



Teleconferência 1T20
08 de maio de 2020

Português
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 3127-4971 / 11-3728-5971
Código: São Carlos

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

RESULTADOS

1T20

FFO recorrente avança 62% e atinge R\$ 24,6 milhões no 1T20

Receita com locações tem crescimento de 13,6%

São Paulo, 07 de maio de 2020 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20). 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\$ 68,6 milhões no trimestre**, um crescimento de 13,6% impulsionado pelos imóveis adquiridos nos últimos 12 meses. Na mesma base de ativos, a receita bruta com locações cresceu 7,6%
- **EBITDA alcança R\$ 52,9 milhões**, um crescimento de 20,0% em relação ao 1T19, com margem de 80,8%
- **FFO avança 61,8% no trimestre e atinge R\$ 24,6 milhões**, com margem de 37,6%
- **Lucro líquido recorrente no trimestre** alcança R\$ 12,8 milhões
- Portfólio encerra o trimestre com taxas de **vacância física e financeira de 16,3% e 13,8%, respectivamente**
- **Valor de mercado do portfólio atinge R\$ 4,7 bilhões**, de acordo com avaliação da consultoria CBRE. O crescimento em 12 meses no valor do portfólio foi de 11,6%
- **NAV (net asset value) encerra o trimestre em R\$ 3,5 bilhões**, um crescimento de 9,4% em relação ao 1T19. O NAV por ação cresce 11,5% e alcança R\$ 63,1

Indicadores Operacionais e Financeiros	1T20	1T19	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	68,6	60,4	13,6%
<i>Margem NOI</i>	<i>90,8%</i>	<i>91,2%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	52,9	44,1	20,0%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>80,8%</i>	<i>77,4%</i>	<i>3,4 p.p.</i>
FFO Recorrente (R\$ milhões)	24,6	15,2	61,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>37,6%</i>	<i>26,7%</i>	<i>10,9 p.p.</i>
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	12,8	4,8	166,7%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>19,5%</i>	<i>8,4%</i>	<i>11,1 p.p.</i>
Lucro / Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	10,6	5,9	79,7%
NAV (R\$ bilhões)	3,5	3,2	9,4%
NAV por ação (R\$)	63,1	56,6	11,5%

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do primeiro trimestre de 2020 marcar o início da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19, os resultados da Companhia foram pouco impactados devida à natureza dos nossos negócios e qualidade da nossa base de clientes. No trimestre, Companhia teve sólida performance operacional e financeira, com crescimento expressivo nas receitas com locações e EBITDA, e elevadas margens operacionais.

A receita com locações cresceu 13,6% no 1T20, totalizando R\$ 69 milhões. Os imóveis adquiridos e entregues nos últimos 12 meses contribuíram para o crescimento da receita. Mas mesmo considerando apenas a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 7,6% em um ano, portanto, acima da inflação acumulada no período. Esse desempenho reflete a retomada dos preços de locação no período anterior à crise gerada pela pandemia do COVID19.

As margens operacionais da Companhia continuaram elevadas e entre as maiores do setor. A margem EBITDA recorrente atingiu 81%, com EBITDA alcançando R\$ 53 milhões – um crescimento de 20% em relação ao 1T19. A margem FFO alcançou 38%, com FFO de R\$ 25 milhões, e a margem líquida encerrou o trimestre em 20%, com lucro líquido recorrente de R\$ 13 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 9,4% em relação ao 1T19, alcançando R\$ 3,5 bilhões ou R\$ 63,1 por ação. O crescimento do NAV reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e vender imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o trimestre em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 11,6% em relação ao 1T19, composto por 77 imóveis, sendo 24 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência, totalizando 409,9 mil m² de ABL.

O segmento de Centros de Conveniência teve mais um trimestre de aumento na rentabilidade. A receita com locações atingiu R\$ 7,3 milhões, um crescimento de 12,3% em relação ao 1T19. A margem NOI avançou de 82% no 1T19 para 86% no 1T20. O valor do portfólio teve um crescimento de 15,3% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões, enquanto o NAV alcançou R\$ 534 milhões, um crescimento de 40,5% em 12 meses. O segmento encerrou o ano 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 cenário de liquidez restrito. O saldo de caixa atingiu R\$ 355 milhões ao final de março de 2020, posição que deixa a São Carlos preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito, 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 pandemia do COVID-19, a Companhia agiu rapidamente e, em fevereiro, implementou o Comitê de Crise para definir e monitorar as ações de preservação da saúde dos colaboradores, fornecedores e clientes. Adicionalmente, implementamos medidas de fortalecimento do caixa para assegurar liquidez durante a crise e posicionamento para aproveitar as oportunidades de negócios que poderão surgir ao longo dos próximos meses.

Implementamos diversas ações para preservação da saúde dos nossos colaboradores e seus familiares diretos, o que resultou na ausência de casos de contaminação pelo COVID19 até o momento.

Nos nossos imóveis, implantamos medidas para dar segurança aos funcionários dos prédios, bem como aos nossos clientes. Como consequência, no fim de abril tínhamos 100% da ABL dos imóveis do segmento Office e 72% da ABL dos Centros de Conveniência abertos e em operação. A natureza da venda de produtos e serviços essenciais pelos lojistas dos nossos Centros de Conveniência possibilitou esse desempenho. Durante a quarentena, os Best Centers da Companhia têm funcionado como pontos de abastecimento para as pessoas que vivem nos seus entornos.

Das locações de março, que venceram em abril, a Companhia recebeu 93% dos aluguéis dentro do mês. O saldo encontra-se na maior parte prorrogado e numa parte menor em cobrança. Portanto, o resultado da receita com locações no trimestre não foi afetado pela crise. O perfil dos nossos locatários, em sua maioria empresas grandes e sólidas, foi o principal motivo para esse resultado.

Para preservar a liquidez da Companhia, implementamos ações que visam reforçar nossa posição de caixa. Primeiramente, revisitamos nosso OBZ (orçamento base zero) para adiar ou suspender desembolsos de capital (CAPEX) e reduzir as despesas gerais e administrativas, bem como as despesas dos condomínios. Adicionalmente, a Companhia reforçou o caixa em R\$ 200 milhões com novos financiamentos, captados em março (R\$ 100 milhões) e em abril (R\$ 100 milhões), com vencimento em até 1 ano.

Finalmente, a Companhia lançou o Projeto 2025 voltado a identificar as ameaças e oportunidades geradas pela crise atual nos seus negócios, projeto este que alimentará o nosso Planejamento Estratégico anual.

O cenário apresentado pela crise da pandemia do COVID19 é de incerteza em todos os setores da economia. A Companhia optou por priorizar a saúde dos seus colaboradores e a gestão do caixa, objetivando estar pronta para aproveitar as oportunidades de negócios que surgirão com a crise.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 11,6% em relação a março de 2019. Nos últimos 12 meses, o portfólio cresceu R\$ 485 milhões em função de (i) R\$ 417 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela consultoria CBRE, (ii) R\$ 222 milhões em aquisições, e (iii) R\$ 154 milhões em desinvestimentos de ativos.

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\$ milhões)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ milhões)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ milhões)
Posição em Mar/19		317.622	3.668	67.753	502	385.375	4.170
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
Terrenos - Jardim Tietê – SP	Mai/19		-89				-89
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	-155	-	-	-6.931	-155
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 Mar/20		337.513	4.075	72.340	579	409.853	4.654

No final do 1T20, o portfólio era composto por 24 imóveis do segmento Office e 53 imóveis do segmento de Centros de Conveniência (incluindo terrenos) com 409,9 mil m² de ABL. 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 1T20 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

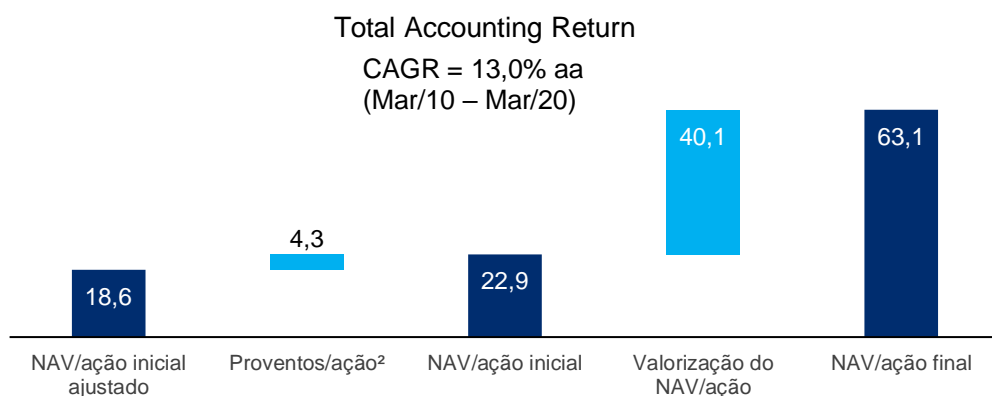
NET ASSET VALUE (NAV)

No 1T20, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,5 bilhões, um crescimento de 11,4% em relação ao 1T19. O NAV por ação alcançou R\$ 63,1, um crescimento de 11,5% em relação ao 1T19. O destaque foi o crescimento de 40,5% do NAV do segmento de Centros de Conveniência, principalmente em função do pré-pagamento de dívidas.

R\$ milhões	1T20	1T19	Δ%
Valor do portfólio ¹	4.654	4.170	11,6%
Dívida líquida	-1.106	-986	12,2%
Net Asset Value (NAV)	3.548	3.184	11,4%
NAV Office	3.014	2.804	7,5%
NAV Centros de Conveniência	534	380	40,5%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,3	-
NAV (R\$/ação)	63,1	56,6	11,5%

TOTAL ACCOUNTING RETURN

O *Total Accounting Return*, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, foi de 13,0% ao ano, nos últimos 10 anos. Essa métrica fornece uma base transparente e consistente para permitir a comparação entre empresas de *properties* e monitorar o retorno aos acionistas com base em parâmetros conhecidos (NAV e proventos pagos).



Notas:

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

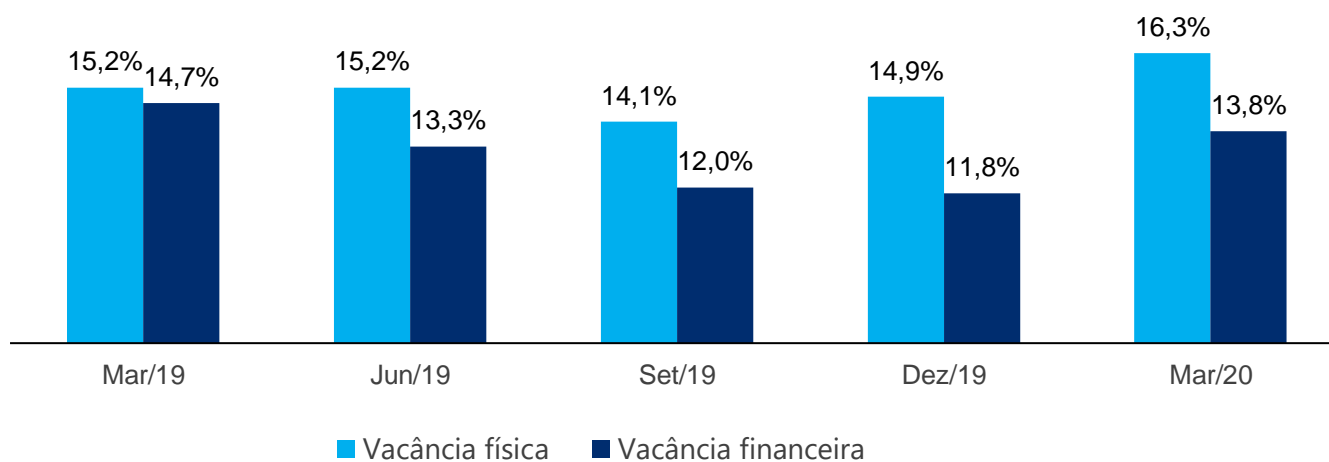
(2) Juros sobre o capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M² E CAP RATE

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

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar20	Mar/19	Δ%
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	34,50	33,80	2,1%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,3	56,3	-
Market Cap	1.942	1.903	2,1%
Dívida Líquida	1.106	986	12,2%
Valor implícito dos ativos	3.048	2.889	5,5%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	7.437,8	7.496,4	-0,8%
Cap rate implícito¹	10,6%	10,3%	

VACÂNCIA



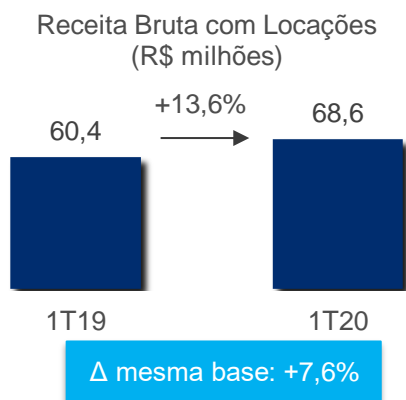
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 1T20 em 16,3% e 13,8%, respectivamente. O aumento da taxa de vacância física no trimestre foi impactado por: (i) área vaga da loja B no Ed. Morumbi Office Tower adquirido em fevereiro, e (ii) entrega de áreas nos empreendimentos Jardim Tietê e EZ Towers, em São Paulo, e Rio Branco 128, no Rio de Janeiro.

Nota:

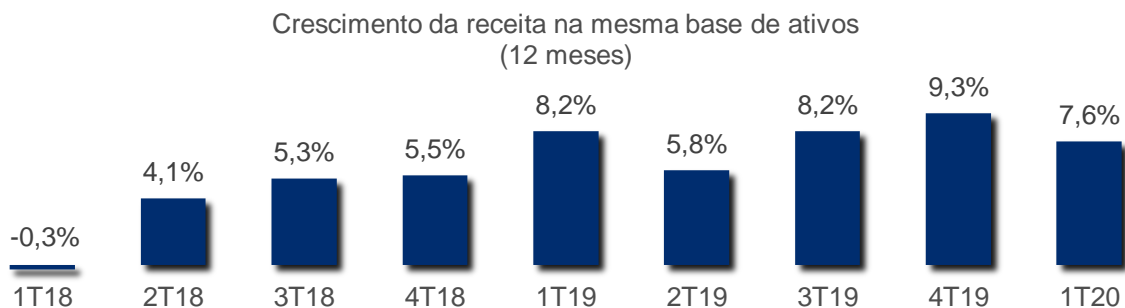
(1) Calculado com base na receita potencial sem vacância.

ANÁLISE DA RECEITA

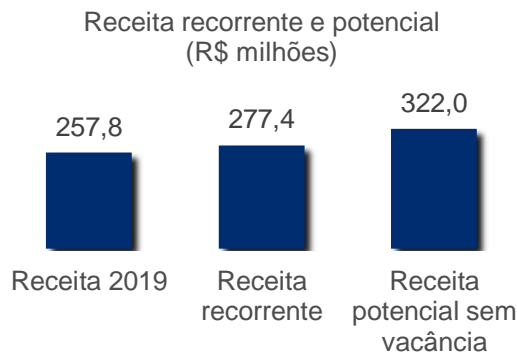
A receita bruta com locações alcançou R\$ 68,6 milhões no 1T20, um aumento de 13,6% em relação ao 1T19. O crescimento na receita reflete os imóveis adquiridos e entregues nos últimos 12 meses (Ed. João Brícola e Morumbi Office Tower no segmento Office e os centros São Paulo - Jardim das Perdizes, Campinas – Parque Prado e Mogi Mirim – Centro no segmento de Centros de Conveniência). Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 7,6% entre os dois períodos.



O crescimento das receitas na mesma base de ativos é explicado pelo aumento nos preços das novas locações e pela redução do escalonamento dos descontos concedidos em contratos vigentes. Nos últimos trimestres, os aumentos dos preços de locação acima da inflação indicam um processo de recuperação de preços no mercado de escritórios.

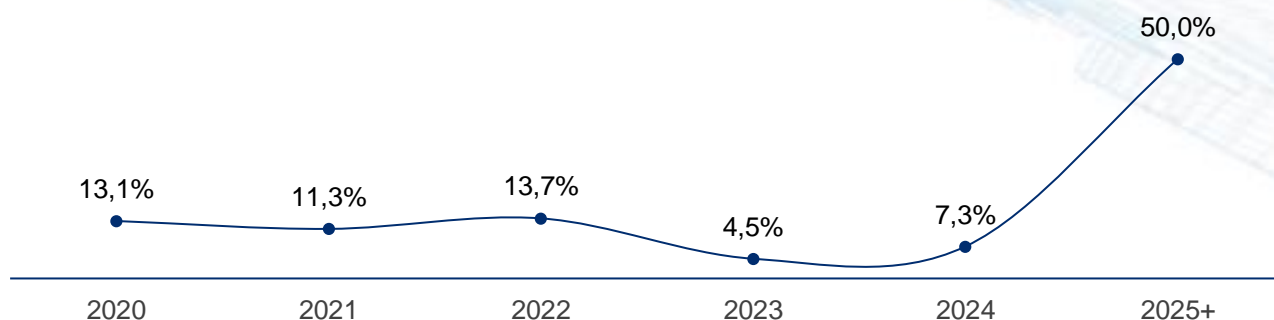


A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 277,4 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2020. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 322,0 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a receita 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 4,9 anos.

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



O NOI da Companhia atingiu R\$ 62,3 milhões no 1T20, um crescimento de 13,1% em relação ao 1T19 e margem de 90,8%. O NOI do segmento de Centros de Conveniência aumentou 18,9%, alcançando R\$ 6,3 milhões com margem de 86,3%.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	1T20	1T19	Δ %	1T20	1T19	Δ %	1T20	1T19	Δ %
Receita bruta com locações	61,4	53,8	14,1%	7,3	6,5	12,3%	68,6	60,4	13,6%
G&A com manutenção e áreas vagas	-5,3	-4,1	29,3%	-1,0	-1,2	-16,7%	-6,3	-5,3	18,9%
NOI	56,1	49,7	12,9%	6,3	5,3	18,9%	62,3	55,1	13,1%
Margem NOI	91,4%	92,4%	-1,0 p.p.	86,3%	81,5%	4,8 p.p.	90,8%	91,2%	-0,4 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 15,0 milhões no 1T20, o que representa um crescimento de 4,2% em relação ao 1T19, impactada pelo aumento das despesas com áreas vagas do portfólio.

R\$ milhões	1T20	1T19	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,3	5,3	18,9%
Pessoal e Honorários Administração	7,7	7,8	-1,3%
Outras despesas	1,0	1,3	-23,1%
Total Despesas G&A	15,0	14,4	4,2%
Margem G&A	22,9%	25,3%	-2,4 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 52,9 milhões no 1T20, com margem de 80,8%. O crescimento de 20,0% em relação ao 1T19 decorreu do aumento da receita com locação entre os dois períodos.

R\$ milhões	1T20	1T19	Δ %
Receita líquida	65,5	57,0	14,9%
Despesas G&A	-15,0	-14,4	4,2%
Outras receitas operacionais	2,4	1,5	60,0%
EBITDA recorrente	52,9	44,1	20,0%
Margem EBITDA	80,8%	77,4%	3,4 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 200,7 milhões com margem de 76,3%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 277,4 milhões, alíquota efetiva de PIS/COFINS de 5,2% 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	277,4
Taxa efetiva de PIS / COFINS	-14,3
Receita líquida	263,1
G&A recorrente	-62,4
EBITDA recorrente	200,7
Margem EBITDA recorrente	76,3%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou -R\$ 22,3 milhões no 1T20, uma redução de 8,6% em relação ao 1T19. 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	1T20	1T19	Δ %
Receitas financeiras	2,9	4,4	-34,1%
Despesas financeiras	-25,2	-28,8	-12,5%
Resultado financeiro	-22,3	-24,4	-8,6%

FFO RECORRENTE

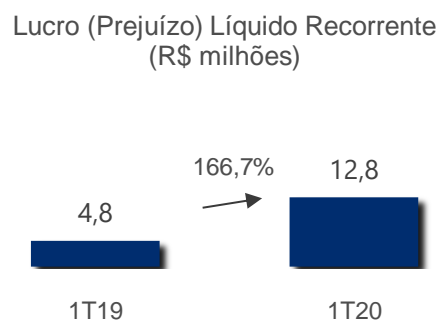
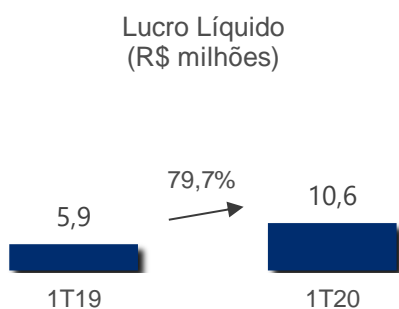
O FFO recorrente atingiu R\$ 24,6 milhões no 1T20, um crescimento de 61,8% em relação ao 1T19 e margem de 37,6%. Esse aumento é explicado principalmente pelo aumento das receitas de locação e pela redução das despesas financeiras entre os dois períodos.

R\$ milhões	1T20	1T19	Δ %
EBITDA recorrente	52,9	44,1	20,0%
Equivalência patrimonial	-	-0,4	-
Resultado financeiro	-22,3	-24,4	-8,6%
IR / CSLL	-5,7	-3,9	46,2%
Acionistas não controladores	-0,3	-0,2	50,0%
FFO Recorrente	24,6	15,2	61,8%
Margem FFO	37,6%	26,7%	10,9 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente no trimestre alcançou R\$ 12,8 milhões no 1T20, um crescimento de 167% em relação ao primeiro trimestre de 2019. Esse crescimento é explicado principalmente pelo aumento das receitas com locações e pela redução das despesas financeiras em função da gestão dos passivos financeiros realizada nos últimos 12 meses.

O lucro líquido contábil no 1T20 atinge R\$ 10,6 milhões, um crescimento de 80% em relação ao 1T19. O evento não recorrente no 1T20 refere-se ao custo de pré-pagamento de dívidas no trimestre.



INVESTIMENTOS

No 1T20, a São Carlos investiu R\$ 10,0 milhões. No segmento Office foram investidos R\$ 4,8 milhões na aquisição da loja B no Ed. Morumbi Office Tower e R\$ 2,2 milhões em manutenção e reforma no portfólio. No segmento de Centros de Conveniência, foram investidos R\$ 3,1 milhões no 1T20, com destaque para obras no Best Center São José do Rio Preto – José Munia e no Best Center Mogi Mirim – Centro.

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

ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar/20	Mar/19
Dívida bruta ¹	1.472,8	1.214,0
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras	354,5	236,7
(+) Saldo a Pagar pela Compra de Imóveis	-	10,5
(-) Saldo a Receber pela Venda de Imóveis	12,6	1,8
Dívida líquida	1.105,7	986,0
EBITDA recorrente anualizado	200,7	177,7
Valor de avaliação do portfólio	4.653,8	4.170,2
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,5x	5,5x
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	23,8%	23,6%
Prazo médio (anos)	9,7	8,0
Custo nominal da dívida (%a.a.)	7,7%	9,5%

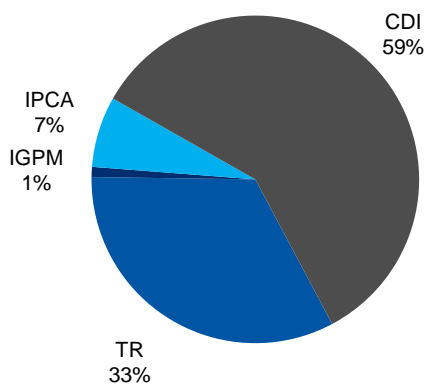
Em março de 2020, a dívida bruta totalizava R\$ 1.472,8 milhões com prazo médio de 9,7 anos. Neste trimestre, liquidamos um financiamento no montante de R\$ 44 milhões ao custo de TR + 9,9% ao ano e captamos R\$ 100 milhões ao custo de CDI + 3,5% ao ano e prazo de um ano. Em abril de 2020, a Companhia captou R\$ 100 milhões ao custo de CDI + 2,61% ao ano e prazo de um ano. Essas captações tiveram como finalidade o reforço de caixa. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais.

A alavancagem da Companhia encerrou o 1T20 em 5,5x Dívida Líquida sobre EBITDA, ou 23,8% do valor do portfólio.

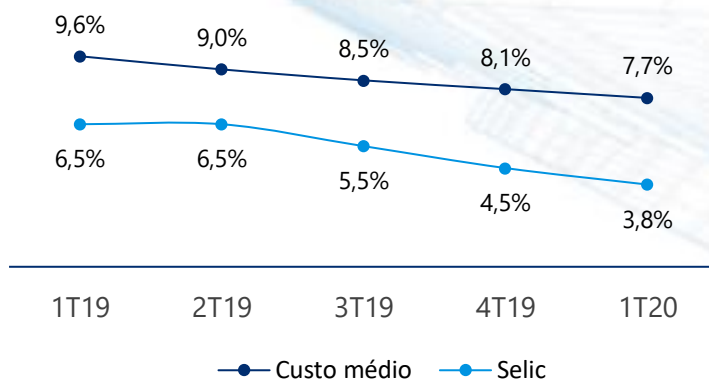
Nota:

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

Dívida por Indexador



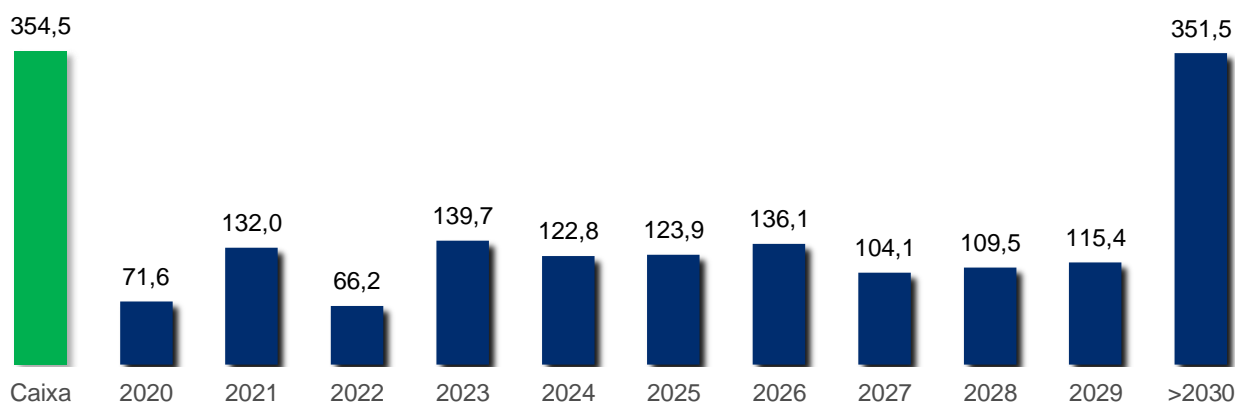
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



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%	8,9%	8,9%	486,3
CDI	5,4%	1,2%	6,7%	864,6
IGPM	6,8%	10,4%	17,9%	11,6
IPCA	3,3%	5,8%	9,3%	110,3
Total	3,5%	4,2%	7,7%	1.472,8

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/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 31 de dezembro de 2019, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.457.249 ações em tesouraria.

Em 30 de abril de 2020, a Assembleia Geral de Acionistas aprovou a distribuição de R\$ 3,6 milhões, ou R\$ 0,063011 por ação, em dividendos a serem pagos em 29 de maio de 2020, sem atualização monetária.

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	1T20	Itens Não Recorrentes	1T20 Recorrente
Receita Bruta	69.082		69.082
Locação de Imóveis	68.603		68.603
Serviços	479		479
PIS / COFINS	-3.559		-3.559
Receita Líquida	65.523		65.523
Custo dos Produtos Vendidos	-11.854		-11.854
Depreciação	-11.854		-11.854
Lucro Bruto	53.669		53.669
(Despesas) Receitas Operacionais	-12.510		-12.510
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.338		-12.338
Honorários da administração	-2.616		-2.616
Outras Receitas Operacionais	2.444		2.444
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	41.159		41.159
Resultado Financeiro Líquido	-24.486	2.180	-22.306
Receitas Financeiras	2.880		2.880
Despesas Financeiras	-27.366	2.180	-25.186
Lucro antes do IR e CSLL	16.673	2.180	18.853
IR/CSLL	-5.740		-5.740
Acionistas não controladores	-337		-337
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	10.596	2.180	12.776

R\$ mil	1T19	Itens Não Recorrentes	1T19 Recorrente
Receita Bruta	60.861		60.861
Locação de Imóveis	60.391		60.391
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
Lucro Bruto	46.580		46.580
(Despesas) Receitas Operacionais	-11.475	-1.440	-12.915
Vendas, Gerais e Administrativas	-11.127		-11.127
Honorários da administração	-3.306		-3.306
Outras Receitas 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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	1T20	1T19	Δ%
Receita Bruta	69.082	60.861	13,5%
Locação de Imóveis	68.603	60.391	13,6%
Serviços	479	470	1,9%
PIS / COFINS	-3.559	-3.825	-7,0%
Receita Líquida	65.523	57.036	14,9%
Custo dos Produtos Vendidos	-11.854	-10.456	13,4%
Lucro Bruto	53.669	46.580	15,2%
(Despesas) Receitas Operacionais	-12.510	-12.915	-3,1%
Gerais e Administrativas	-12.338	-11.127	10,9%
Honorários da administração	-2.616	-3.306	-20,9%
Outras Receitas Operacionais	2.444	1.518	61,0%
Equivalência Patrimonial	-	-399	-
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	41.159	33.266	23,7%
Resultado Financeiro Líquido	-22.306	-24.408	-8,6%
Receitas Financeiras	2.880	4.401	-34,6%
Despesas Financeiras	-25.186	-28.809	-12,6%
Lucro antes do IR e CSLL	18.853	8.858	112,8%
IR/CSLL	-5.740	-3.878	48,0%
Acionistas não controladores	-337	-208	62,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	12.776	4.772	167,7%

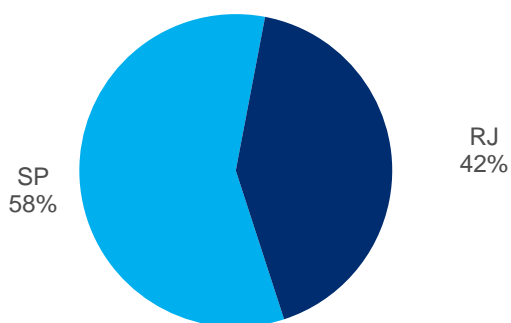
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Mar/20	Dez/19	Δ%
Ativo Circulante	469.404	385.874	21,6%
Caixa e equivalentes de caixa	327.291	56.337	481,0%
Aplicações financeiras	27.225	232.578	-88,3%
Contas a receber	37.275	38.425	-3,0%
Valores a receber de partes relacionadas	51	1.259	-95,9%
Impostos a recuperar	16.985	18.579	-8,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	16.385	10.954	49,6%
Imóveis destinados à venda	44.192	27.742	59,3%
Ativo Não Circulante	2.549.362	2.570.590	-0,8%
Contas a receber	90.310	93.101	-3,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	-	46	-
Depósitos judiciais	549	516	6,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	6.948	7.290	-4,7%
Investimentos em controladas em conjunto	3	61	-95,1%
Propriedades de investimento	2.418.720	2.435.548	-0,7%
Imobilizado	17.971	18.919	-5,0%
Intangível	14.861	15.109	-1,6%
Total do Ativo	3.018.766	2.956.464	2,1%
Passivo Circulante	192.020	85.982	123,3%
Empréstimos e financiamentos	167.492	50.395	232,4%
Adiantamento de clientes	1.789	1.769	1,1%
Salários e encargos sociais	3.654	16.928	-78,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	6.836	4.937	38,5%
Impostos parcelados	2.060	3.032	-32,1%
Dividendos e juros sobre capital próprio	3.563	3.563	-
Outras contas a pagar	6.626	5.358	23,7%
Passivo Não Circulante	1.329.265	1.390.543	-4,4%
Outras contas a pagar	9.402	9.362	0,4%
Impostos diferidos	8.326	8.291	0,4%
Empréstimos e financiamentos	1.305.304	1.366.657	-4,5%
Provisão para contingências	6.233	6.233	-
Patrimônio Líquido	1.497.481	1.479.939	1,2%
Capital social	1.073.912	1.073.912	-
Plano de ações	41.818	40.365	3,6%
Ações em tesouraria	-74.787	-80.263	-6,8%
Reserva de lucros	447.615	437.019	2,4%
Acionistas não controladores	8.923	8.906	0,2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.018.766	2.956.464	2,1%

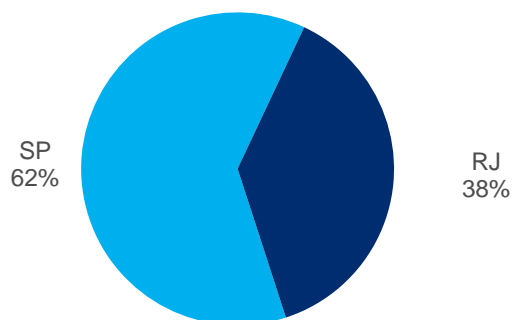
PERFIL DO PORTFÓLIO

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		4.653.842	100%

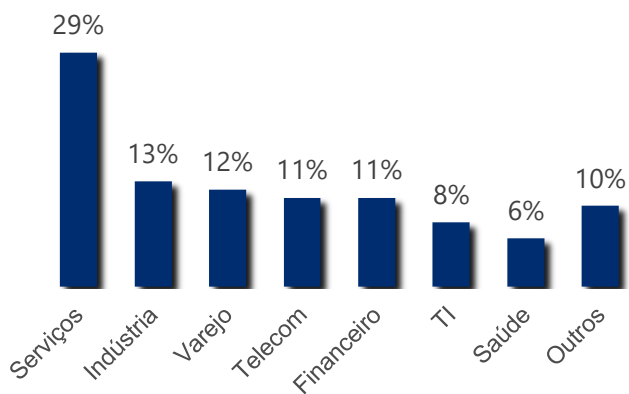
Composição do valor de mercado



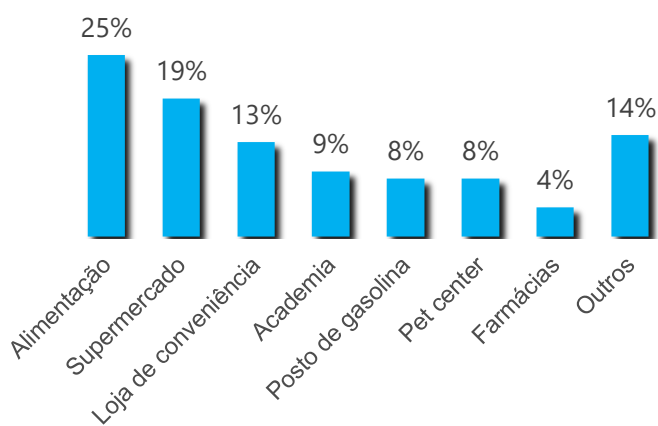
Composição da ABL



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	11,6	195.019	CDI	1,10%
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,6	204.236	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	17-jun-34	14,2	199.679	CDI	1,09%
Aquisição e investimentos no portfólio	18-mai-26	6,1	147.416	CDI	102% do CDI
Aquisição – Best Center Jardim das Perdizes	14-mar-34	14,0	19.819	CDI	1,10%
Capital de giro	15-mar-21	1,0	98.435	CDI	3,5%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	3,7	78.002	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,4	25.065	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,4	6.565	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	0,4	620	IPCA	6,10%
Aquisição – Torre A EZ Towers	15-jul-30	10,3	486.302	TR	8,90%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	1,7	11.638	IGP-M	10,40%
Total			1.472.796		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	1T20	1T19	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido	10,6	5,9	79,7%
Impostos (IR e CSLL)	5,7	3,9	46,2%
Resultado Financeiro	24,5	24,7	-0,8%
Depreciação	11,9	10,5	13,3%
EBITDA	52,7	45,0	17,1%
Margem EBITDA	80,5%	78,9%	1,6 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
 Telefone +55 11 3048-5442
 E-mail: ri@scsa.com.br
www.scsa.com.br/ri