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou R\$ 24,4 milhões no 1T19, uma redução de 16,4% em comparação ao 1T18. Essa redução reflete o pré-pagamento de dívidas realizado nos últimos 12 meses que totalizaram R\$ 118,9 milhões e a redução dos índices de correção de financiamento entre os dois períodos.

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ %
Receitas financeiras	4,4	6,1	-27,9%
Despesas financeiras	-28,8	-35,3	-18,4%
Resultado financeiro	-24,4	-29,2	-16,4%

FFO RECORRENTE

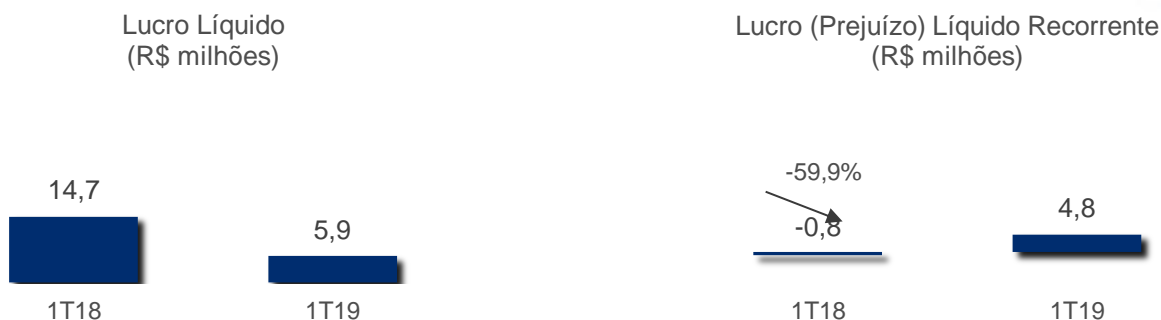
O FFO recorrente atingiu R\$ 15,2 milhões no 1T19, um crescimento de 65,2% em relação ao 1T18. O crescimento expressivo do FFO é resultado da redução das despesas financeiras em função do pré-pagamento de dívidas realizado nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ %
EBITDA recorrente	44,1	42,9	2,8%
Equivalência patrimonial	-0,4	-0,5	-20,0%
Resultado financeiro	-24,4	-29,2	-16,4%
IR / CSLL	-3,9	-3,8	2,6%
Acionistas não controladores	-0,2	-0,2	0,0%
FFO Recorrente	15,2	9,2	65,2%
Margem FFO	26,7%	16,1%	10,6 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 4,8 milhões, impactado pela redução de despesas financeiras decorrente do pré-pagamento de dívidas nos últimos 12 meses.

O lucro líquido no 1T19 foi de R\$ 5,9 milhões, uma redução de 59,9% em relação ao lucro líquido do 1T18. Esse resultado foi impactado pela venda de 63% do Edifício Morumbi Park realizada em março de 2018, representando um ganho líquido de R\$ 15,5 milhões naquele trimestre.



INVESTIMENTOS

No 1T19, a São Carlos investiu R\$ 25,4 milhões, dos quais R\$ 23,5 milhões foram destinados ao segmento de Centros de Conveniência, incluindo R\$ 21,5 milhões em aquisições, e R\$ 1,9 milhões foram destinados ao segmento Office.

R\$ milhões	1T19
Reforma de imóveis	1,9
Total de investimentos - Office	1,9
Reforma de imóveis	2,0
Aquisições	21,5
Total de investimentos – Centros de Conveniência	23,5
Total de investimentos – Consolidado	25,4

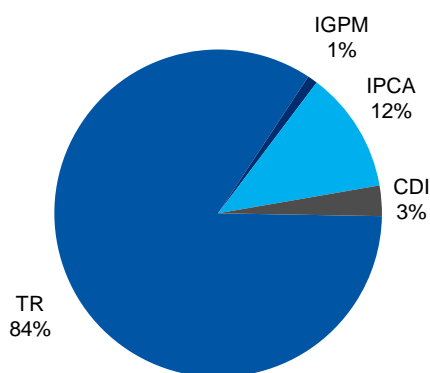
ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar/19	Mar/18
Dívida bruta ¹	1.214,0	1.402,4
Disponibilidades e aplicações financeiras	236,7	420,7
Contas a receber com a venda de imóveis	1,8	25,1
Contas a pagar com a compra de imóveis	10,5	0,0
Dívida líquida	986,0	956,6
EBITDA recorrente anualizado	177,8	173,1
Valor de avaliação do portfólio	4.170,2	3.957,3
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,5	5,5
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	23,6%	24,2%
Prazo médio (anos)	8,0	8,4
Custo nominal da dívida (%a.a.)	9,6%	9,6%

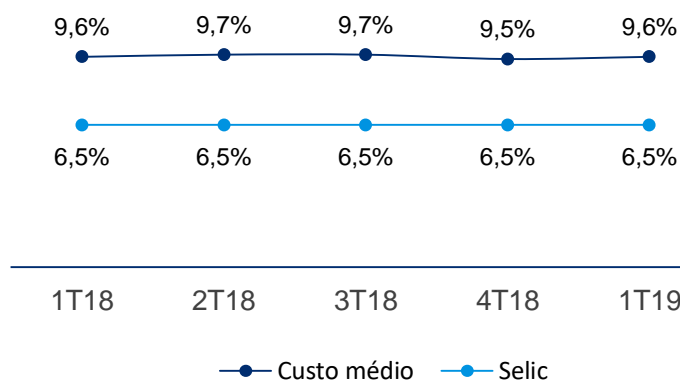
A São Carlos encerrou o 1T19 com dívida líquida de R\$ 986,0 milhões e saldo de caixa de R\$ 236,7 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 46,3 milhões de amortização de dívidas, incluindo pré-pagamentos (ii) 23,4 milhões de geração de caixa operacional, (iii) R\$ 25,4 milhões em investimentos, incluindo a aquisição do centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes, (iv) R\$ 20,0 milhões em novos financiamentos, e (v) R\$ 2,6 milhões de recompra de ações da Companhia.

No 1T19, a dívida bruta totalizou R\$ 1.214,0 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.)



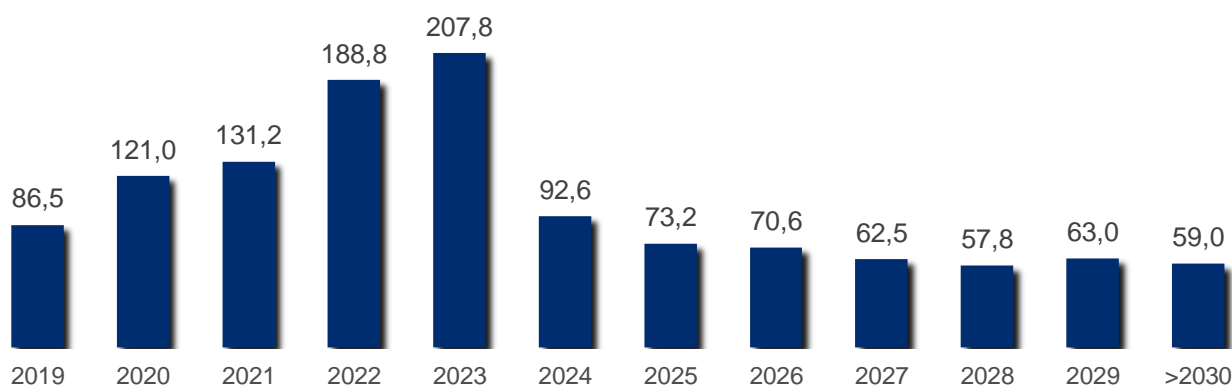
Nota:

(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%	1.015,9
CDI	6,3%	1,5%	7,9%	41,0
IGPM	8,3%	10,4%	19,5%	16,3
IPCA	4,6%	5,7%	10,6%	140,8
Total	0,9%	8,7%	9,6%	1.214,0

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 - Mar/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, IGEX e IGC-NM.

Em 29 de março de 2019, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.460.317 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. O programa de recompra de ações de até 1.000.000 de ações, encerrado em 6 de maio de 2019 foi executado na sua totalidade.

Em 30 de abril de 2019, a Assembleia Geral de Acionistas aprovou a distribuição de R\$ 3,7 milhões, ou R\$ 0,066147 por ação, em dividendos a serem pagos em 31 de maio de 2019, sem atualização monetária.

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	1T19	Itens Não Recorrentes	1T19 Recorrente
Receita Bruta	60.861	-	60.861
Locação de Imóveis	60.391	-	60.391
Venda de imóveis	-	-	-
Serviços	470	-	470
PIS / COFINS	-3.825	-	-3.825
Receita Líquida	57.036	-	57.036
Custo dos Produtos Vendidos	-10.456	-	-10.456
Depreciação	-10.456	-	-10.456
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-
Lucro Bruto	46.580	-	46.580
(Despesas) Receitas Operacionais	-11.475	-1.140	-12.915
Vendas, Gerais e Administrativas	-11.127	-	-11.127
Honorários da administração	-3.306	-	-3.306
Outras Rec. (Desp) Operacionais	2.958	-1.440	1.518
Equivalência Patrimonial	-399	-	-399
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	34.706	-1.440	33.266
Resultado Financeiro Líquido	-24.739	331	-24.408
Receitas Financeiras	4.401	-	4.401
Despesas Financeiras	-29.140	331	-28.809
Lucro antes do IR e CSLL	9.967	-1.109	8.858
IR/CSLL	-3.878	-	-3.878
Acionistas não controladores	-208	-	-208
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	5.881	-1.109	4.772

R\$ mil	1T18	Itens Não Recorrentes	1T18 Recorrente
Receita Bruta	182.527	-121.742	60.785
Locação de Imóveis	41.848	18.476	60.324
Venda de imóveis	140.218	-140.218	-
Serviços	461	-	461
PIS / COFINS	-2.044	-1.703	-3.747
Receita Líquida	180.483	-123.445	57.038
Custo dos Produtos Vendidos	-103.782	93.779	-10.003
Depreciação	-10.003	-	-10.003
Custo dos imóveis vendidos	-93.779	93.779	-
Lucro Bruto	76.701	-29.666	47.035
(Despesas) Receitas Operacionais	-16.821	2.727	-14.094
Vendas, Gerais e Administrativas	-14.103	2.727	-11.376
Honorários da administração	-2.859	-	-2.859
Outras Rec. (Desp) Operacionais	141	-	141
Equivalência Patrimonial	-547	-	-547
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	59.333	-26.939	32.394
Resultado Financeiro Líquido	-30.991	1.777	-29.214
Receitas Financeiras	6.123	-	6.123
Despesas Financeiras	-37.114	1.777	-35.337
Lucro antes do IR e CSLL	28.342	-25.162	3.180
IR/CSLL	-13.410	9.644	-3.766
Acionistas não controladores	-246	-	-246
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.686	-15.518	-832

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	1T19	1T18	Δ%
Receita Bruta	60.861	60.785	0,1%
Locação de Imóveis	60.391	60.324	0,1%
Serviços	470	461	2,0%
PIS / COFINS	-3.825	-3.747	2,1%
Receita Líquida	57.036	57.038	0,0%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.456	-10.003	4,5%
Lucro Bruto	46.580	47.035	-1,0%
(Despesas) Receitas Operacionais	-12.915	-14.094	-8,4%
Gerais e Administrativas	-11.127	-11.376	-2,2%
Honorários da administração	-3.306	-2.859	15,6%
Outras Rec. (Desp) Operacionais	1.518	141	976,6%
Equivalência Patrimonial	-399	-547	-27,1%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	33.266	32.394	2,7%
Resultado Financeiro Líquido	-24.408	-29.214	-16,5%
Receitas Financeiras	4.401	6.123	-28,1%
Despesas Financeiras	-28.809	-35.337	-18,5%
Lucro antes do IR e CSLL	8.858	3.180	178,6%
IR/CSLL	-3.878	-3.766	3,0%
Acionistas não controladores	-208	-246	-15,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	4.772	-832	-673,6%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Mar/19	Dez/18	Δ%
Ativo Circulante	317.577	359.647	-11,7%
Caixa e equivalentes de caixa	4.506	9.509	-52,6%
Aplicações financeiras	232.241	262.203	-11,4%
Contas a receber	33.276	29.206	13,9%
Valores a receber de partes relacionadas	60	1.219	-95,1%
Impostos a recuperar	24.406	23.832	2,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	14.485	12.379	17,0%
Imóveis destinados à venda	8.603	21.299	-59,6%
Ativo Não Circulante	2.399.025	2.363.797	1,5%
Contas a receber	92.751	96.402	-3,8%
Transações e saldos com partes relacionadas	49	5.572	-99,1%
Depósitos judiciais	513	511	0,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	8.501	8.856	-4,0%
Investimentos em controladas em conjunto	29.127	21.409	36,1%
Propriedades de investimento	2.233.391	2.205.071	1,3%
Imobilizado	10.375	10.523	-1,4%
Intangível	24.318	15.453	57,4%
Total do Ativo	2.716.602	2.723.444	-0,3%
Passivo Circulante	181.391	167.085	8,6%
Empréstimos e financiamentos	115.900	108.578	6,7%
Adiantamento de clientes	25.366	15.391	64,8%
Salários e encargos sociais	3.616	13.079	-72,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	4.667	5.027	-7,2%
Impostos parcelados	2.376	2.677	-11,2%
Dividendos e juros sobre capital próprio	3.718	3.718	0,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	10.500	12.000	-12,5%
Outras contas a pagar	15.248	6.615	130,5%
Passivo Não Circulante	1.121.043	1.152.652	-2,7%
Impostos diferidos	8.377	8.346	0,4%
Empréstimos e financiamentos	1.098.141	1.129.781	-2,8%
Provisão para contingências	14.525	14.525	0,0%
Patrimônio Líquido	1.414.168	1.403.707	0,7%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	37.853	36.447	3,9%
Ações em tesouraria	-78.001	-81.208	-3,9%
Reserva de lucros	377.012	371.131	1,6%
Acionistas não controladores	3.392	3.425	-1,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.716.602	2.723.444	-0,3%

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
Jardim Tietê (antigo Ericsson)	São Paulo	SP	20.421
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	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. 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	7.162
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	0
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		317.622

Notas:

(1) Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

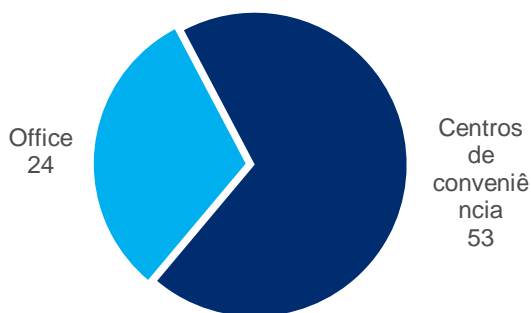
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

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 – 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 – Itaiaci	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
Total – Centros inaugurados	33		67.753
Centros de conveniência pré-operacionais	5		6.626
Landbank	14		-
Landbank – em obra	1		1.595
Total - Centros de Conveniência	53		75.973

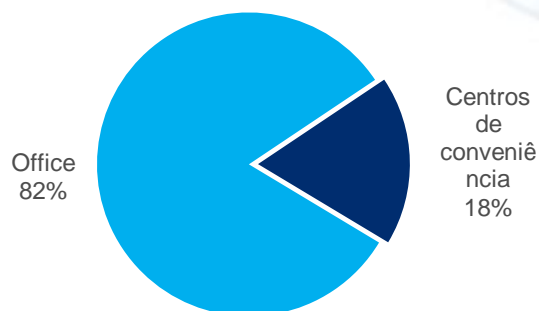
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio (m²)	Valor de Mercado ¹ (R\$ mil)
Office	24	317.621	3.668.000
Centros de conveniência	53	67.753	502.217
Total	77	385.374	4.170.217

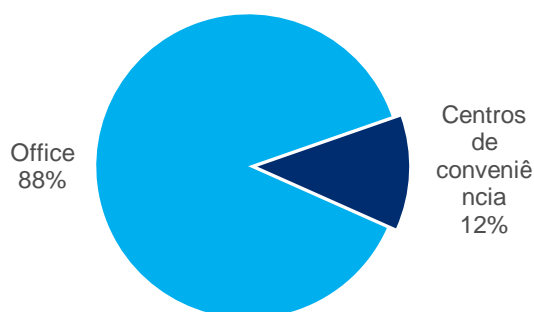
Portfólio - # de imóveis



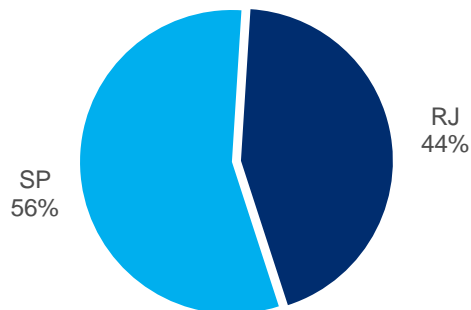
Composição da ABL



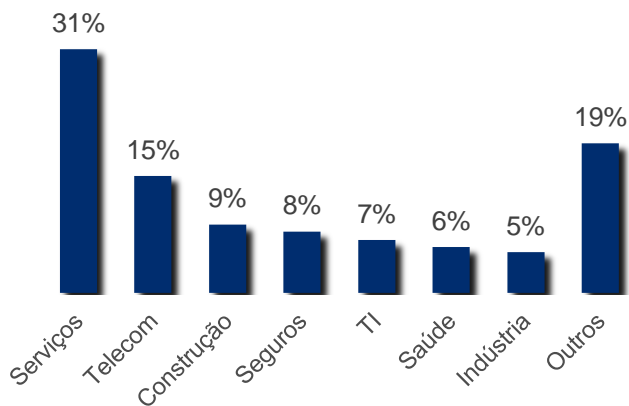
Composição do valor de mercado



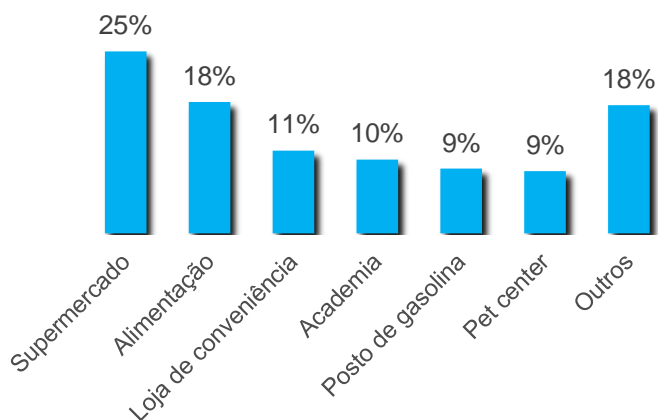
Composição do valor de mercado



Perfil dos Clientes - Office (% da ABL)



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



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	11,4	501.663	TR	8,90%
Aquisição – Cidade Nova	29-fev-24	4,9	81.472	TR	9,80%
Aquisição – CASA	17-out-22	3,6	80.128	TR	10,25%
Aquisição – Morumbi Park	04-jun-25	6,2	75.856	TR	9,70%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	06-dez-27	8,7	53.677	TR	9,80%
Aquisição – Souza Cruz	05-dez-27	7,8	46.501	TR	9,90%
Aquisição – Eldorado	23-nov-22	3,7	40.868	TR	9,95%
Aquisição – CA. Cidade Nova	07-out-26	7,5	37.395	TR	9,70%
Acabamento – Torre A EZ Towers	05-set-24	5,4	35.473	TR	9,80%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	05-set-24	5,4	19.010	TR	9,80%
Retrofit – Jardim Europa	28-jun-23	4,2	17.833	TR	9,25%
Aquisição – BST	16-ago-22	3,4	14.182	TR	9,70%
Aquisição – Pasteur 110	05-set-22	3,4	11.861	TR	9,70%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	4,7	101.509	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,4	29.574	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,4	7.746	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	1,4	2.026	IPCA	6,10%
Aquisição – C.E. Botafogo	23-nov-22	3,7	21.231	CDI	1,80%
Aquisição de Centro de Conveniência	14-mar-34	15,0	19.751	CDI	1,1%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	2,7	16.285	IGPM	10,40%
Total			1.214.041		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	1T19	1T18	Δ %
Lucro Líquido	5,9	14,7	-59,9%
Impostos (IR e CSLL)	3,9	13,4	-70,9%
Resultado Financeiro	24,7	31,0	-20,3%
Depreciação	10,5	10,0	5,0%
EBITDA	45,0	69,1	-34,9%
Margem EBITDA	78,9%	38,3%	40,6 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