



Teleconferência 2T19
13 de agosto 2019

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

2T19

Lucro líquido no trimestre atinge R\$ 60,0 milhões

FFO avança 50,0% e alcança R\$ 17,4 milhões

São Paulo, 12 de agosto de 2019 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2019 (2T19). 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\$ 62,8 milhões no trimestre**, um crescimento de 5,5% em relação ao 2T18. Na mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 5,8%
- **Performance financeira consistente**, com crescimento do EBITDA de 6,0%, atingindo R\$ 44,3 milhões e destaque para o crescimento do FFO de 50,0% no trimestre, alcançando R\$ 17,4 milhões
- **Lucro líquido alcança R\$ 60,0 milhões no 2T19**, impulsionado pela venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê. O lucro líquido recorrente totaliza R\$ 6,9 milhões no 2T19, um crescimento de 4,9 vezes o lucro líquido do 2T18 de R\$ 1,4 milhão
- **NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 55,6**, um aumento de 5,7% em relação ao 2T18
- Portfólio encerra o trimestre com taxas de **vacância física e financeira de 15,2% e 13,2%**, respectivamente, substancialmente abaixo das médias de mercado
- **Captação de financiamento no montante de R\$ 150 milhões** ao custo anual equivalente a 102% do CDI e liquidação de dívidas no montante de R\$ 125,5 milhões com custo médio de 10,1% ao ano. A alavancagem da Companhia se reduziu para 5,1x dívida líquida sobre EBITDA, contra 5,6x no 2T18

Indicadores Operacionais e Financeiros	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	62,8	59,5	5,5%	123,2	119,8	2,8%
Margem NOI	90,6%	90,8%	-0,2 p.p.	90,9%	90,3%	0,6 p.p.
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	44,3	41,8	6,0%	88,5	84,7	4,5%
Margem EBITDA Recorrente	74,6%	74,2%	0,4 p.p.	76,0%	74,8%	1,2 p.p.
FFO Recorrente (R\$ milhões)	17,4	11,6	50,0%	32,7	20,6	58,7%
Margem FFO	29,3%	20,6%	8,7 p.p.	28,1%	18,2%	9,9 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	6,9	1,4	392,9%	11,7	0,6	1.850%
Margem Líquida Recorrente	11,6%	2,5%	9,1 p.p.	10,0%	0,5%	9,6 p.p.
Lucro / Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	60,0	-0,5	-	65,9	14,2	364,1%
NAV (R\$ bilhões)	3,1	3,0	3,3%			
NAV por ação (R\$)	55,6	52,6	5,7%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre de 2019 foi marcado pela consistência no crescimento das principais métricas financeiras e do nível de rentabilidade da operação, consequência da nossa estratégia de gestão ativa do portfólio e da disciplina financeira na alocação de capital. Os destaques no trimestre foram a reciclagem do portfólio com a conclusão da venda dos terrenos do empreendimento Jardim Tietê e a gestão de nossos passivos financeiros.

Na frente de reciclagem do portfólio, concluímos a venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê por R\$ 72,8 milhões, gerando um resultado líquido de R\$ 56,7 milhões. Por outro lado, adquirimos, em julho de 2019, o Edifício João Bricola (ex-Mappin), no centro de São Paulo, pelo valor de R\$ 70 milhões. O Edifício encontra-se 100% locado e o *cap rate* da aquisição foi de 10,2%.

O combate a vacância continuou a ser a nossa maior prioridade. Neste trimestre, celebramos contratos de locação que totalizaram 8 mil m² de ABL. A receita bruta com locações cresceu 5,5% em comparação com o 2T18, alcançando R\$ 62,8 milhões. Como consequência, o EBITDA no trimestre alcançou R\$ 44,3 milhões e margem de 74,6%.

Na gestão dos passivos financeiros, captamos novo financiamento de R\$ 150 milhões com custo anual equivalente a 102% do CDI e liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 125,5 milhões. Como resultado, o FFO no trimestre cresceu 50% em comparação ao 2T18, atingindo R\$ 17,4 milhões e margem de 29,3%. A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 940,4 milhões, equivalente a 23,1% do valor do portfólio.

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 4,1 bilhões, sendo R\$ 3,6 bilhões no segmento Office e R\$ 502 milhões no segmento de Centros de Conveniência. O NAV alcançou R\$ 3,1 bilhões, equivalente a R\$ 55,6 por ação contra R\$ 52,6 por ação em junho de 2018. O portfólio do segmento Office encerrou o trimestre com 24 ativos que totalizam 318 mil m² de ABL. O portfólio de Centros de Conveniência, encerrou o trimestre com 53 ativos, sendo 33 centros inaugurados, 5 pré-operacionais, 2 em obra e 13 terrenos para futuro desenvolvimento. A área dos Centros de Conveniência inaugurados somava 68 mil m² de ABL, correspondente a 393 lojas no final do trimestre.

O desempenho no segmento de Centros de Conveniência foi destaque no trimestre. A receita com locações atingiu R\$ 6,6 milhões, um crescimento de 17,9% em relação ao segundo trimestre de 2018, e o NOI alcançou R\$ 5,6 milhões, um crescimento de 30,2% em relação ao mesmo período de 2018, com margem NOI de 84,8%. O NAV do segmento de Centros de Conveniência cresceu 21,6% no trimestre, atingindo R\$ 406 milhões.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário. Continuamos focados em buscar novas oportunidades de geração de valor, através da reciclagem do portfólio de Office, novas aquisições e crescimento do portfólio de Centros de Conveniência.

DESTAQUES DO PORTFÓLIO

AQUISIÇÃO DO ED. JOÃO BRÍCOLA (Evento Subsequente)

Em 25 de julho de 2019, a São Carlos adquiriu o Edifício João Brícola, conhecido como antigo prédio do Mappin, por R\$ 70 milhões. O imóvel foi projetado em 1936 pelo arquiteto Elisário Bahiana e é um marco histórico da cidade de São Paulo. No local funciona, desde 2004, uma operação das Casas Bahia, composta por uma loja de 7.008 m² e escritórios de 5.351 m². O *cap rate* da compra foi de 10,2% e a aquisição contou com um financiamento de R\$ 50 milhões, com vencimento em maio de 2026 e juros remuneratórios equivalentes a 102% do CDI.

Localizado na Praça Ramos de Azevedo, em frente ao Theatro Municipal de São Paulo, o imóvel está inserido no coração da região central da Cidade, que tem sido alvo de diversas iniciativas de revitalização urbana. O projeto Triângulo SP, a revitalização do Vale do Anhangabaú e o PIU (Projeto de Intervenção Urbana) Setor Central são alguns exemplos que endereçam principalmente ações de acessibilidade, iluminação, recuperação de calçadas e segurança.



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o 2T19 avaliado em R\$ 4,1 bilhões. O valor do portfólio teve uma variação de 2,9% nos últimos 12 meses, como reflexo de: (1) R\$ 191 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela CBRE, (2) R\$ 108 milhões em vendas de ativos, e (3) R\$ 33 milhões em compras de ativos. Considerando a mesma base de ativos, a valorização foi de 4,9% nos últimos 12 meses. A aquisição do Ed. João Brícola, realizada em 25 de julho de 2019, será refletida no portfólio da Companhia no terceiro 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 (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
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	12
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	4.149
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
Venda de terreno²	Mai/19		-104				-104
Posição em Jun/19		317.622	3.564	67.753	502	385.375	4.066

No final do 2T19, 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, 54% está localizado no Estado de São Paulo e 46% 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 2T19 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: Nov/18: Monte Alto | Mai/19: terrenos adjacentes ao Jardim Tietê
- (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

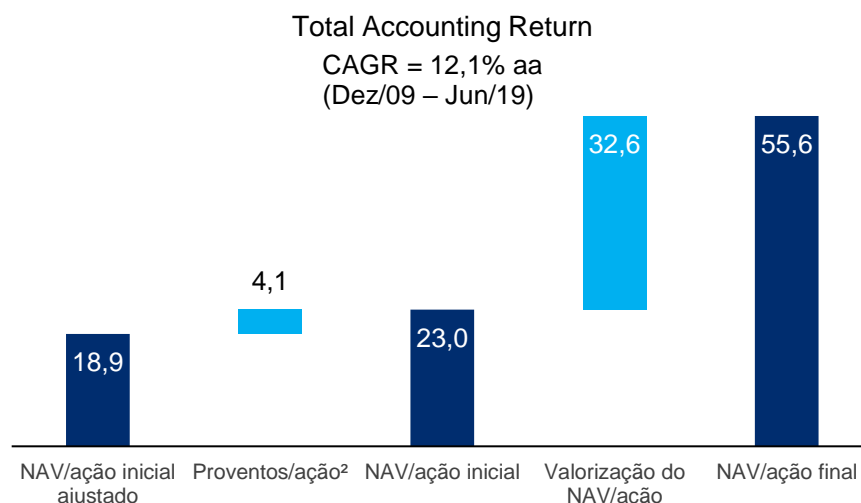
NET ASSET VALUE (NAV)

No 2T19, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,1 bilhões, equivalente a R\$ 55,6 por ação, um crescimento de 5,7% em relação ao 2T18.

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ%
Valor do portfólio¹	4.066	3.950	2,9%
Dívida líquida	-940	-977	-3,8%
Net Asset Value (NAV)	3.126	2.973	5,1%
NAV Office	2.720	2.639	3,1%
NAV Centros de conveniência	406	334	21,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,5	-0,5%
NAV (R\$/ação)	55,6	52,6	5,7%

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 12,1% 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 ao final de junho de 2019 e 2018.

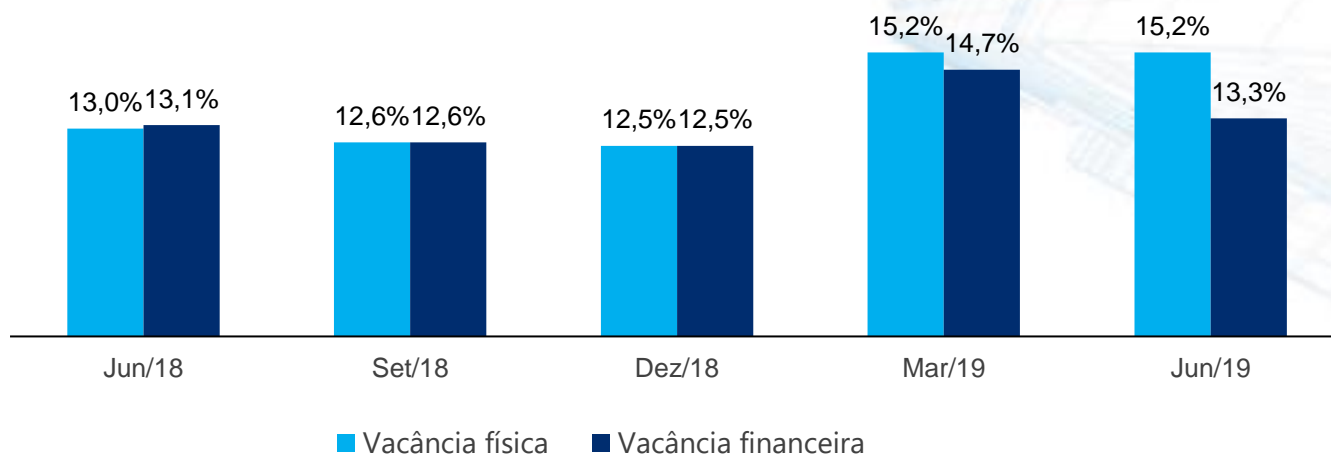
Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Jun/19	Jun/18	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	31,99	31,00	3,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,5	-0,5%
Market Cap	1.798	1.752	2,6%
Dívida Líquida	940	977	-3,8%
Valor implícito dos ativos	2.738	2.729	0,3%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	7.104,3	7.322,1	-3,0%

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.

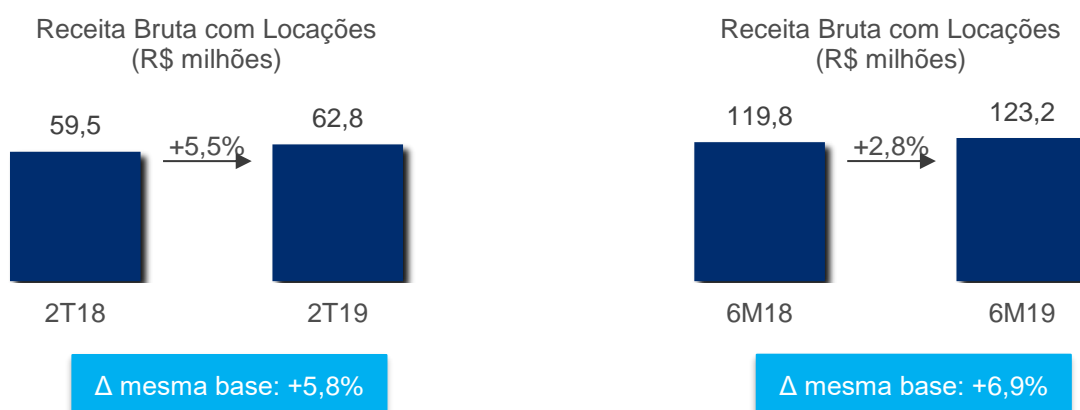
VACÂNCIA



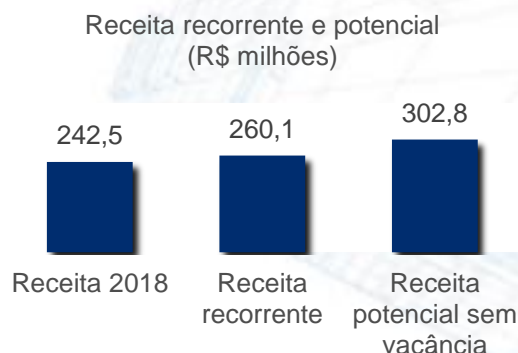
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 2T19 em 15,2% e 13,3%, respectivamente. A redução da vacância financeira em relação ao trimestre anterior decorre da maior concentração de áreas vagas em prédios com preço por m² abaixo dos preços médios do portfólio. As taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

ANÁLISE DA RECEITA

A receita bruta com locações totalizou R\$ 62,8 milhões no 2T19, um aumento de 5,5% em relação ao 2T18. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento foi de 5,8% entre os dois períodos. No acumulado do ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 123,2 milhões, o que representa um aumento de 6,9% na mesma base de ativos.

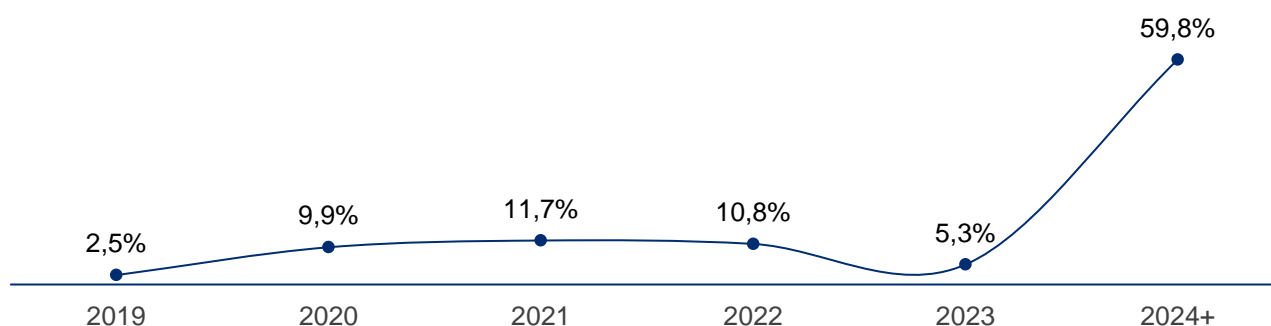


A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 260,1 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2019. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 302,8 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a receita 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)



O NOI da Companhia atingiu R\$ 56,9 milhões, um crescimento de 5,4% em relação ao 2T18 e margem de 90,6%. O destaque foi o crescimento do NOI dos Centros de Conveniência de 30,2%, alcançando R\$ 5,6 milhões e margem de 84,8%.

	Office			Centros de Conveniência			Total		
R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	2T19	2T18	Δ %	2T19	2T18	Δ %
Receita bruta com locações	56,2	53,9	4,3%	6,6	5,6	17,9%	62,8	59,5	5,5%
G&A com manutenção e áreas vagas	-4,9	-4,2	16,7%	-1,0	-1,3	-23,1%	-5,9	-5,5	7,3%
NOI	51,3	49,7	3,2%	5,6	4,3	30,2%	56,9	54,0	5,4%
Margem NOI	91,3%	92,2%	-0,9 p.p.	84,8%	76,8%	8,0 p.p.	90,6%	90,8%	-0,2 p.p.

	Office			Centros de Conveniência			Total		
R\$ milhões	6M19	6M18	Δ %	6M19	6M18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Receita bruta com locações	110,4	108,9	1,4%	12,7	10,9	16,5%	123,2	119,8	2,8%
G&A com manutenção e áreas vagas	-8,9	-9,1	-2,2%	-2,3	-2,5	-8,0%	-11,2	-11,6	-3,4%
NOI	101,5	99,8	1,7%	10,4	8,4	23,8%	112,0	108,2	3,5%
Margem NOI	91,9%	91,6%	0,3 p.p.	81,9%	77,1%	4,8 p.p.	90,9%	90,3%	0,6 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 15,3 milhões no 2T19, o que representa um crescimento de 5,5% em relação ao 2T18. O aumento nas despesas com manutenção de imóveis e áreas vagas reflete o aumento da taxa de vacância física do portfólio entre os dois períodos. No semestre, as despesas G&A recorrentes somaram R\$ 29,7 milhões, um aumento de 3,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,9	5,5	7,3%	11,2	11,6	-3,4%
Pessoal e Honorários Administração	8,1	7,6	6,6%	15,9	14,5	9,7%
Outras despesas	1,3	1,4	-7,1%	2,6	2,6	-
Total Despesas G&A	15,3	14,5	5,5%	29,7	28,7	3,5%
Margem G&A	25,8%	25,8%	-	25,5%	25,3%	0,2 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 44,3 milhões no 2T19, um aumento de 6,0% em relação ao 2T18, impactado pelo aumento da receita recorrente entre os dois períodos. No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$ 88,5 milhões, com margem de 76,0%.

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Receita líquida	59,4	56,3	5,5%	116,5	113,3	2,8%
Despesas G&A	-15,3	-14,5	5,5%	-29,7	-28,7	3,5%
Outras receitas operacionais	0,2	-	-	1,7	0,1	1600,0%
EBITDA recorrente	44,3	41,8	6,0%	88,5	84,7	4,5%
Margem EBITDA	74,6%	74,2%	0,4 p.p.	76,0%	74,8%	1,2 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 184,4 milhões com margem de 75,4%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 260,1 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	260,1
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-15,6
Receita líquida	244,5
G&A recorrente	-60,1
EBITDA recorrente	184,4
Margem EBITDA recorrente	75,4%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou -R\$ 23,2 milhões no 2T19, uma redução de 15,3% em comparação ao 2T18. Essa redução reflete o pré-pagamento de dívidas realizado nos últimos 12 meses e a redução dos índices de correção dos financiamentos quando comparado com o trimestre do ano anterior.

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Receitas financeiras	4,4	6,3	-30,2%	8,8	12,4	-29,0%
Despesas financeiras	-27,6	-33,7	-18,1%	-56,4	-69,1	-18,4%
Resultado financeiro	-23,2	-27,4	-15,3%	-47,6	-56,7	-16,0%

FFO RECORRENTE

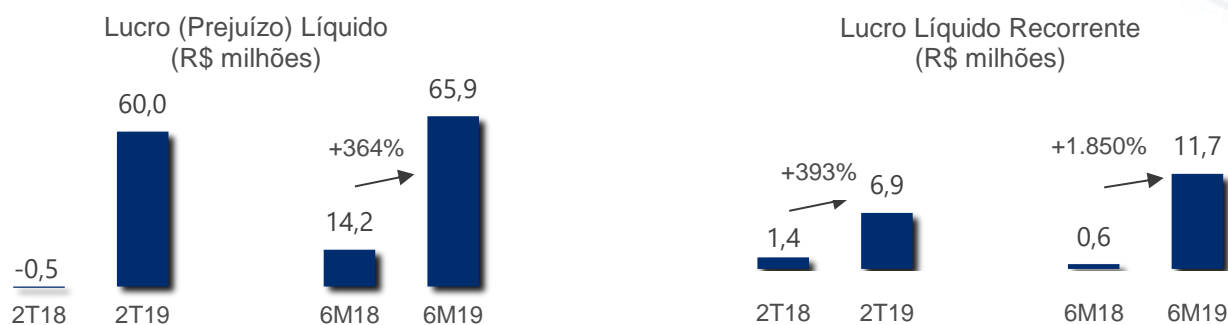
O FFO recorrente atingiu R\$ 17,4 milhões no 2T19, com margem de 29,3%. O crescimento de 50,0% em comparação com o 2T18 é resultado do aumento das receitas recorrentes e da redução das despesas financeiras entre os dois períodos. No semestre, o FFO alcançou R\$ 32,7 milhões, com margem de 28,1% e crescimento de 58,7% quando comparado com o semestre do ano anterior.

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
EBITDA recorrente	44,3	41,8	6,0%	88,5	84,7	4,5%
Equivalência patrimonial	-0,3	-0,6	-50,0%	-0,7	-1,1	-36,4%
Resultado financeiro	-23,2	-27,4	-15,3%	-47,6	-56,7	-16,0%
IR / CSLL	-3,4	-1,9	78,9%	-7,3	-5,7	28,1%
Acionistas não controladores	-	-0,3	-	-0,2	-0,6	-66,7%
FFO Recorrente	17,4	11,6	50,0%	32,7	20,6	58,7%
Margem FFO	29,3%	20,6%	8,7 p.p.	28,1%	18,2%	9,9 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 6,9 milhões, impactado pelo aumento da receita recorrente e pela redução de despesas financeiras em razão do pré-pagamento de dívidas nos últimos 12 meses. No semestre, o lucro líquido recorrente somou R\$ 11,7 milhões.

O lucro líquido no 2T19 foi de R\$ 60,0 milhões, impactado principalmente pelo resultado da venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê, que representou um ganho líquido de R\$ 56,7 milhões.



INVESTIMENTOS

No 2T19, a São Carlos investiu R\$ 9,4 milhões. No segmento Office foram investidos R\$ 4,9 milhões, com destaque para substituição de elevadores no Ed. Corporate Praza, em São Paulo. No segmento de Centros de Conveniência, foram investidos R\$ 4,5 milhões no 2T19, com destaque para dois centros em obra com expectativa de conclusão no terceiro trimestre de 2019.

Em junho de 2019, a São Carlos iniciou o processo para *retrofit* do Ed. SPOP II, situado à rua Alexandre Dumas, 1.981, no bairro da Chácara Santo Antônio, cidade de São Paulo. O *retrofit* prevê a modernização da fachada e hall de entrada com expectativa de conclusão no final de 2019.

R\$ milhões	1T19	2T19	Total
Investimentos no portfólio - Office	1,9	4,9	6,8
Total de investimentos - Office	1,9	4,9	6,8
Investimentos no portfólio – Centros de Conveniência	2,0	4,5	6,5
Aquisição de imóveis – Centros de Conveniência	21,5	-	21,5
Total de investimentos – Centros de Conveniência	23,5	4,5	28,0
Total de investimentos – Consolidado	25,4	9,4	34,8

ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Jun/19	Jun/18
Dívida bruta ¹	1.213,9	1.289,3
Disponibilidades e aplicações financeiras	275,0	311,9
Contas a receber com a venda de imóveis	1,0	-
Contas a pagar com a compra de imóveis	2,5	-
Dívida líquida	940,4	977,4
EBITDA recorrente anualizado	184,4	174,6
Valor de avaliação do portfólio	4.065,5	3.949,7
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,1	5,6
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	23,1%	24,7%
Prazo médio (anos)	8,1	8,4
Custo nominal da dívida (%a.a.)	9,0%	9,7%

A São Carlos encerrou o 2T19 com dívida líquida de R\$ 940,4 milhões e saldo de caixa de R\$ 275,0 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 150 milhões de captação de novos financiamentos, (ii) R\$ 48,8 milhões recebidos pela venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê, (iii) R\$ 150,1 milhões de amortização de dívidas, incluindo R\$ 125,5 milhões em pré-pagamentos, e (iv) R\$ 6,7 milhões de recompra de ações da Companhia e pagamento de dividendos.

Com a captação de R\$ 150,0 milhões concluída em 31 de maio de 2019, a Companhia aumentou a parcela da dívida indexada ao CDI para 15% contra 3% no trimestre anterior. O custo anual da dívida da São Carlos encerrou o 2T19 em 9,0%, uma redução de 0,6 p.p. em relação ao 1T19. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais.

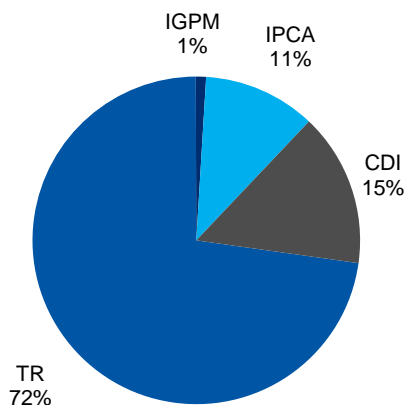
Em julho de 2019, concluímos a captação adicional de R\$ 200 milhões ao custo anual de CDI + 1,09% e prazo de 15 anos, com carência de 12 anos do principal, e liquidamos dívidas no montante de R\$ 174 milhões com custo médio anual de 9,8%.

No 2T19, a dívida bruta totalizou R\$ 1.213,9 milhões e apenas 8% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. O prazo médio de vencimento das dívidas é de 8,1 anos. A alavancagem caiu para 5,1x Dívida Líquida sobre EBITDA, contra 5,6x no 2T18.

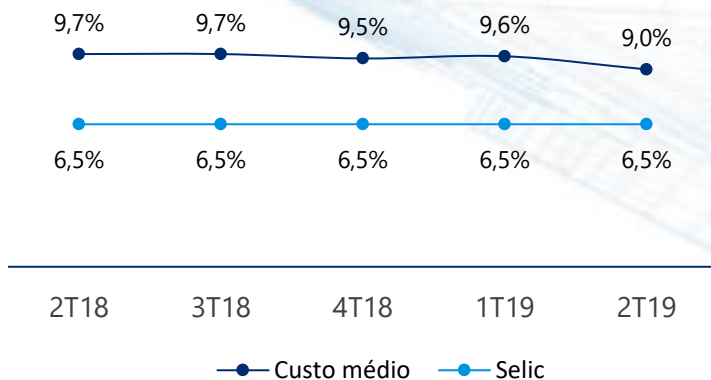
Nota:

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

Dívida por Indexador



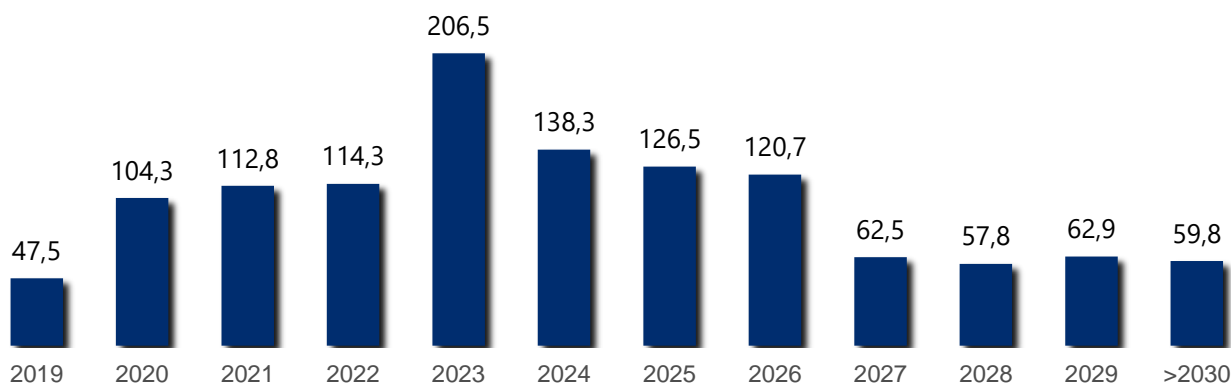
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) ²	Saldo da dívida (R\$ milhões)
TR	0,0%	9,3%	9,3%	873,1
CDI	6,3%	0,4%	6,8%	186,0
IGPM	6,5%	10,4%	17,6%	15,3
IPCA	3,4%	5,7%	9,3%	139,5
Total	1,4%	7,5%	9,0%	1.213,9

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/19 (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 2019, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.533.217 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.

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	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
PIS / COFINS	-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

R\$ mil	2T18	Itens Não Recorrentes	2T18 Recorrente	6M18	Itens Não Recorrentes	6M18 Recorrente
Receita Bruta	73.550	-13.602	59.948	256.077	-135.344	120.733
Locação de Imóveis	59.472		59.472	101.320	18.476	119.796
Venda de imóveis	13.602	-13.602	-	153.820	-153.820	-
Serviços	476		476	937		937
PIS / COFINS	-3.640		-3.640	-5.684	-1.703	-7.387
Receita Líquida	69.910	-13.602	56.308	250.393	-137.047	113.346
Custo dos Produtos Vendidos	-23.824	13.643	-10.181	-127.606	107.422	-20.184
Depreciação	-10.181		-10.181	-20.184		-20.184
Custo dos imóveis vendidos	-13.643	13.643	-	-107.422	107.422	-
Lucro Bruto	46.086	41	46.127	122.787	-29.625	93.162
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.577	128	-14.449	-31.398	2.855	-28.543
Vendas, Gerais e Administrativas	-11.458	128	-11.330	-25.561	2.855	-22.706
Honorários da administração	-3.118		-3.118	-5.977		-5.977
Outras Rec. (Desp) Operacionais	-1		-1	140		140
Equivalência Patrimonial	-580		-580	-1.127		-1.127
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	30.929	169	31.098	90.262	-26.770	63.492
Resultado Financeiro Líquido	-29.029	1.545	-27.484	-60.020	3.322	-56.698
Receitas Financeiras	6.255		6.255	12.378		12.378
Despesas Financeiras	-35.284	1.545	-33.739	-72.398	3.322	-69.076
Lucro antes do IR e CSLL	1.900	1.714	3.614	30.242	-23.448	6.794
IR/CSLL	-2.056	153	-1.903	-15.466	9.798	-5.668
Acionistas não controladores	-308		-308	-554		-554
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-464	1.867	1.403	14.222	-13.650	572

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Receita Bruta	63.364	59.948	5,7%	124.225	120.733	2,9%
Locação de Imóveis	62.782	59.472	5,6%	123.173	119.796	2,8%
Serviços	582	476	22,3%	1.052	937	12,3%
PIS / COFINS	-3.949	-3.640	8,5%	-7.774	-7.387	5,2%
Receita Líquida	59.415	56.308	5,5%	116.451	113.346	2,7%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.471	-10.181	2,8%	-20.927	-20.184	3,7%
Lucro Bruto	48.944	46.127	6,1%	95.524	93.162	2,5%
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.061	-14.449	4,2%	-27.976	-28.543	-2,0%
Gerais e Administrativas	-11.881	-11.330	4,9%	-23.008	-22.706	1,3%
Honorários da administração	-3.399	-3.118	9,0%	-6.705	-5.977	12,2%
Outras Rec. (Desp) Operacionais	219	-1	-	1.737	140	1.140,7%
Equivalência Patrimonial	-306	-580	-47,2%	-705	-1.127	-37,4%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	33.577	31.098	8,0%	66.843	63.492	5,3%
Resultado Financeiro Líquido	-23.221	-27.484	-15,5%	-47.629	-56.698	-16,0%
Receitas Financeiras	4.402	6.255	-29,6%	8.803	12.378	-28,9%
Despesas Financeiras	-27.623	-33.739	-18,1%	-56.432	-69.076	-18,3%
Lucro antes do IR e CSLL	10.356	3.614	186,6%	19.214	6.794	182,8%
IR/CSLL	-3.399	-1.903	78,6%	-7.277	-5.668	28,4%
Acionistas não controladores	-8	-308	-97,4%	-216	-554	-61,0%
Lucro Líquido do Exercício	6.949	1.403	395,3%	11.721	572	1.952,7%

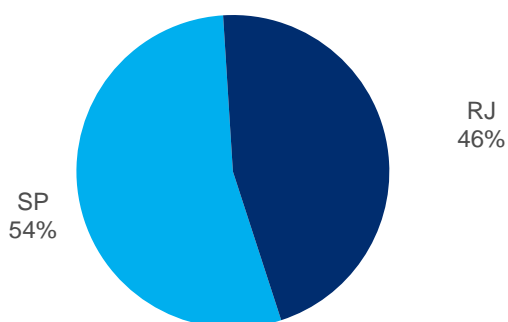
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Jun/19	Dez/18	Δ%
Ativo Circulante	343.124	359.647	-4,6%
Caixa e equivalentes de caixa	10.829	9.509	13,9%
Aplicações financeiras	264.217	262.203	0,8%
Contas a receber	35.038	29.206	20,0%
Valores a receber de partes relacionadas	63	1.219	-94,8%
Impostos a recuperar	21.310	23.832	-10,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	11.218	12.379	-9,4%
Imóveis destinados à venda	449	21.299	-97,9%
Ativo Não Circulante	2.402.729	2.363.797	1,6%
Contas a receber	90.182	96.402	-6,5%
Transações e saldos com partes relacionadas	13.539	5.572	143,0%
Depósitos judiciais	529	511	3,5%
Despesas antecipadas e outros créditos	8.150	8.856	-8,0%
Investimentos em controladas em conjunto	23.203	21.409	8,4%
Propriedades de investimento	2.232.736	2.205.071	1,3%
Imobilizado	10.241	10.523	-2,7%
Intangível	24.149	15.453	56,3%
Total do Ativo	2.745.853	2.723.444	0,8%
Passivo Circulante	128.685	167.085	-23,0%
Empréstimos e financiamentos	103.403	108.578	-4,8%
Adiantamento de clientes	1.492	15.391	-90,3%
Salários e encargos sociais	6.212	13.079	-52,5%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.606	5.027	11,5%
Impostos parcelados	2.212	2.677	-17,4%
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	3.718	-
Contas a pagar por compra de imóveis	2.500	12.000	-79,2%
Outras contas a pagar	7.260	6.615	9,8%
Passivo Não Circulante	1.139.619	1.152.652	-1,1%
Outras contas a pagar	9.286	-	-
Impostos diferidos	8.442	8.346	1,2%
Empréstimos e financiamentos	1.110.463	1.129.781	-1,7%
Provisão para contingências	11.428	14.525	21,3%
Patrimônio Líquido	1.477.549	1.403.707	5,3%
Capital social	1.073.912	1.073.912	-
Plano de ações	38.871	36.447	6,7%
Ações em tesouraria	-80.998	-81.208	-0,3%
Reserva de lucros	437.092	371.131	17,8%
Acionistas não controladores	8.672	3.425	153,2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.745.853	2.723.444	0,8%

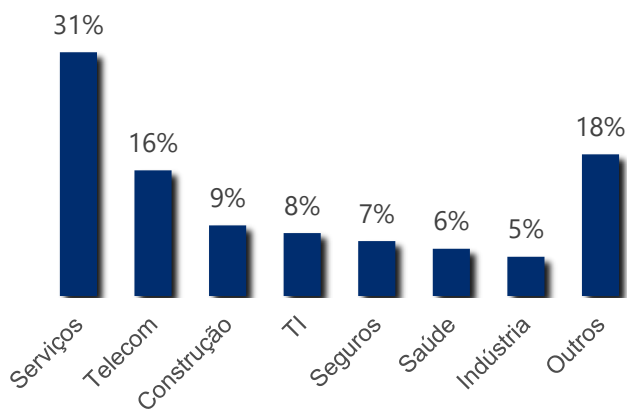
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio		Valor de Mercado ¹	
		m ²	%	R\$ mil	%
Office	24	317.622	82%	3.563.300	88%
Centros de conveniência	53	67.753	18%	502.217	12%
Total	77	385.375	100%	4.065.517	100%

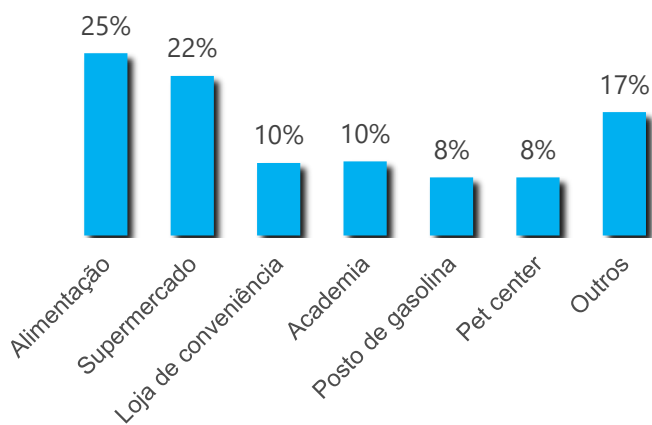
Composição do valor de mercado



Perfil dos Clientes - Office (% da ABL)



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



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

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
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
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		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 – Itaiçi	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
<i>Landbank</i>	13		-
<i>Landbank – em obra</i>	2		4.594
Total - Centros de Conveniência	53		78.973

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	11,1	494.909	TR	8,90%
Aquisição – Cidade Nova	29-fev-24	4,7	78.556	TR	9,80%
Aquisição – Morumbi Park	04-jun-25	5,9	74.915	TR	9,70%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	06-dez-27	8,4	53.136	TR	9,80%
Aquisição – Souza Cruz	05-dez-27	7,5	45.581	TR	9,90%
Aquisição – Eldorado	23-nov-22	3,4	38.500	TR	9,95%
Aquisição – CA. Cidade Nova	07-out-26	7,3	36.543	TR	9,70%
Acabamento – Torre A EZ Towers	05-set-24	5,2	33.861	TR	9,80%
Retrofit – Jardim Europa	28-jun-23	4,0	17.099	TR	9,25%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	4,5	101.712	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,2	28.601	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,2	7.491	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	1,2	1.691	IPCA	6,10%
Investimentos no portfólio	18-mai-26	6,9	145.649	CDI	102% do CDI
Aquisição – C.E. Botafogo	23-nov-22	3,4	20.179	CDI	1,80%
Aquisição de Centro de Conveniência	14-mar-34	14,7	20.129	CDI	1,1%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	2,4	15.314	IGPM	10,40%
Total			1.213.866		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	2T19	2T18	Δ %	6M19	6M18	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido	60,0	-0,5	12.100,0%	65,9	14,2	364,1%
Impostos (IR e CSLL)	5,6	2,1	166,7%	9,5	15,5	-38,7%
Resultado Financeiro	26,8	29,0	-7,6%	51,5	60,0	-14,2%
Depreciação	10,5	10,2	2,9%	20,9	20,2	3,5%
EBITDA	102,9	40,8	152,2%	147,8	109,9	34,5%
Margem EBITDA	79,4%	58,4%	21,0 p.p.	79,2%	43,9%	35,3 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