



Teleconferência 2T20
14 de agosto 2020

Português
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (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

2T20

FFO avança 35,5% e alcança R\$ 23,4 milhões no trimestre

Taxa de vacância do portfólio cai para 14,8% no 2T20 versus 16,3% no 1T20

São Paulo, 13 de agosto de 2020 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2020 (2T20). 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\$ 66,7 milhões no trimestre**, um crescimento de 6,2% em relação ao 2T19. Na mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 4,6% em 12 meses
- EBITDA alcança R\$ 46,0 milhões, um crescimento de 3,8% em relação ao 2T19, e margem de 75,2%. **FFO avança 35,5%**, alcançando R\$ 23,4 milhões e **margem de 38,2%**
- **Lucro líquido recorrente alcança R\$ 11,7 milhões** no 2T20, um **crescimento de 69,6%** em relação ao 2T19
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 63,2**, um aumento de 13,1% em relação ao 2T19
- **Intensa atividade de locação** no trimestre totalizando 14 mil m² de novas locações;
- Taxas de vacância física e financeira encerram o trimestre em **14,8%** e **12,1%**, respectivamente, patamares substancialmente inferiores às médias de mercado;
- **Posição de caixa de R\$ 467 milhões** ao final de junho de 2020 e nível de endividamento equivalente a 23,3% do valor do portfólio.

Indicadores Operacionais e Financeiros	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	66,7	62,8	6,2%	135,3	123,2	9,8%
<i>Margem NOI</i>	91,2%	90,6%	0,6 p.p.	91,0%	90,9%	0,1 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	46,0	44,3	3,8%	99,0	88,4	12,0%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	75,2%	74,6%	0,6 p.p.	78,2%	75,9%	2,3 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	23,4	17,4	35,5%	46,0	32,6	41,1%
<i>Margem FFO</i>	38,2%	29,3%	8,9 p.p.	36,3%	28,0%	8,3 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	11,7	6,9	69,6%	22,3	11,7	90,6%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	19,1%	11,6%	7,5 p.p.	17,6%	10,0%	7,6 p.p.
Lucro / Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	9,5	60,0	-84,2%	20,1	65,9	-69,5%
NAV (R\$ bilhões)	3,6	3,1	16,1%			
NAV por ação (R\$)	63,2	55,9	13,1%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre foi marcado pelo início do isolamento social imposto pelas autoridades brasileiras com o intuito de minimizar a propagação do Covid-19. Nesse cenário, estivemos focados em preservar a saúde de nossos colaboradores, fornecedores e clientes, fortalecer nossa posição de liquidez e estreitar o relacionamento com nossos clientes para assegurar o recebimento das locações e combater a vacância em nosso portfólio. Pela natureza dos nossos negócios, qualidade dos nossos clientes e da nossa equipe, a Companhia teve sólida performance operacional e financeira no trimestre, com crescimento nas receitas com locações e FFO, melhora nas margens operacionais e redução das taxas de vacância.

A receita com locações cresceu 6,2% no 2T20, totalizando R\$ 67 milhões. Os imóveis adquiridos e entregues nos últimos 12 meses contribuíram para o crescimento da receita. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 4,6% em um ano.

As margens operacionais da Companhia continuaram elevadas. A margem EBITDA recorrente atingiu 75%, com EBITDA alcançando R\$ 46 milhões. O FFO cresceu 36% no trimestre, alcançando R\$ 23 milhões, e margem de 38%, e a margem líquida encerrou o trimestre em 19%, com lucro líquido recorrente de R\$ 12 milhões. O aumento das margens reflete a atuação da Companhia no controle de despesas e na melhoria do perfil do endividamento.

O NAV teve um crescimento de 16% em relação ao 2T19, alcançando R\$ 3,6 bilhões ou R\$ 63,2 por ação. O crescimento do NAV reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com elevado potencial de *upside* e vender imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 14% em relação ao 2T19, composto por 77 imóveis, sendo 24 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência.

O segmento de Centros de Conveniência teve mais um trimestre de aumento na rentabilidade. A receita com locações atingiu R\$ 7,2 milhões, um crescimento de 9% em relação ao 2T19. A margem NOI avançou de 79% no 2T19 para 84% no 2T20. O valor do portfólio teve um crescimento de 15% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões, enquanto o NAV alcançou R\$ 536 milhões, um crescimento de 32% em 12 meses. O segmento encerrou o trimestre com 35 centros inaugurados, que somam 72,3 mil m² de ABL, 4 centros pré-operacionais com 5,3 mil m² de ABL e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

A Companhia possui perfil de dívida conservador e adequado para enfrentar um potencial cenário de liquidez restrito. O saldo de caixa atingiu R\$ 467 milhões ao final de junho de 2020, posição que deixa a São Carlos preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de elevada incerteza, e para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Respostas à crise provocada pela pandemia do COVID-19

Em resposta à crise, a Companhia implementou o Comitê de Crise, que tem a responsabilidade de acompanhar e definir ações para oferecer um ambiente seguro para nossos colaboradores, clientes e fornecedores em nossos empreendimentos.

Em relação aos nossos colaboradores, algumas das medidas implementadas incluem: (i) realização de pesquisas de clima para colher informações de necessidades específicas, de retorno gradual ao escritório, de suporte ao trabalho remoto e de apoio emocional; (ii) adequação do layout do nosso escritório, instalando divisórias de acrílico entre as posições e redirecionando a circulação de pessoas; e (iii) aplicação de testes do Covid-19 para os colaboradores que retornaram ao escritório. Desde julho, retornamos gradualmente as atividades em nosso escritório e atualmente 80% dos colaboradores que trabalhavam no escritório estão de volta.

Nos nossos imóveis, adotamos as melhores práticas recomendadas pelos órgãos de saúde e estamos acompanhando e monitorando a retomada das atividades de nossos clientes em nossos empreendimentos. Nesse sentido, 100% da ABL dos imóveis do segmento Office e 76% da ABL dos Centros de Conveniência permaneceram abertos e em operação durante a crise.

Com os nossos clientes, permanecemos bem próximos e fortalecemos nosso relacionamento de parceria. Nesse sentido, analisamos os impactos operacionais e financeiros dos nossos clientes e concedemos, pontualmente, prazos para pagamento dos aluguéis e eventuais descontos. A postergação de recebimentos dos aluguéis correspondeu a 7% e os descontos corresponderam a 4% do faturamento do trimestre.

A crise da pandemia trouxe não só desafios para nossas atividades, mas também oportunidades para avaliar a eficiência de nossa operação e acelerar iniciativas estratégicas para atender as demandas dos nossos clientes. Algumas das iniciativas implementadas no segmento Office incluem a modernização dos sistemas de acesso e o desenvolvimento de um APP do prédio para centralizarem as demandas dos clientes. No segmento de Centros de Conveniência, apoiamos nossos lojistas na sua integração à marketplaces e empresas de delivery para incremento das suas vendas online. Adicionalmente, estamos ativos na busca de aquisições oportunísticas de imóveis.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o 2T20 avaliado em R\$ 4,7 bilhões. O valor do portfólio teve uma variação de 14,0% nos últimos 12 meses, como reflexo de: (1) R\$ 417 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela CBRE, (2) R\$ 66 milhões em vendas de ativos, e (3) R\$ 222 milhões em compras de ativos. Considerando a mesma base de ativos, a valorização foi de 10,2% 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 Jun/19		317.622	3.579	67.753	502	385.375	4.081
Edifício João Brícola – SP	Jul/19	12.359	70			12.359	70
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
Total de aquisições		26.822	222	-	-	26.822	222
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
Total de desinvestimentos		-6.931	-66	-	-	-6.931	-66
Best Center Campinas – Parque Prado	Set/19			1.634		1.634	
Best Center Mogi Mirim – Centro	Jan/20			2.953		2.953	
Total de inaugurações		-	-	4.587	-	4.587	-
Valorização do portfólio	Set/19		340		77		417
Posição em Jun/20		337.513	4.075	72.340	579	409.853	4.654

No final do 2T20, o portfólio totalizou 409,9 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, 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 2T20 era de R\$ 2,5 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 2T20, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,6 bilhões, equivalente a R\$ 63,2 por ação, um crescimento de 13,1% em relação ao 2T19.

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ%
Valor do portfólio¹	4.654	4.081	14,0%
Dívida líquida	-1.082	-940	15,1%
Net Asset Value (NAV)	3.572	3.141	13,7%
NAV Office	3.036	2.736	11,0%
NAV Centros de conveniência	536	405	32,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,2	0,5%
NAV (R\$/ação)	63,2	55,9	13,1%

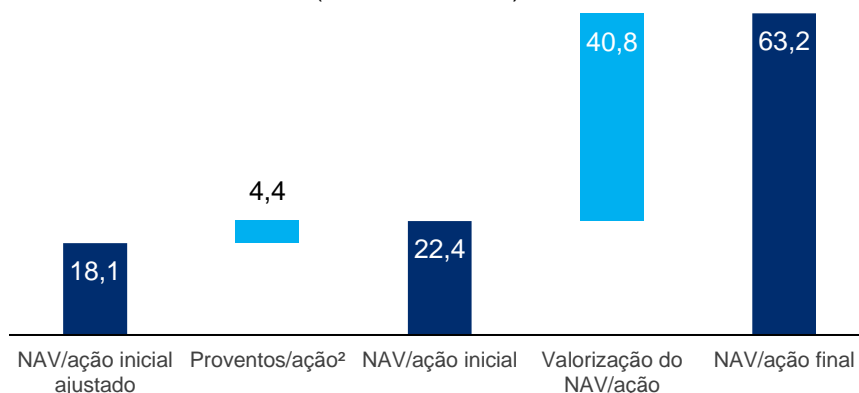
TOTAL ACCOUNTING RETURN

O Total Accounting Return, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, foi de 13,3% ao ano desde junho 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).

Total Accounting Return

CAGR = 13,3% aa
(Jun/10 – Jun/20)



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 junho de 2020 e 2019.

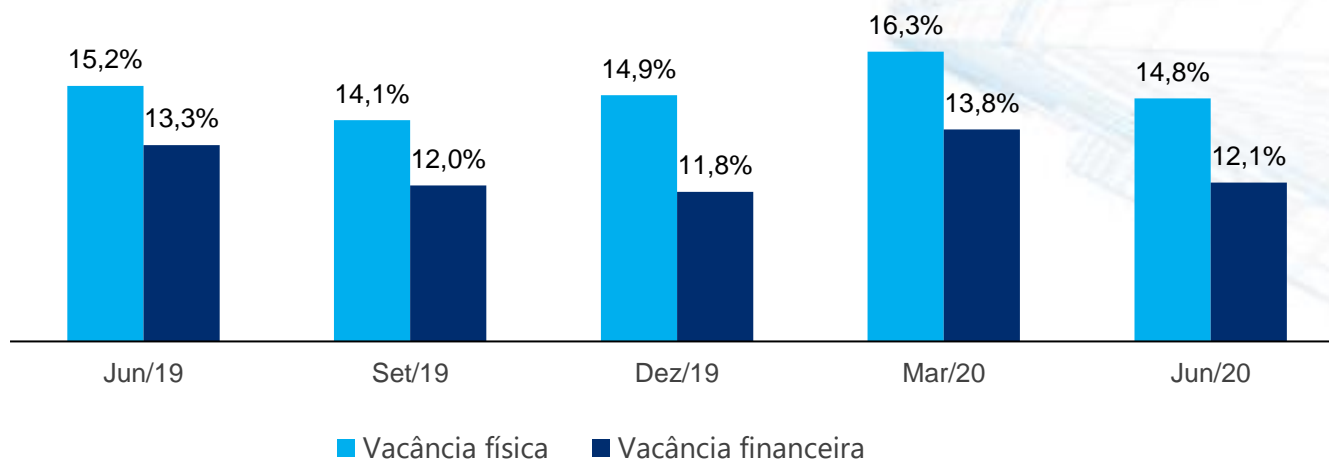
Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Jun/20	Jun/19	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	36,97	31,99	15,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,2	0,5%
Market Cap	2.090,7	1.798,0	16,2%
Dívida Líquida	1.082,2	940,4	15,1%
Valor implícito dos ativos	3.172,9	2.738,3	15,8%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	7.741,0	7.105,5	8,9%

Notas:

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

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

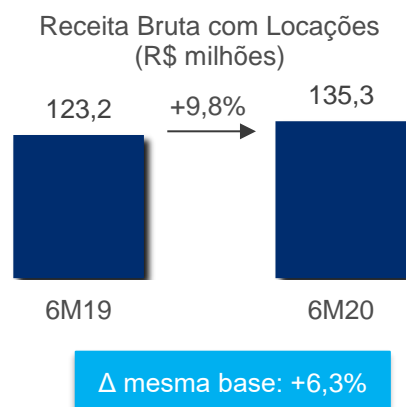
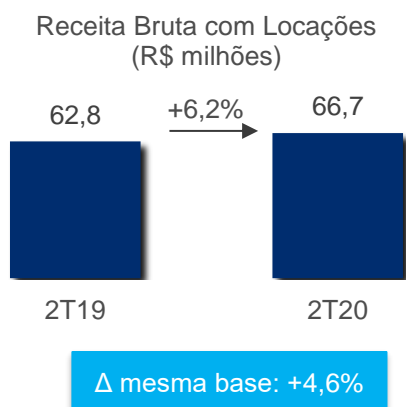
VACÂNCIA



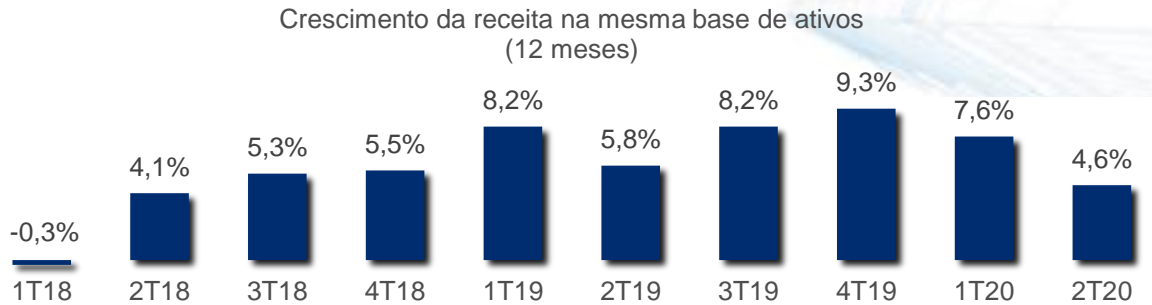
O volume de novas locações no trimestre foi de 14 mil m², com destaque para locação do Edifício Jardim Tietê em São Paulo de 13,4 mil m². Como consequência, as taxas de vacância física e financeira reduziram para 14,8% e 12,1%, respectivamente. As taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

ANÁLISE DA RECEITA

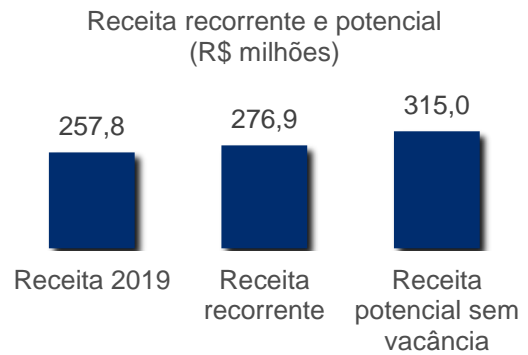
A receita bruta com locações totalizou R\$ 66,7 milhões no 2T20, um aumento de 6,2% em relação ao 2T19. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento foi de 4,6% entre os dois períodos. No acumulado do ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 135,3 milhões, o que representa um aumento de 9,8%.



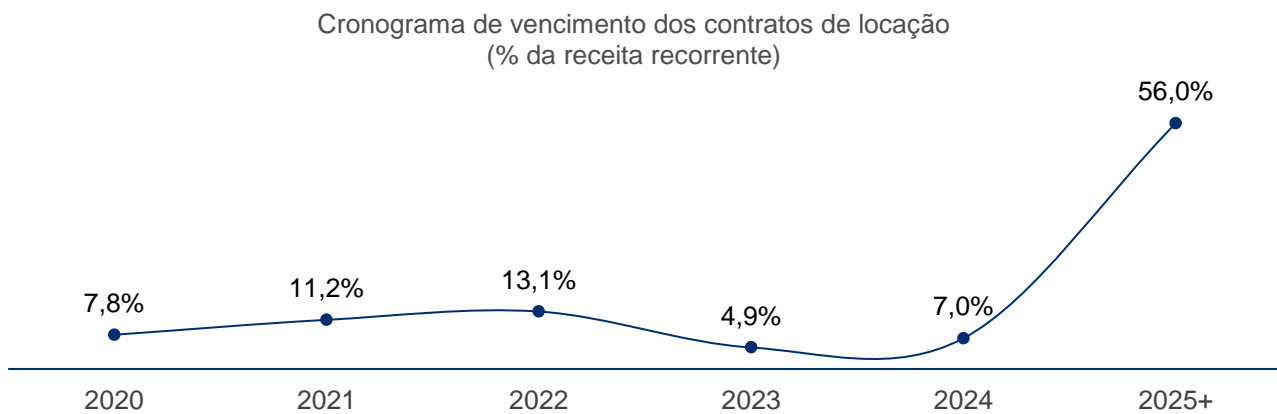
O crescimento das receitas na mesma base de ativos é explicado pelo aumento nos preços das novas locações e pela inflação no período.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 276,9 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2020. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 315,0 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 anos.



Resultados 2T20

O NOI da Companhia atingiu R\$ 60,8 milhões, um crescimento de 6,9% em relação ao 2T19 e margem de 91,2%. O destaque foi o crescimento do NOI dos Centros de Conveniência de 13,0%, alcançando R\$ 6,2 milhões e margem de 86,1%.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	2T20	2T19	Δ %	2T20	2T19	Δ %	2T20	2T19	Δ %
Receita bruta com locações	59,5	56,2	5,9%	7,2	6,6	9,1%	66,7	62,8	6,2%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,9	-4,7	4,3%	-1,0	-1,2	-16,7%	-5,9	-5,9	-
NOI	54,6	51,5	6,0%	6,2	5,4	13,0%	60,8	56,9	6,9%
Margem NOI	91,8%	91,6%	0,2 p.p.	86,1%	81,8%	4,3 p.p.	91,2%	90,6%	0,6 p.p.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	6M20	6M19	Δ %	6M20	6M19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Receita bruta com locações	108,6	100,0	8,6%	26,7	23,2	15,1%	135,3	123,2	9,8%
G&A com manutenção e áreas vagas	-8,0	-6,4	25,0%	-4,2	-4,8	-12,5%	-12,2	-11,2	8,9%
NOI	100,6	93,6	7,4%	22,5	18,4	22,3%	123,1	112,0	9,9%
Margem NOI	92,6%	93,6%	-1,1 p.p.	84,3%	79,3%	5,0 p.p.	91,0%	90,9%	0,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 15,5 milhões no 2T20, o que representa um crescimento de 1,3% em relação ao 2T19. No semestre, as despesas G&A recorrentes somaram R\$ 30,4 milhões, um aumento de 2,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,9	5,9	-	12,2	11,2	8,9%
Pessoal e Honorários Administração	8,1	8,1	-	15,8	15,9	-0,6%
Outras despesas	1,5	1,3	15,4%	2,4	2,6	-7,7%
Total Despesas G&A	15,5	15,3	1,3%	30,4	29,7	2,4%
Margem G&A	25,3%	25,8%	-0,5 p.p.	24,0%	25,5%	-1,5 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 46,0 milhões no 2T20, um aumento de 3,8% em relação ao 2T19, impactado pelo aumento da receita recorrente entre os dois períodos. No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$ 99,0 milhões, com margem de 78,2%.

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Receita líquida	61,2	59,4	3,0%	126,7	116,5	8,8%
Despesas G&A	-15,5	-15,3	1,3%	-30,4	-29,8	2,0%
Outras receitas operacionais	0,3	0,2	50,0%	2,7	1,7	58,8%
EBITDA recorrente	46,0	44,3	3,8%	99,0	88,4	12,0%
Margem EBITDA	75,2%	74,6%	0,6 p.p.	78,2%	75,9%	2,3 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 200,6 milhões com margem de 76,2%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 276,9 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	276,9
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-13,8
Receita líquida	263,1
G&A recorrente	-62,5
EBITDA recorrente	200,6
Margem EBITDA recorrente	76,2%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou -R\$ 17,7 milhões no 2T20, uma melhora de 23,7% em comparação ao 2T19. Essa redução reflete a gestão de passivos financeiros realizada nos últimos 12 meses, com novos financiamentos captados com juros substancialmente inferiores aos juros das dívidas liquidadas (mais informações em 'Endividamento').

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Receitas financeiras	5,0	4,4	13,6%	7,9	8,8	-10,2%
Despesas financeiras	-22,7	-27,6	-17,8%	-50,0	-56,4	-11,3%
Resultado financeiro	-17,7	-23,2	-23,7%	-42,1	-47,6	-11,6%

FFO RECORRENTE

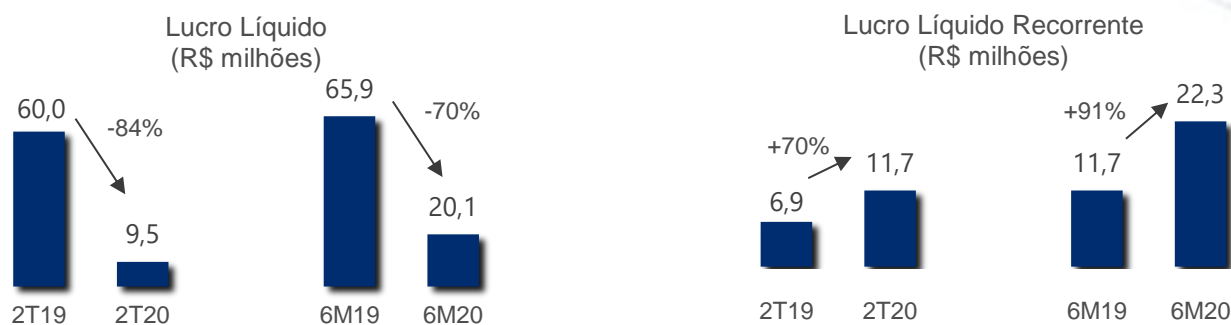
O FFO recorrente atingiu R\$ 23,4 milhões no 2T20, com margem de 38,2%. O crescimento de 34,5% em comparação com o 2T19 é resultado do aumento das receitas com locação e da redução das despesas financeiras entre os dois períodos. No semestre, o FFO alcançou R\$ 46,0 milhões, com margem de 36,3% e crescimento de 41,1%, quando comparado com o mesmo semestre do ano anterior.

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
EBITDA recorrente	46,0	44,3	3,8%	99,0	88,4	12,0%
Equivalência patrimonial	-	-0,3	-	-	-0,7	-
Resultado financeiro	-17,7	-23,2	-23,7%	-42,1	-47,6	-11,6%
IR / CSLL	-4,5	-3,4	32,4%	-10,2	-7,3	39,7%
Acionistas não controladores	-0,4	-	-	-0,7	-0,2	250,0%
FFO Recorrente	23,4	17,4	34,5%	46,0	32,6	41,1%
Margem FFO	38,2%	29,3%	8,9 p.p.	36,3%	28,0%	8,3 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 11,7 milhões, impactado pelo aumento da receita com locações e pela redução de despesas financeiras. No semestre, o lucro líquido recorrente somou R\$ 22,3 milhões, com crescimento de 91%.

O lucro líquido no 2T20 foi de R\$ 9,5 milhões um redução de 84% quando comparado ao 2T19. O lucro líquido de 2T19 foi impactado pela venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê (evento não recorrente), que representou um ganho líquido de R\$ 56,7 milhões.



INVESTIMENTOS

No 2T20, a São Carlos investiu R\$ 2,7 milhões. O nível baixo de investimentos reflete a decisão da Companhia em reduzir significativamente os investimentos no portfólio para preservar a liquidez e posição financeira.

R\$ milhões	1T20	2T20	Total
Investimentos no portfólio	2,2	2,1	4,3
Aquisição de imóveis	4,8	-	4,8
Total de investimentos - Office	7,0	2,1	9,1
Investimentos no portfólio	3,1	0,6	3,7
Total de investimentos – Centros de Conveniência	3,1	0,6	3,7
Total de investimentos – Consolidado	10,1	2,7	12,8

ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Jun/20	Jun/19
Dívida bruta ¹	1.561,6	1.213,9
Disponibilidades e aplicações financeiras	466,6	275,0
Contas a receber com a venda de imóveis	12,8	1,0
Contas a pagar com a compra de imóveis	-	2,5
Dívida líquida	1.082,2	940,4
EBITDA recorrente anualizado	200,5	184,4
Valor de avaliação do portfólio	4.653,8	4.080,9
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,4	5,1
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	23,3%	23,0%
Prazo médio (anos)	9,4	8,1
Custo nominal da dívida (%a.a.)	7,1%	9,0%

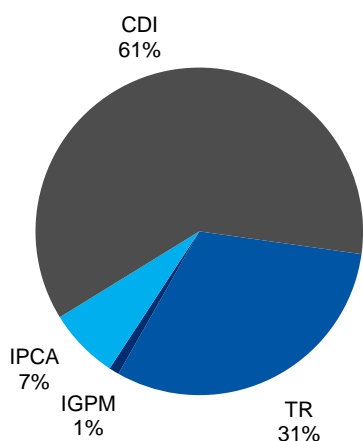
A São Carlos encerrou o 2T20 com dívida líquida de R\$ 1.082,2 milhões e saldo de caixa de R\$ 466,6 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 100 milhões de captação de novo financiamento para reforço de caixa, (ii) R\$ 54,3 milhões de amortização de dívidas, e (iii) R\$ 3,6 milhões de pagamento de dividendos.

No 2T20, a dívida bruta totalizou R\$ 1.561,6 milhões e o prazo médio de vencimento das dívidas é de 9,4 anos. A alavancagem atingiu 5,4x Dívida Líquida sobre EBITDA ou 23,3% do valor do portfólio.

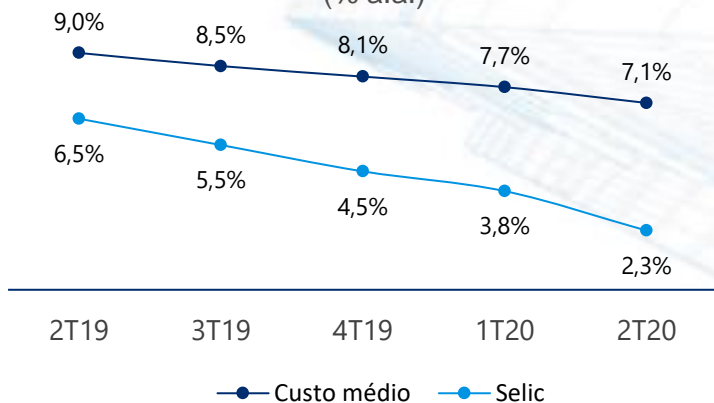
Nota:

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

Dívida por Indexador



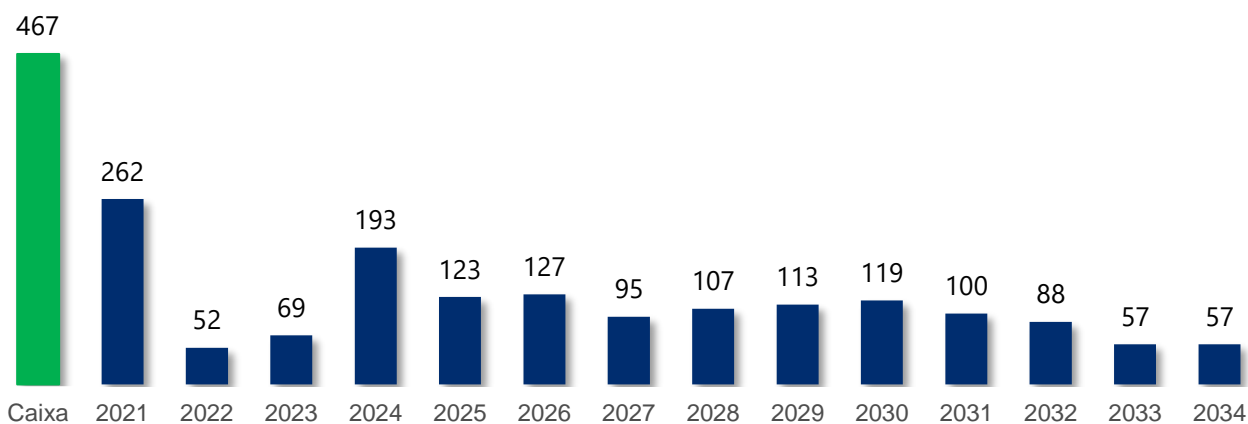
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) ²	Saldo da dívida (R\$ milhões)
CDI	4,6%	1,4%	6,0%	958,5
TR	-	8,9%	8,9%	486,2
IPCA	2,1%	5,7%	8,0%	106,5
IGPM	7,3%	10,4%	18,5%	10,4
Total	3,0%	4,1%	7,1%	1.561,6

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 - Jun/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 junho 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	2T20	Itens Não Recorrentes	2T20 Recorrente	6M20	Itens Não Recorrentes	6M19 Recorrente
Receita Bruta	67.255	-	67.255	136.337	-	136.337
Locação de Imóveis	66.711		66.711	135.314		135.314
Venda de imóveis	-		-	-		-
Serviços	544		544	1.023		1.023
Deduções da receita	-6.083		-6.083	-9.642		-9.642
Receita Líquida	61.172	-	61.172	126.695	-	126.695
Custo dos Produtos Vendidos	-11.767		-11.767	-23.621		-23.621
Depreciação	-11.767		-11.767	-23.621		-23.621
Custo dos imóveis vendidos	-		-	-		-
Lucro Bruto	49.405	-	49.405	103.074	-	103.074
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.205		-15.205	-27.715		-27.715
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.314		-12.314	-24.652		-24.652
Honorários da administração	-3.195		-3.195	-5.811		-5.811
Outras Rec. (Desp) Operacionais	304		304	2.748		2.748
Equivalência Patrimonial	-		-	-		-
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	34.200	-	34.200	75.359	-	75.359
Resultado Financeiro Líquido	-19.836	2.180	-17.656	-44.322	2.180	-42.142
Receitas Financeiras	5.019	-	5.019	7.899	-	7.899
Despesas Financeiras	-24.855	2.180	-22.675	-52.221	2.180	-50.041
Lucro antes do IR e CSLL	14.364	2.180	16.544	31.037	2.180	33.217
IR/CSLL	-4.479		-4.479	-10.219		-10.219
Acionistas não controladores	-377		-377	-714		-714
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	9.508	2.180	11.688	20.104	2.180	22.284

R\$ mil	2T19	Itens Não Recorrentes	2T19 Recorrente	6M19	Itens Não Recorrentes	6M19 Recorrente
Receita Bruta	136.166	-72.802	63.364	197.027	-72.802	124.225
Locação de Imóveis	62.782		62.782	123.173		123.173
Venda de imóveis	72.802	-72.802	-	72.802	-72.802	-
Serviços	582		582	1.052		1.052
Deduções da receita	-6.606	2.657	-3.949	-10.431	2.657	-7.774
Receita Líquida	129.560	-70.145	59.415	186.596	-70.145	116.451
Custo dos Produtos Vendidos	-18.625	8.154	-10.471	-29.081	8.154	-20.927
Depreciação	-10.471		-10.471	-20.927		-20.927
Custo dos imóveis vendidos	-8.154	8.154	-	-8.154	8.154	-
Lucro Bruto	110.935	-61.991	48.944	157.515	-61.991	95.524
(Despesas) Receitas Operacionais	-18.140	3.079	-15.061	-29.615	1.639	-27.976
Vendas, Gerais e Administrativas	-14.960	3.079	-11.881	-26.087	3.079	-23.008
Honorários da administração	-3.399		-3.399	-6.705		-6.705
Outras Rec. (Desp) Operacionais	219		219	3.177	-1.440	1.737
Equivalência Patrimonial	-306		-306	-705		-705
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	92.489	-58.912	33.577	127.195	-60.352	66.843
Resultado Financeiro Líquido	-26.804	3.583	-23.221	-51.543	3.914	-47.629
Receitas Financeiras	4.402		4.402	8.803		8.803
Despesas Financeiras	-31.206	3.583	-27.623	-60.346	3.914	-56.432
Lucro antes do IR e CSLL	65.685	-55.329	10.356	75.652	-56.438	19.214
IR/CSLL	-5.641	2.242	-3.399	-9.519	2.242	-7.277
Acionistas não controladores	-8		-8	-216		-216
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	60.036	-53.087	6.949	65.917	-54.195	11.721

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	2T20	2T19	Δ%	6M20	6M19	Δ%
Receita Bruta	67.255	63.364	6,1%	136.337	124.225	9,8%
Locação de Imóveis	66.711	62.782	6,3%	135.314	123.173	9,9%
Serviços	544	582	-6,5%	1.023	1.052	-2,8%
Deduções da receita	-6.083	-3.949	54,0%	-9.642	-7.774	24,0%
Receita Líquida	61.172	59.415	3,0%	126.695	116.451	8,8%
Custo dos Produtos Vendidos	-11.767	-10.471	12,4%	-23.621	-20.927	12,9%
Lucro Bruto	49.405	48.944	0,9%	103.074	95.524	7,9%
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.205	-15.061	1,0%	-27.715	-27.976	-0,9%
Gerais e Administrativas	-12.314	-11.881	3,6%	-24.652	-23.008	7,1%
Honorários da administração	-3.195	-3.399	-6,0%	-5.811	-6.705	-13,3%
Outras Rec. (Desp) Operacionais	304	219	38,8%	2.748	1.737	58,2%
Equivalência Patrimonial	-	-306	-100,0%	-	-705	-100,0%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	34.200	33.577	1,9%	75.359	66.843	12,7%
Resultado Financeiro Líquido	-17.656	-23.221	-24,0%	-42.142	-47.629	-11,5%
Receitas Financeiras	5.019	4.402	14,0%	7.899	8.803	-10,3%
Despesas Financeiras	-22.675	-27.623	-17,9%	-50.041	-56.432	-11,3%
Lucro antes do IR e CSLL	16.544	10.356	59,8%	33.217	19.214	72,9%
IR/CSLL	-4.479	-3.399	31,8%	-10.219	-7.277	40,4%
Acionistas não controladores	-377	-8	4612,5%	-714	-216	230,6%
Lucro Líquido do Exercício	11.688	6.949	68,2%	22.284	11.721	90,1%

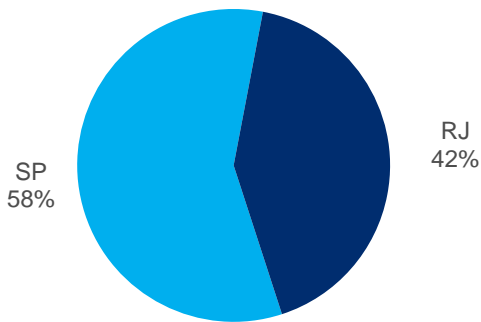
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Jun/20	Dez/19	Δ%
Ativo Circulante	585.136	385.874	51,6%
Caixa e equivalentes de caixa	439.290	56.337	679,8%
Aplicações financeiras	27.275	232.578	-88,3%
Contas a receber	44.469	38.425	15,7%
Valores a receber de partes relacionadas	139	1.259	-89,0%
Impostos a recuperar	15.640	18.579	-15,8%
Despesas antecipadas e outros créditos	14.107	10.954	28,8%
Imóveis destinados à venda	44.216	27.742	59,4%
Ativo Não Circulante	2.536.206	2.570.590	-1,3%
Contas a receber	86.564	93.101	-7,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	-	46	-100,0%
Depósitos judiciais	507	516	-1,7%
Despesas antecipadas e outros créditos	6.669	7.290	-8,5%
Investimentos em controladas em conjunto	3	61	-95,1%
Propriedades de investimento	2.409.786	2.435.548	-1,1%
Imobilizado	17.935	18.919	-5,2%
Intangível	14.742	15.109	-2,4%
Total do Ativo	3.121.342	2.956.464	5,6%
Passivo Circulante	289.813	85.982	237,1%
Empréstimos e financiamentos	261.752	50.395	419,4%
Adiantamento de clientes	6.366	1.769	259,9%
Salários e encargos sociais	6.997	16.928	-58,7%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	6.107	4.937	23,7%
Impostos parcelados	3.636	3.032	19,9%
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	3.563	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	#DIV/0!
Outras contas a pagar	4.955	5.358	-7,5%
Passivo Não Circulante	1.323.063	1.390.543	-4,9%
Outras contas a pagar	9.442	9.362	0,9%
Impostos diferidos	7.591	8.291	-8,4%
Empréstimos e financiamentos	1.299.798	1.366.657	-4,9%
Provisão para contingências	6.232	6.233	0,0%
Patrimônio Líquido	1.508.466	1.479.939	1,9%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	42.992	40.365	6,5%
Ações em tesouraria	-74.787	-80.263	-6,8%
Reserva de lucros	457.192	437.019	4,6%
Acionistas não controladores	9.157	8.906	2,8%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.121.342	2.956.464	5,6%

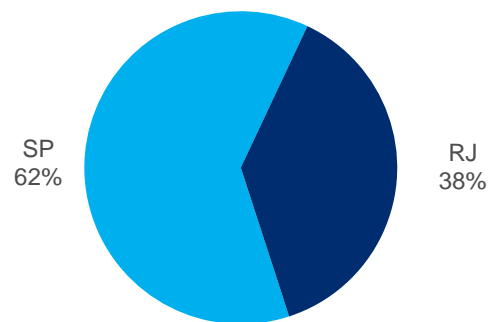
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio		Valor de mercado	
		m ²	%	R\$ mil	%
Office	24	337.513	82%	4.075.137	88%
Centros de conveniência	53	72.340	18%	578.705	12%
Total	77	409.853	100%	4.653.842	100%

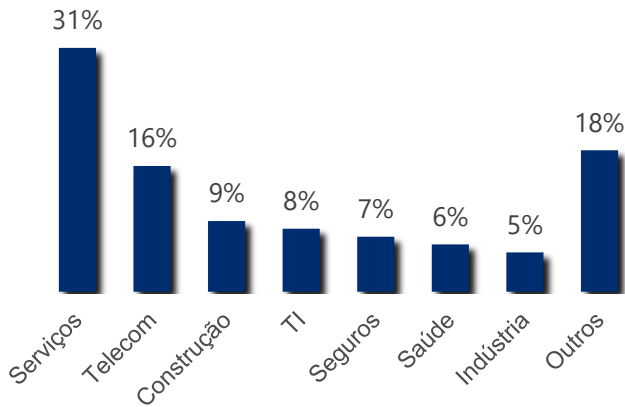
Composição do valor de mercado



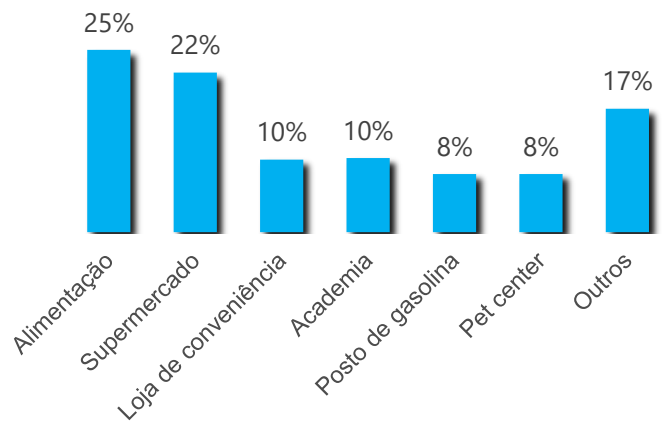
Composição da ABL



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
Jardim Tietê	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
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	24		337.513

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 – Parque Prado	Campinas	SP	1.634
Campinas – Taquaral	Campinas	SP	1.332
Cotia – José Giorgi	Cotia	SP	1.724
Cotia – São Camilo	Cotia	SP	2.220
Diadema – Centro	Diadema	SP	1.925
Embu das Artes – Elias Yazbek	Embu das Artes	SP	1.672
Guaratinguetá – Pedregulho	Guaratinguetá	SP	1.481
Hortolândia – Olívio Franceschini	Hortolândia	SP	2.907
Indaiatuba – Itaici	Indaiatuba	SP	893
Indaiatuba – Pq. Ecológico	Indaiatuba	SP	6.126
Itapetininga – Vl. Rio Branco	Itapetininga	SP	1.554
Itatiba – Centro	Itatiba	SP	2.163
Jacareí – Centro	Jacareí	SP	2.119
Jacareí – Villa Branca	Jacareí	SP	1.480
Jaguariúna – Centro	Jaguariúna	SP	1.386
Mogi Mirim – Centro	Mogi Mirim	SP	2.953
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	35		72.340
Centros de conveniência pré-operacionais	4		5.305
Landbank	14		-
Total - Centros de Conveniência	53		77.645

TABELA DE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Empréstimos e Financiamentos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% aa)
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,3	190.568	CDI	1,10%
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,3	201.379	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	17-jun-34	14,0	199.569	CDI	1,09%
Aquisição e investimentos no portfólio	18-mai-26	5,9	145.727	CDI	102% do CDI
Aquisição – Best Center Jardim das Perdizes	14-mar-34	13,7	20.026	CDI	1,10%
Capital de giro	15-mar-21	0,7	100.527	CDI	3,50%
Capital de giro	13-abr-21	0,8	100.655	CDI	2,61%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	3,7	76.635	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,2	23.504	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,2	6.155	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	0,2	246	IPCA	6,10%
Aquisição – Torre A EZ Towers	15-jul-30	10,0	486.166	TR	8,90%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	1,4	10.372	IGP-M	10,40%
Total			1.561.550		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	2T20	2T19	Δ %	6M20	6M19	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido	9,5	60,0	-84,2%	20,1	65,9	-69,5%
Impostos (IR e CSLL)	4,5	5,6	-19,6%	10,2	9,5	7,4%
Resultado Financeiro	19,8	26,8	-26,1%	44,3	51,5	-14,0%
Depreciação	11,8	10,5	12,4%	23,6	20,9	12,9%
EBITDA	45,6	102,9	-55,7%	98,2	147,8	-33,6%
Margem EBITDA	74,5%	79,4%	-4,9 p.p.	77,5%	79,2%	-1,7 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
 Telefone +55 11 3048-5442
 E-mail: ri@scsa.com.br
 www.scsa.com.br/ri