



Teleconferência 4T19  
06 de março de 2020

Português  
10h00 (horário de Brasília)  
08h00 (horário de Nova York)  
Tel.:+55 (11) 3127-4971  
Código: São Carlos

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

# RESULTADOS

# 4T19

## FFO recorrente avança 68% e atinge R\$ 74,1 milhões em 2019

Receita na mesma base de imóveis tem crescimento de 9,3% no 4T19 vs. 4T18

São Paulo, 05 de março de 2020 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do quarto trimestre (4T19) e do ano de 2019 (2019). 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\$ 69,4 milhões no trimestre**, um crescimento de 9,3% na mesma base de imóveis. No ano, a receita bruta com locações totaliza R\$ 257,8 milhões
- **EBITDA alcança R\$ 180,7 milhões**, um crescimento de 7,3% em relação a 2018, com margem de 74,2%
- **FFO avança 68,4% no ano e atinge R\$ 74,1 milhões**, com margem de 30,4%. No 4T19, o FFO cresce 99% quando comparado com o 4T18, alcançando R\$ 19,3 milhões e margem de 29,5%
- **Lucro líquido recorrente de 2019 cresce 8,1x**, quando comparado com 2018, alcançando R\$ 30,8 milhões
- Portfólio encerra o trimestre com taxas de **vacância física e financeira de 14,9% e 11,8%, respectivamente**
- **Valor de mercado do portfólio atinge R\$ 4,7 bilhões**, de acordo com a consultoria CBRE. O crescimento em 12 meses foi de 12,1%
- **NAV (net asset value) encerra o ano em R\$ 3,5 bilhões**, um crescimento de 9,4% em relação a 2018. O NAV por ação cresce 10,8% e alcança R\$ 62,8
- **Aquisição de 62% do Ed. Morumbi Office Tower por R\$ 147,0 milhões**, com *cap rate* estabilizado de 9,2%
- **Venda do C.E. Região Portuária, no Rio de Janeiro, por R\$ 39,0 milhões**, com *cap rate* de venda de 7,8%
- **Captação de R\$ 400 milhões em novo financiamento** com juros anuais equivalente a CDI + 1,10% e liquidação de financiamentos no montante de R\$ 205,3 milhões com juros anuais pré-fixados de 9,7% (equivalente a CDI + 5%)

Indicadores Operacionais e Financeiros	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)</b>	69,4	62,9	10,3%	257,8	242,5	6,3%
<b>Margem NOI</b>	93,5%	93,0%	0,5 p.p.	91,9%	91,3%	0,6 p.p.
<b>EBITDA Recorrente (R\$ milhões)</b>	45,2	40,4	12,1%	180,7	168,4	7,3%
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	69,1%	68,5%	0,6 p.p.	74,2%	73,5%	0,7 p.p.
<b>FFO Recorrente (R\$ milhões)</b>	19,3	9,7	99,0%	74,1	44,0	68,4%
<b>Margem FFO</b>	29,5%	16,4%	13,1 p.p.	30,4%	19,2%	11,2 p.p.
<b>Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)</b>	7,9	-0,6	1.417%	30,8	3,4	805,9%
<b>Margem Líquida Recorrente</b>	12,1%	-1,0%	13,1 p.p.	12,7%	1,5%	11,2 p.p.
<b>Lucro Líquido (R\$ milhões)</b>	15,0	-2,0	850,0%	86,4	15,7	450,3%
<b>NAV (R\$ bilhões)</b>	3,5	3,2	9,4%			
<b>NAV por ação (R\$)</b>	62,8	56,7	10,8%			

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao ano de 2019. O ano foi marcado por importantes realizações para a Companhia, com destaque para as aquisições de imóveis, com elevada rentabilidade, e gestão dos passivos financeiros. Como consequência, entregamos valorização no NAV (Net Asset Value), crescimento de receitas, EBITDA, FFO e lucro líquido, e melhoramos a rentabilidade da operação, medida pelas margens EBITDA e FFO.

Aproveitando o ciclo do setor imobiliário, a Companhia foi ativa nas aquisições e vendas de imóveis no ano. Na frente de aquisições, os investimentos totalizaram R\$ 252,2 milhões com *cap rate* médio de 9,7%. Os imóveis adquiridos no ano foram: Best Center Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões, Ed. João Bricola por R\$ 70,0 milhões, Ed. Latitude por R\$ 14,6 milhões e Ed. Morumbi Office Tower por R\$ 147,0 milhões. Por outro lado, a Companhia realizou ganhos expressivos com desinvestimentos de imóveis consolidados e ativos que não estavam gerando receita (terrenos) que totalizaram R\$ 134,1 milhões. No Rio de Janeiro, vendemos o Ed. João Úrsulo por R\$ 22,3 milhões e o C.E. Região Portuária por R\$ 39,0 milhões e, em São Paulo, vendemos os terrenos adjacentes ao Jardim Tietê por R\$ 72,8 milhões. O lucro líquido gerado com a venda desses imóveis foi de R\$ 72,9 milhões.

O NAV teve um crescimento de 9,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 3,5 bilhões ou R\$ 62,8 por ação. O crescimento do NAV reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e venda de imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o ano em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 12,1% em relação a 2018. Em dezembro de 2019, o portfólio era composto por 77 imóveis, sendo 24 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência, totalizando 406,4 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Na gestão do portfólio, o esforço comercial e o combate a vacância foram prioridades em 2019. No ano, atingimos 34 mil m<sup>2</sup> em novos contratos de locação, o que contribuiu para o crescimento da receita e para a manutenção das taxas de vacância física e financeira abaixo das médias de mercado. A receita bruta com locações totalizou R\$ 257,8 milhões em 2019, um crescimento de 8,7% – considerando a mesma base de ativos. Esse crescimento reflete as reduções dos descontos nos contratos de locação e os aumentos reais nos preços de locação nas renovações e nos novos contratos. Como consequência, o EBITDA no ano alcançou R\$ 180,7 milhões, um crescimento de 7,3% em relação a 2018 e margem de 74,2% (vs 73,5% em 2018).

A Companhia consolidou o aumento da rentabilidade no segmento de Centros de Conveniência. A receita com locações atingiu R\$ 26,7 milhões, um crescimento de 15,1% em relação a 2018. O portfólio cresceu 20,3% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões e o NAV alcançou R\$ 532 milhões, um crescimento de 42,6% em 12 meses, impulsionado pelo crescimento do portfólio e pela redução do endividamento líquido em 56,6%. O segmento encerrou o ano com 34 centros inaugurados, que somam 69,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, 5 centros pré-operacionais com 8,3 mil m<sup>2</sup> de ABL e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

Na gestão de passivos financeiros, aproveitamos o cenário de liquidez e taxa de juros baixa para captar R\$ 770,0 milhões em novos financiamentos com juros anuais equivalentes a CDI + 0,9% (correspondente a juros nominais médios de 5,4% ao ano) e prazo médio de vencimento de 12 anos. Com esses recursos, liquidamos dívidas no total de R\$ 528,2 milhões com juros pré-fixados médios de 9,7% ao ano e prazo médio de vencimento de 6 anos. Como resultado, as despesas financeiras reduziram-se em 21% em relação a 2018. O FFO avançou 68,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 74,1 milhões e margem de 30,4% (vs 19,2% em 2018). O nível de alavancagem da Companhia encerrou o ano em 24% do valor do portfólio. O saldo de caixa atingiu R\$ 289 milhões no fim de 2019, o que permite à Companhia impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

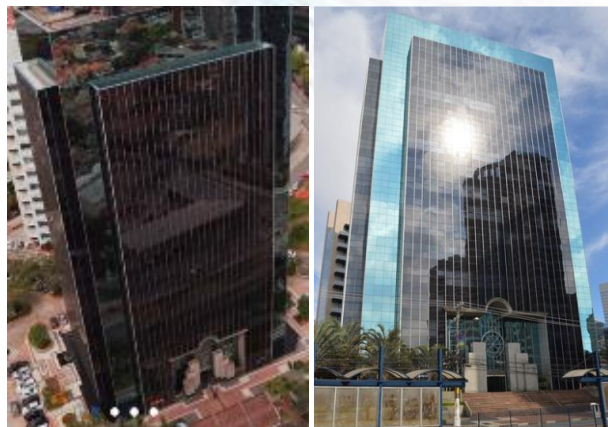
Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas do setor imobiliário brasileiro e com as oportunidades de crescimento nos segmentos que a Companhia atua.

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES EM 2019

### AQUISIÇÕES

#### EDIFÍCIO MORUMBI OFFICE TOWER

- **Localização:** Av. Roque Petroni Júnior, 999 – São Paulo
- **ABL:** 13.925 m<sup>2</sup>, correspondente a 62% da ABL do empreendimento de 22.319 m<sup>2</sup>
- **Data de aquisição:** 11/11/2019
- **Valor de aquisição:** R\$ 147,0 milhões
- **Financiamento:** R\$ 147,0 milhões com prazo de 12 anos e juros anuais equivalentes a CDI + 1,1%
- **Cap rate estabilizado:** 9,2%
- **Características do empreendimento:** imóvel tem ótima localização, acesso privilegiado ao Shopping Morumbi e excelente configuração de laje (1.339 m<sup>2</sup>)
- **Evento subsequente:** aquisição de loja B (ABL de 538 m<sup>2</sup>) no térreo do empreendimento por R\$ 4,5 milhões (equivalente a R\$ 8,3 mil por m<sup>2</sup>) em 20/02/2020



#### EDIFÍCIO JOÃO BRÍCOLA (antigo prédio do Mappin)

- **Localização:** Praça Ramos de Azevedo – Centro, em frente ao Theatro Municipal de São Paulo
- **ABL:** 12.359 m<sup>2</sup>, composto por uma loja de 7.008 m<sup>2</sup> e escritórios de 5.351 m<sup>2</sup>
- **Data de aquisição:** 25/07/2019
- **Valor de aquisição:** R\$ 70,0 milhões
- **Financiamento:** R\$ 50,0 milhões com prazo de 7 anos e juros anuais equivalentes a 102% do CDI
- **Cap rate:** 10,2%
- **Características do empreendimento:** imóvel icônico, projetado em 1936 e inserido no coração da região central da Cidade; 100% locado para a Via Varejo



#### BEST CENTER JARDIM DAS PERDIZES

- **Localização:** Av. Marquês de São Vicente, 2219 – São Paulo
- **ABL:** 2.615 m<sup>2</sup>
- **Data de aquisição:** 28/03/2019
- **Valor de aquisição:** R\$ 20,6 milhões
- **Financiamento:** R\$ 20,0 milhões com prazo de 15 anos, carência para amortização do principal de 12 anos e juros anuais equivalentes a CDI + 1,1%
- **Cap rate estabilizado:** 11,2%
- **Características do empreendimento:** centro de conveniência em complexo multiuso com torres residenciais e corporativas, 100% ocupado por clientes como Carrefour, Drograria Onofre e Mundo Verde



## DESINVESTIMENTOS

### C.E. REGIÃO PORTUÁRIA

- **Localização:** Rua Venezuela, 43 - Região Portuária do Rio de Janeiro
- **ABL:** 4.488 m<sup>2</sup>
- **Data da aquisição:** 10/09/2009
- **Data do desinvestimento:** 26/12/2019
- **Valor da aquisição:** R\$ 6,5 milhões
- **Valor do desinvestimento:** R\$ 39,0 milhões
- **Cap rate de venda:** 7,8%
- **Características do empreendimento:** imóvel alugado para instituição de ensino desde maio de 2012
- **Lucro líquido:** R\$ 15,9 milhões



### TERRENOS ADJACENTES AO EMPREENDIMENTO JARDIM TIETÊ

- **Localização:** Rua Maria Prestes Maia, 300/480 – São Paulo
- **Área total dos terrenos:** 34.577 m<sup>2</sup>
- **Data da aquisição:** 6/11/2000
- **Data do desinvestimento:** 06/05/2019
- **Valor do desinvestimento:** R\$ 72,8 milhões
- **Lucro líquido:** R\$ 56,7 milhões
- **Características do empreendimento:** terrenos (não geravam receita)



## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou 2019 avaliado em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 12,1% em relação a dezembro de 2018. No ano, o portfólio cresceu R\$ 501 milhões em função de (i) R\$ 417 milhões em valorização dos ativos conforme avaliação anual realizada pela consultoria CBRE – uma valorização de 10,3% na mesma base de ativos, (ii) R\$ 238 milhões em aquisições, sendo R\$ 217 milhões em Office e R\$ 21 milhões em Centros de Conveniência, e (iii) R\$ 154 milhões em desinvestimentos de ativos.

A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses<sup>1</sup>.

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)
<b>Posição em Dez/18</b>		<b>313.960</b>	<b>3.668</b>	<b>65.144</b>	<b>481</b>	<b>379.104</b>	<b>4.149</b>
<b>Best Center Jardim das Perdizes – SP</b>	Mar/19			2.615	21	2.615	21
<b>Edifício João Brícola – SP</b>	Jul/19	12.359	70			12.359	70
<b>Edifício Morumbi Office Tower – SP</b>	Nov/19	13.925	147			13.925	147
<b>Total de aquisições</b>		<b>26.284</b>	<b>217</b>	<b>2.615</b>	<b>21</b>	<b>28.899</b>	<b>238</b>
<b>Terrenos - Jardim Tietê – SP</b>	Mai/19		-89				-89
<b>Edifício João Úrsulo – RJ</b>	Out/19	-2.443	-25			-2.443	-25
<b>C.E Região Portuária – RJ</b>	Dez/19	-4.488	-40			-4.488	-40
<b>Total de desinvestimentos</b>		<b>-6.931</b>	<b>-154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6.931</b>	<b>-154</b>
<b>Best Center Campinas – Parque Prado</b>	Set/19			1.634		1.634	
<b>Total de inaugurações</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.634</b>	<b>-</b>	<b>1.634</b>	<b>-</b>
<b>Ajuste em áreas</b>	Jan/19	3.662		-6		3.656	
<b>Valorização do portfólio</b>	Set/19		340		77		417
<b>Posição em Dez/19</b>		<b>336.975</b>	<b>4.071</b>	<b>69.387</b>	<b>579</b>	<b>406.362</b>	<b>4.650</b>

No final do 2019, o portfólio era composto por 24 imóveis do segmento Office e 53 imóveis do segmento de Centros de Conveniência (incluindo terrenos) com 406,4 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 4T19 era de R\$ 2,5 bilhões<sup>2</sup>.

## 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

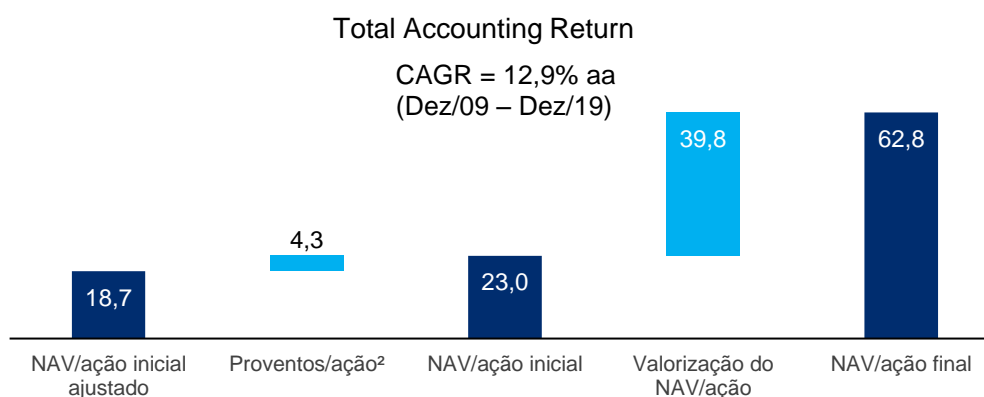
### NET ASSET VALUE (NAV)

No 4T19, o *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,5 bilhões, um crescimento de 11,4% em relação ao 4T18. O NAV por ação alcançou R\$ 62,8, um crescimento de 10,8% em relação ao 4T18. O destaque foi o crescimento de 42,6% do NAV do segmento de Centros de Conveniência, alcançando R\$ 532 milhões. Esse crescimento foi impulsionado pela combinação do crescimento de 20,4% do valor do portfólio e da redução do endividamento líquido do negócio de Centros de Conveniência em 57%.

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ%
<b>Valor do portfólio<sup>1</sup></b>	4.650	4.149	12,1%
<b>Dívida líquida</b>	-1.115	-976	14,2%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	3.535	3.173	11,4%
NAV Office	3.003	2.800	7,3%
NAV Centros de Conveniência	532	373	42,6%
<b>Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)</b>	56,3	56,0	0,5%
<b>NAV (R\$/ação)</b>	62,8	56,7	10,8%

### TOTAL ACCOUNTING RETURN

O *Total Accounting Return*, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, foi de 12,9% 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).



Notas:

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

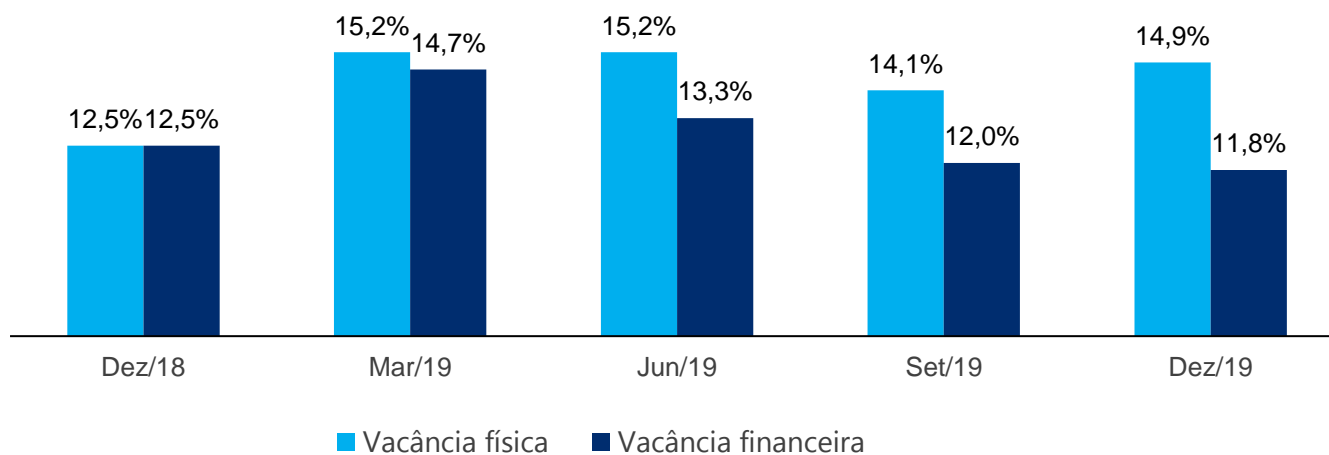
(2) Juros sobre o capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M<sup>2</sup> E CAP RATE

Apresentamos, na tabela abaixo, o cálculo do valor por m<sup>2</sup> e do cap rate implícito do portfólio da Companhia, tomando como base o preço de fechamento da ação ao final de dezembro de 2019 e 2018.

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Dez/19	Dez/18	Δ%
<b>Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$</b>	47,05	32,48	44,9%
<b>Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)</b>	56,3	56,0	0,5%
<b>Market Cap</b>	2.648,0	1.820,3	45,6%
<b>Dívida Líquida</b>	1.115,0	976,2	14,2%
<b>Valor implícito dos ativos</b>	3.763,0	2.796,5	34,7%
<b>Valor implícito por m<sup>2</sup> dos ativos (R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.260,2</b>	<b>7.376,5</b>	<b>25,6%</b>
<b>Cap rate implícito<sup>1</sup></b>	<b>8,7%</b>	<b>10,5%</b>	

## VACÂNCIA



As taxas de vacância física e financeira encerraram o 4T19 em 14,9% e 11,8%, respectivamente. O aumento da taxa de vacância física no último trimestre foi impactado por: (i) área vaga do Ed. Morumbi Office Tower adquirido em novembro; (ii) venda do C.E. Região Portuária que estava 100% ocupado; (iii) entrega de áreas nos empreendimentos Jardim Tietê, em São Paulo, e Rio Branco 128, no Rio de Janeiro; e (iv) locações de 11 mil m<sup>2</sup> nos empreendimentos C.A. Cidade Nova e CE Visconde de Ouro Preto, no Rio de Janeiro, e SPOP II e Corporate Plaza, em São Paulo. As taxas de vacância do portfólio da São Carlos permaneceram substancialmente abaixo das médias de mercado.

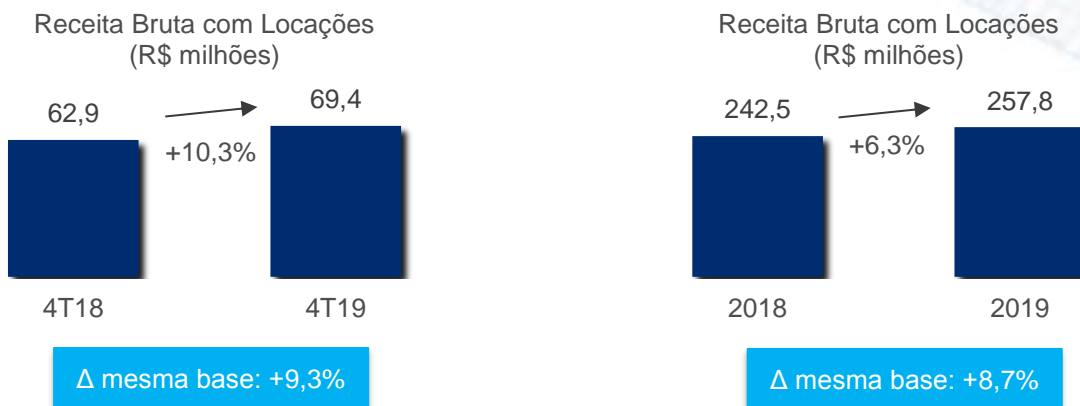
Nota:

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

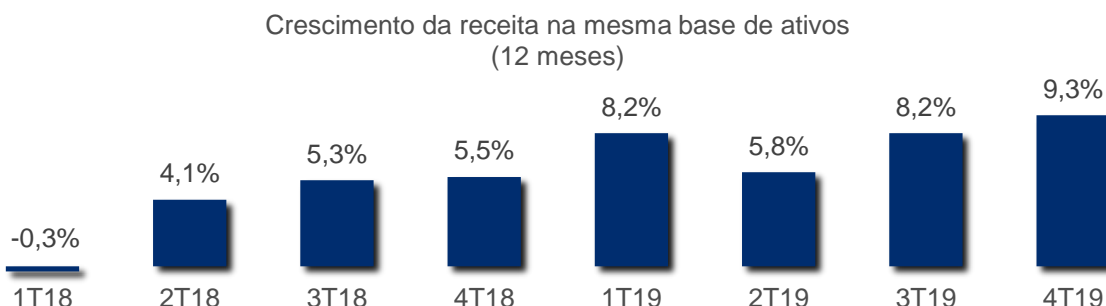


**ANÁLISE DA RECEITA**

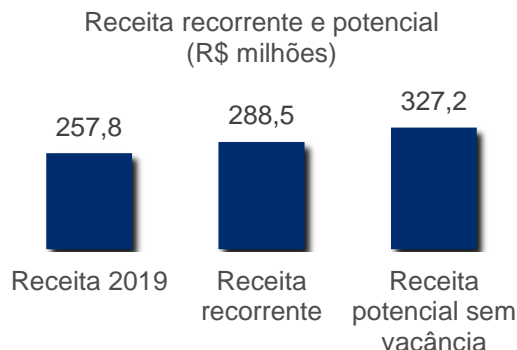
A receita bruta com locações alcançou R\$ 69,4 milhões no 4T19, um aumento de 10,3% em relação ao 4T18. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 9,3% entre os dois períodos. No acumulado do ano, a receita bruta com locações atingiu R\$ 257,8 milhões, um aumento de 8,7% na mesma base de ativos.



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 dois trimestres de 2019, os aumentos dos preços de locação de mercado contribuíram para que o crescimento das receitas superasse os índices de inflação no período.

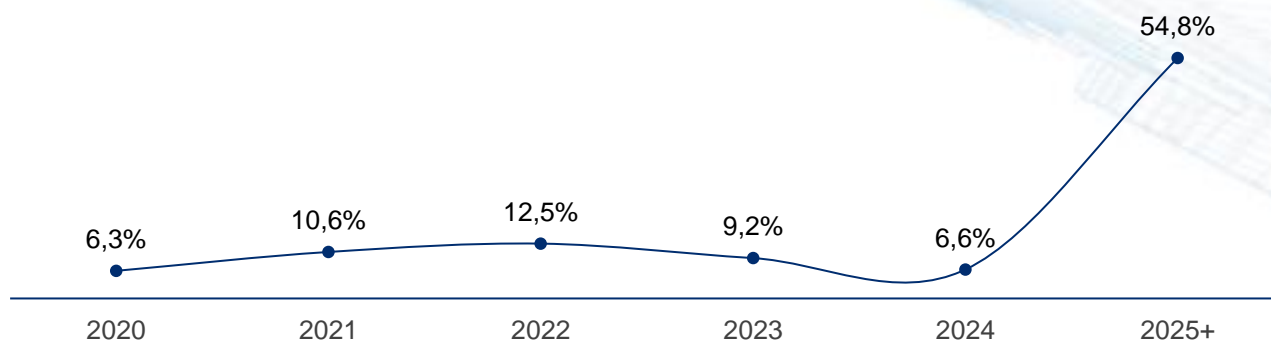


A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 288,5 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2019. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 327,2 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a 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 5,5 anos.

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



O NOI da Companhia atingiu R\$ 64,9 milhões no 4T19, um crescimento de 10,9% em relação ao 4T18 e margem de 93,5%. 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		
	4T19	4T18	Δ %	4T19	4T18	Δ %	4T19	4T18	Δ %
<b>Receita bruta com locações</b>	62,1	56,4	10,1%	7,3	6,5	12,3%	69,4	62,9	10,3%
<b>G&amp;A com manutenção e áreas vagas</b>	-3,5	-3,2	9,4%	-1,0	-1,2	-16,7%	-4,5	-4,4	2,3%
<b>NOI</b>	58,6	53,2	10,2%	6,3	5,3	18,9%	64,9	58,5	10,9%
<b>Margem NOI</b>	94,4%	94,3%	0,1 p.p.	86,3%	81,5%	4,8 p.p.	93,5%	93,0%	0,5 p.p.

R\$ milhões	Office			Centros de Conveniência			Total		
	2019	2018	Δ %	2019	2018	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Receita bruta com locações</b>	231,1	219,3	5,4%	26,7	23,2	15,1%	257,8	242,5	6,3%
<b>G&amp;A com manutenção e áreas vagas</b>	-16,8	-16,2	3,7%	-4,2	-4,8	-12,5%	-21,0	-21,0	-
<b>NOI</b>	214,3	203,1	5,5%	22,5	18,4	22,3%	236,8	221,5	6,9%
<b>Margem NOI</b>	92,7%	92,6%	0,1 p.p.	84,3%	79,3%	5,0 p.p.	91,9%	91,3%	0,6 p.p.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 21,3 milhões no 4T19, o que representa um crescimento de 12,7% em relação ao 4T18. Em 2019, as despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 66,3 milhões, um aumento de 8,3% em relação a 2018.

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Manutenção de Imóveis e áreas vagas</b>	4,5	4,4	2,3%	21,0	21,0	-
<b>Pessoal e Honorários Administração</b>	14,3	11,1	28,8%	38,2	33,0	15,8%
<b>Outras despesas</b>	2,5	3,4	-29,5%	7,1	7,2	-1,4%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	21,3	18,9	12,7%	66,3	61,2	8,3%
<b>Margem G&amp;A</b>	32,6%	32,0%	0,6 p.p.	27,2%	26,7%	0,5 p.p.

## EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente atingiu R\$ 45,2 milhões no 4T19, com margem de 69,1%. O crescimento de 11,9% em relação ao 4T18 decorreu do aumento da receita com locação entre os dois períodos. Em 2019, o EBITDA totalizou R\$ 180,7 milhões, com margem de 74,2%.

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Receita líquida</b>	65,4	59,0	10,9%	243,4	229,1	6,2%
<b>Despesas G&amp;A</b>	-21,3	-18,9	12,7%	-66,3	-61,2	8,3%
<b>Outras receitas operacionais</b>	1,1	0,3	266,7%	3,6	0,5	620,0%
<b>EBITDA recorrente</b>	45,2	40,4	11,9%	180,7	168,4	7,3%
<b>Margem EBITDA</b>	69,1%	68,5%	0,6 p.p.	74,2%	73,5%	0,7 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 207,4 milhões com margem de 76,8%. Este valor considera a receita bruta recorrente de R\$ 288,5 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
<b>Receita bruta</b>	288,5
<b>Taxa efetiva de PIS / COFINS</b>	-18,4
<b>Receita líquida</b>	270,1
<b>G&amp;A recorrente</b>	-62,7
<b>EBITDA recorrente</b>	207,4
<b>Margem EBITDA recorrente</b>	76,8%

## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou -R\$ 20,7 milhões no 4T19, uma redução de 20,1% em relação ao 4T18. 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 ao longo do ano (mais informações em 'Endividamento').

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Receitas financeiras</b>	3,2	4,8	-33,3%	16,2	22,4	-27,7%
<b>Despesas financeiras</b>	-23,9	-30,7	-22,1%	-103,8	-130,9	-20,7%
<b>Resultado financeiro</b>	-20,7	-25,9	-20,1%	-87,6	-108,5	-19,3%

## FFO RECORRENTE

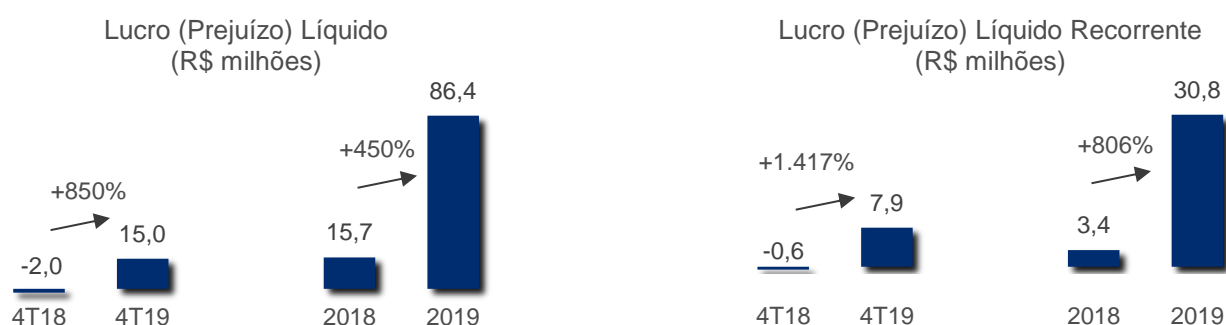
O FFO recorrente atingiu R\$ 19,3 milhões no 4T19, com margem de 29,5%. Em 2019, o FFO recorrente atingiu R\$ 74,1 milhões, um aumento de 68,4% em relação a 2018. Esse aumento é explicado principalmente pelo aumento das receitas de locação e pela redução das despesas financeiras entre os dois períodos. Conseqüentemente, o nível de rentabilidade, medido pela margem FFO alcançou 30,4% em 2019.

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>EBITDA recorrente</b>	45,2	40,4	11,9%	180,7	168,4	7,3%
<b>Equivalência patrimonial</b>	-	-0,6	-	-1,2	-2,2	-45,5%
<b>Resultado financeiro</b>	-20,7	-25,9	-20,1%	-87,6	-108,5	-19,3%
<b>IR / CSLL</b>	-5,0	-3,8	31,6%	-17,2	-12,3	39,8%
<b>Acionistas não controladores</b>	-0,2	-0,4	-50,0%	-0,6	-1,4	-57,1%
<b>FFO Recorrente</b>	<b>19,3</b>	<b>9,7</b>	<b>99,0%</b>	<b>74,1</b>	<b>44,0</b>	<b>68,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>29,5%</b>	<b>16,4%</b>	<b>13,1 p.p.</b>	<b>30,4%</b>	<b>19,2%</b>	<b>11,2 p.p.</b>

## LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido recorrente de 2019 cresceu 8,1 vezes em relação ao de 2018. Esse crescimento reflete o aumento das receitas com locações (crescimento do portfólio, aumento nos preços das novas locações e pela redução dos descontos) e a redução das despesas financeiras em função da gestão dos passivos financeiros realizada pela Companhia ao longo de 2019.

O lucro líquido contábil no 4T19 foi de R\$ 15,0 milhões e reflete principalmente o ganho líquido com a venda do C.E. Região Portuária. Em 2019, o lucro líquido foi de R\$ 86,4 milhões, um crescimento de 450% em relação ao lucro líquido de 2018, impulsionado pelos ganhos com a venda de ativos realizadas ao longo do ano que totalizaram R\$ 72,6 milhões (R\$ 15,9 milhões no C.E. Região Portuária e R\$ 56,7 milhões nos terrenos no Jardim Tietê).



## INVESTIMENTOS

No 4T19, a São Carlos investiu R\$ 170,1 milhões. No segmento Office foram investidos R\$ 154,0 milhões na aquisição do Ed. Morumbi Office Tower e R\$ 13,5 milhões em manutenção e reforma no portfólio. No segmento de Centros de Conveniência, foram investidos R\$ 2,6 milhões no 4T19, com destaque para obras no Best Center São José do Rio Preto – José Munia e no Best Center Mogi Mirim – Centro (centros pré-operacionais). Em 2019, foram investidos R\$ 286,8 milhões, com destaques para os investimentos em aquisições, que somaram R\$ 227,3 milhões no segmento Office, e R\$ 21,5 milhões no segmento de Centros de Conveniência.

R\$ milhões	1T19	2T19	3T19	4T19	Total
Investimentos no portfólio - Office	1,9	4,9	5,6	13,5	25,9
Aquisição de imóveis – Office	-	-	73,3	154,0	227,3
<b>Total de investimentos - Office</b>	<b>1,9</b>	<b>4,9</b>	<b>78,9</b>	<b>167,5</b>	<b>253,2</b>
Investimentos no portfólio – Centros de Conveniência	2,0	4,5	3,0	2,6	12,1
Aquisição de imóveis – Centros de Conveniência	21,5	-	-	-	21,5
<b>Total de investimentos – Centros de Conveniência</b>	<b>23,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>33,6</b>
<b>Total de investimentos – Consolidado</b>	<b>25,4</b>	<b>9,4</b>	<b>81,9</b>	<b>170,1</b>	<b>286,8</b>

## ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões, exceto onde indicado	Dez/19	Dez/18
Dívida bruta <sup>1</sup>	1.417,1	1.238,4
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras	288,9	271,7
(+) Saldo a Pagar pela Compra de Imóveis	-	12,0
(-) Saldo a Receber pela Venda de Imóveis	12,7	2,5
Dívida líquida	1.115,5	976,2
EBITDA recorrente anualizado	207,4	180,7
Valor de avaliação do portfólio	4.649,3	4.149,6
Dívida líquida / EBITDA recorrente anualizado (x)	5,4	5,4
Dívida líquida / valor do portfólio (%)	24,0%	23,5%
Prazo médio (anos)	10,4	8,0
Custo nominal da dívida (%a.a.)	8,1%	9,5%

Ao longo de 2019, a Companhia aproveitou o cenário de liquidez e taxa de juros baixa para captar recursos com o intuito de financiar novos investimentos e reestruturar o seu passivo financeiro. Nesse sentido, foram captados R\$ 770,0 milhões em novos financiamentos com juros anuais médios equivalentes a CDI + 0,9%, o que corresponde a juros anuais nominais de 5,4%, e prazo médio de vencimento de 12 anos. Em contrapartida, liquidamos dívidas pré-fixadas no total de R\$ 528,2 milhões com juros anuais médios de TR + 9,7% (equivalente a CDI + 5%) e prazo médio de vencimento de 6 anos. O valor presente do ganho líquido da reestruturação dos financiamentos foi de R\$ 48 milhões.

A São Carlos encerrou o 4T19 com dívida líquida de R\$ 1.115,5 milhões e saldo de caixa de R\$ 288,9 milhões. O caixa foi impactado no trimestre principalmente por: (i) R\$ 400,0 milhões de captação de financiamento; (ii) R\$ 27,3 milhões recebidos pela venda do C.E. Região Portuária; (iii) R\$ 154,0 milhões pagos pela aquisição do Ed. Morumbi Office Tower e respectivos custos de transação, (iv) R\$ 16,9 milhões em pagamento de dividendos, e (v) R\$ 205,3 milhões em pré-pagamentos de dívidas. Em janeiro de 2020, a Companhia pré-pagou um financiamento no montante de R\$ 44,0 milhões, com juros anuais de TR + 9,9% e prazo de vencimento de 7 anos.

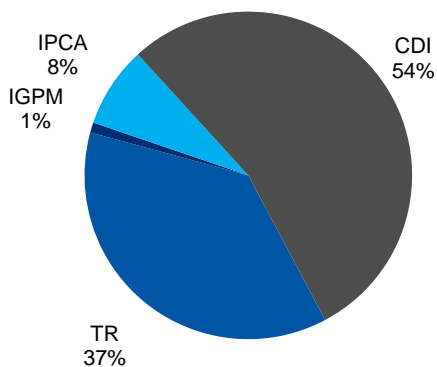
Em dezembro de 2019, a dívida bruta totalizava R\$ 1.417,1 milhões com prazo médio de 10,4 anos, sendo que apenas 4% do saldo tinha vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais.

A alavancagem da Companhia encerrou o 4T19 em 5,4x Dívida Líquida sobre EBITDA, ou 24,0% do valor do portfólio.

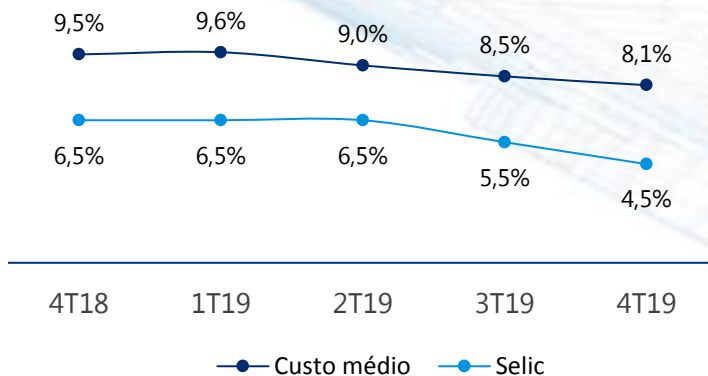
Nota:

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

Dívida por Indexador



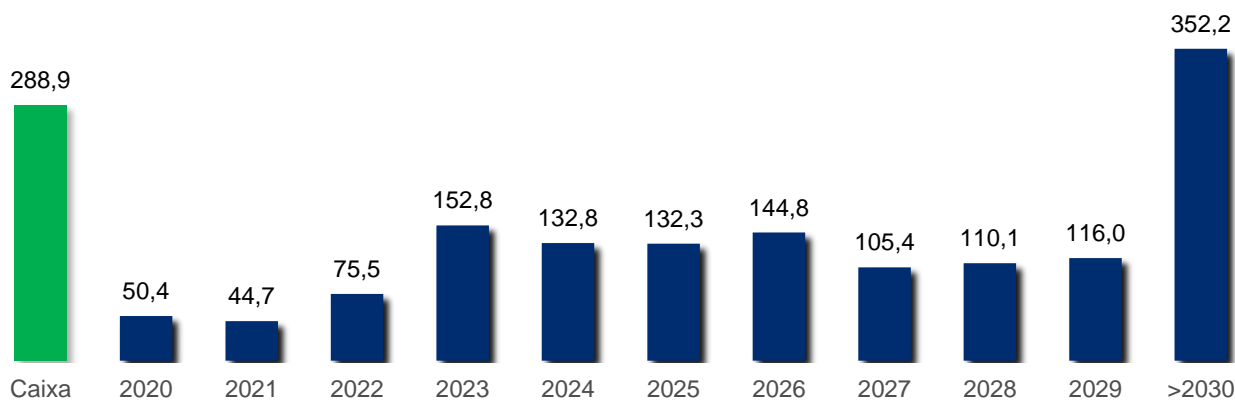
Custo Médio da Dívida (% a.a.)



Indexador	Desempenho (a.a) <sup>1</sup>	Taxa de juros média (a.a.)	Custo da dívida (a.a.) <sup>2</sup>	Saldo da dívida (R\$ milhões)
TR	0,0%	9,0%	9,0%	530,0
CDI	6,0%	0,9%	6,9%	764,7
IGPM	7,3%	10,4%	18,5%	12,9
IPCA	4,3%	5,8%	10,3%	109,4
<b>Total</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>1.417,1</b>

O gráfico a seguir apresenta o cronograma de amortização da dívida da São Carlos. O detalhamento completo do passivo bancário encontra-se na “Tabela de Empréstimos e Financiamentos”.

Cronograma de Amortização da Dívida - Dez/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 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 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.

Em 29 de novembro de 2019, a Companhia pagou dividendos no montante de R\$ 16,9 milhões, ou R\$ 0,3012 por ação. A distribuição é referente ao resultado do exercício de 2019 e foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 06 de novembro de 2019.



## 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	4T19	Itens Não Recorrentes	4T19 Recorrente	2019	Itens Não Recorrentes	2019 Recorrente
Receita Bruta	128.386	-58.552	69.834	391.145	-131.354	259.791
Locação de Imóveis	69.397		69.397	257.779		257.779
Venda de imóveis	58.552	-58.552	-	131.354	-131.354	-
Serviços	437		437	2.012		2.012
PIS / COFINS	-4.200	-250	-4.450	-18.770	2.407	-16.363
Receita Líquida	124.186	-58.802	65.384	372.375	-128.947	243.428
Custo dos Produtos Vendidos	-54.994	43.431	-11.563	-95.013	51.585	-43.428
Depreciação	-11.563		-11.563	-43.428		-43.428
Custo dos imóveis vendidos	-43.431	43.431	-	-51.585	51.585	-
Lucro Bruto	69.192	-15.371	53.821	277.362	-77.362	200.000
(Despesas) Receitas Operacionais	-20.565	444	-20.121	-64.900	2.213	-62.687
Vendas, Gerais e Administrativas	-11.797	444	-11.353	-50.057	3.823	-46.234
Honorários da administração	-9.903		-9.903	-20.083		-20.083
Outras Receitas Operacionais	1.135		1.135	5.240	-1.610	3.630
Equivalência Patrimonial	-		-	-1.182		-1.182
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	48.627	-14.927	33.700	211.280	-75.149	136.131
Resultado Financeiro Líquido	-28.426	7.778	-20.648	-104.966	17.374	-87.592
Receitas Financeiras	3.225		3.225	16.211		16.211
Despesas Financeiras	-31.651	7.778	-23.873	-121.177	17.374	-103.803
Lucro antes do IR e CSLL	20.201	-7.149	13.052	106.314	-57.775	48.539
IR/CSLL	-4.979		-4.979	-19.395	2.242	-17.153
Acionistas não controladores	-219		-219	-567		-567
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	15.003	-7.149	7.854	86.352	-55.533	30.819

R\$ mil	4T18	Itens Não Recorrentes	4T18 Recorrente	2018	Itens Não Recorrentes	2018 Recorrente
Receita Bruta	66.421	-3.069	63.352	382.817	-138.415	244.402
Locação de Imóveis	62.861		62.861	223.980	18.474	242.454
Venda de imóveis	3.069	-3.069	-	156.889	-156.889	-
Serviços	491		491	1.948		1.948
PIS / COFINS	-4.391		-4.391	-13.597	-1.703	-15.300
Receita Líquida	62.030	-3.069	58.961	369.220	-140.118	229.102
Custo dos Produtos Vendidos	-14.185	3.916	-10.269	-151.890	111.338	-40.552
Depreciação	-10.269		-10.269	-40.552		-40.552
Custo dos imóveis vendidos	-3.916	3.916	-	-111.338	111.338	-
Lucro Bruto	47.845	847	48.692	217.330	-28.780	188.550
(Despesas) Receitas Operacionais	-18.899	275	-18.624	-63.848	3.130	-60.718
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.549	161	-12.388	-48.608	3.016	-45.592
Honorários da administração	-6.500		-6.500	-15.627		-15.627
Outras Receitas Operacionais	150	114	264	387	114	501
Equivalência Patrimonial	-569		-569	-2.235		-2.235
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	28.377	1.122	29.499	151.247	-25.650	125.597
Resultado Financeiro Líquido	-25.948		-25.892	-111.989	3.473	-108.516
Receitas Financeiras	4.823		4.823	22.376		22.376
Despesas Financeiras	-30.771	56	-30.715	-134.365	3.473	-130.892
Lucro antes do IR e CSLL	2.429	1.178	3.607	39.258	-22.177	17.081
IR/CSLL	-4.003	173	-3.830	-22.223	9.927	-12.296
Acionistas não controladores	-389		-389	-1.381		-1.381
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-1.963	1.351	-612	15.654	-12.250	3.404

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	4T19	4T18	Δ%	2019	2018	Δ%
<b>Receita Bruta</b>	69.834	63.352	10,2%	259.791	244.402	6,3%
<b>Locação de Imóveis</b>	69.397	62.861	10,4%	257.779	242.454	6,3%
<b>Serviços</b>	437	491	-11,0%	2.012	1.948	3,3%
<b>PIS / COFINS</b>	-4.450	-4.391	1,3%	-16.363	-15.300	6,9%
<b>Receita Líquida</b>	65.384	58.961	10,9%	243.428	229.102	6,3%
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	-11.563	-10.269	12,6%	-43.428	-40.552	7,1%
<b>Lucro Bruto</b>	53.821	48.692	10,5%	200.000	188.550	6,1%
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	-20.121	-18.624	8,0%	-62.687	-60.718	3,2%
<b>Gerais e Administrativas</b>	-11.353	-12.388	-8,3%	-46.234	-45.592	1,4%
<b>Honorários da administração</b>	-9.903	-6.500	52,4%	-20.083	-15.627	28,5%
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	1.135	264	329,9%	3.630	501	624,6%
<b>Equivalência Patrimonial</b>	-	-569	-100,0%	-1.182	-2.235	-47,1%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	33.700	29.499	14,2%	136.131	125.597	8,4%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	-20.648	-25.892	-20,3%	-87.592	-108.516	-19,3%
<b>Receitas Financeiras</b>	3.225	4.823	-33,1%	16.211	22.376	-27,6%
<b>Despesas Financeiras</b>	-23.873	-30.715	-22,3%	-103.803	-130.892	-20,7%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	13.051	3.607	261,8%	48.539	17.081	184,2%
<b>IR/CSLL</b>	-4.979	-3.830	30,0%	-17.153	-12.296	39,5%
<b>Acionistas não controladores</b>	-219	-389	43,7%	-567	-1.381	-58,9%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	7.854	-612	1383,2%	30.819	3.404	805,4%

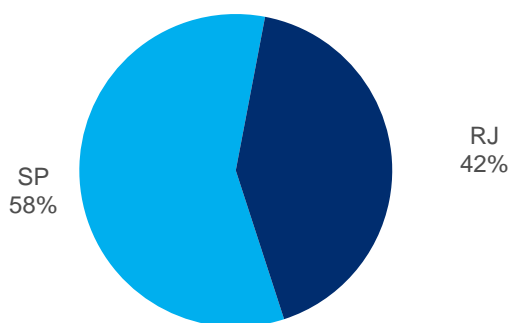
## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Dez/19	Dez/18	Δ%
<b>Ativo Circulante</b>	385.874	359.647	7,3%
Caixa e equivalentes de caixa	56.337	9.509	492,5%
Aplicações financeiras	232.578	262.203	-11,3%
Contas a receber	38.425	29.206	31,6%
Valores a receber de partes relacionadas	1.259	1.219	3,3%
Impostos a recuperar	18.579	23.832	-22,0%
Despesas antecipadas e outros créditos	10.954	12.379	-11,5%
Imóveis destinados à venda	27.742	21.299	30,3%
<b>Ativo Não Circulante</b>	2.570.590	2.363.797	8,7%
Contas a receber	93.101	96.402	-3,4%
Transações e saldos com partes relacionadas	46	5.572	-99,2%
Depósitos judiciais	516	511	1,0%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.290	8.856	-17,7%
Investimentos em controladas em conjunto	61	21.409	-99,7%
Propriedades de investimento	2.435.548	2.205.071	10,5%
Imobilizado	18.919	10.523	79,8%
Intangível	15.109	15.453	-2,2%
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.956.464</b>	<b>2.723.444</b>	<b>8,6%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	85.982	167.085	-48,5%
Empréstimos e financiamentos	50.395	108.578	-53,6%
Adiantamento de clientes	1.769	15.391	-88,5%
Salários e encargos sociais	16.928	13.079	29,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	4.937	5.027	-1,8%
Impostos parcelados	3.032	2.677	13,3%
Dividendos e juros sobre capital próprio	3.563	3.718	-4,2%
Contas a pagar por compra de imóveis	-	12.000	-100,0%
Outras contas a pagar	5.358	6.615	-19,0%
<b>Passivo Não Circulante</b>	1.390.543	1.152.652	20,6%
Outras contas a pagar	9.362	-	-
Impostos diferidos	8.291	8.346	-0,7%
Empréstimos e financiamentos	1.366.657	1.129.781	21,0%
Provisão para contingências	6.233	14.525	-57,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.479.939	1.403.707	5,4%
Capital social	1.073.912	1.073.912	-
Plano de ações	40.365	36.447	10,7%
Ações em tesouraria	-80.263	-81.208	-1,2%
Reserva de lucros	437.019	371.131	17,8%
Acionistas não controladores	8.906	3.425	160,0%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.956.464</b>	<b>2.723.444</b>	<b>8,6%</b>

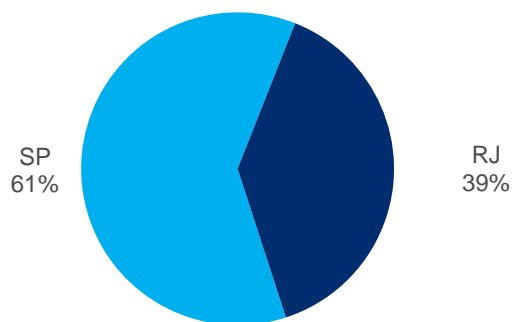
PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Próprio		Valor de Mercado <sup>1</sup>	
		m <sup>2</sup>	%	R\$ mil	%
Office	24	336.975	83%	4.070.637	88%
Centros de conveniência	53	69.387	17%	578.705	12%
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>406.362</b>	<b>100%</b>	<b>4.649.342</b>	<b>100%</b>

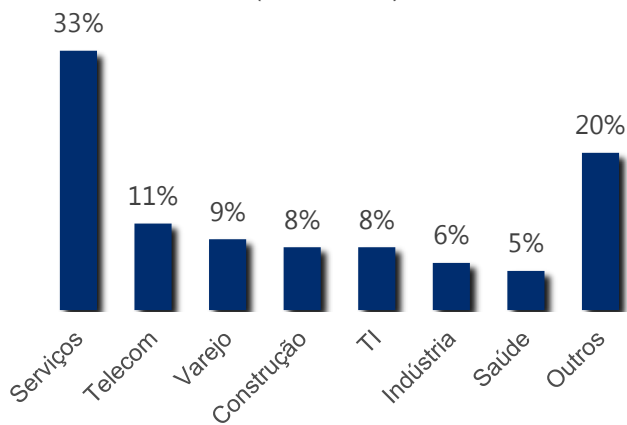
Composição do valor de mercado



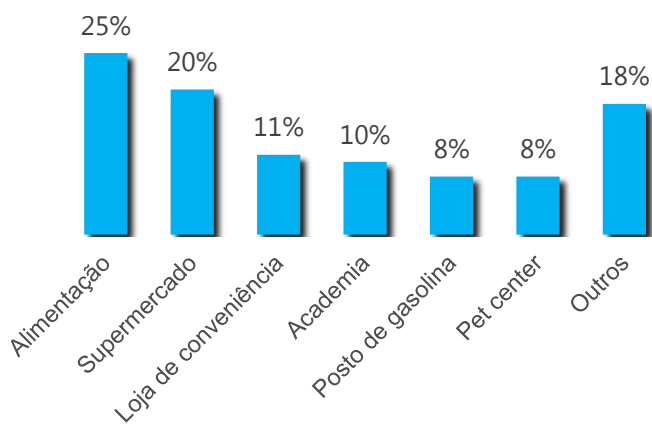
Composição da ABL



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)
<b>Brasilprev</b>	São Paulo	SP	11.845
<b>C.A. Santo Amaro</b>	São Paulo	SP	38.184
<b>Corporate Plaza</b>	São Paulo	SP	10.489
<b>Jardim Tietê</b>	São Paulo	SP	20.421
<b>EZ Towers – Torre A</b>	São Paulo	SP	47.002
<b>GlobalTech</b>	Campinas	SP	5.920
<b>Itaim Center</b>	São Paulo	SP	6.329
<b>Jardim Europa</b>	São Paulo	SP	9.001
<b>João Brícola</b>	São Paulo	SP	12.359
<b>Morumbi Office Tower</b>	São Paulo	SP	13.925
<b>SPOP II</b>	São Paulo	SP	5.600
<b>SPOP X</b>	São Paulo	SP	3.480
<b>C.A. Cidade Nova</b>	Rio de Janeiro	RJ	34.097
<b>C.E. Arcos da Lapa</b>	Rio de Janeiro	RJ	9.126
<b>C.E. Botafogo</b>	Rio de Janeiro	RJ	23.440
<b>C.E. Candelária 62</b>	Rio de Janeiro	RJ	6.401
<b>C.E. Urca</b>	Rio de Janeiro	RJ	4.650
<b>C.E. Visconde de Ouro Preto</b>	Rio de Janeiro	RJ	7.162
<b>City Tower</b>	Rio de Janeiro	RJ	21.080
<b>Rio Branco 128</b>	Rio de Janeiro	RJ	11.310
<b>Latitude<sup>1</sup></b>	Rio de Janeiro	RJ	-
<b>Passeio</b>	Rio de Janeiro	RJ	22.023
<b>Pasteur 110</b>	Rio de Janeiro	RJ	4.806
<b>Souza Cruz</b>	Rio de Janeiro	RJ	8.325
<b>Total – Office</b>	<b>24</b>		<b>336.975</b>

Notas:

(1) Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )
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 – 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
<b>Total – Centros inaugurados</b>	<b>34</b>		<b>69.387</b>
Centros de conveniência pré-operacionais	5		8.257
<i>Landbank</i>	14		-
<b>Total - Centros de Conveniência</b>	<b>53</b>		<b>77.644</b>

## 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	11,8	201.641	CDI	1,10%
Aquisição e investimentos no portfólio	25-out-31	11,8	197.664	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	17-jun-34	14,5	199.663	CDI	1,09%
Aquisição e investimentos no portfólio	18-mai-26	6,4	145.644	CDI	102% do CDI
Aquisição – Best Center Jardim das Perdizes	14-mar-34	14,5	20.131	CDI	1,10%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	4,0	75.551	IPCA	5,47%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,7	26.059	IPCA	6,50%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-24	4,7	6.825	IPCA	6,30%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	28-ago-20	0,7	975	IPCA	6,10%
Aquisição – Torre A EZ Towers	15-jul-30	10,5	486.302	TR	8,90%
Aquisição – Souza Cruz	05-jan-27	7,0	43.679	TR	9,90%
Aquisição – SPOP II e X	05-dez-21	1,9	12.918	IGPM	10,40%
<b>Total</b>			<b>1.417.052</b>		

## EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	4T19	4T18	Δ %	2019	2018	Δ %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	15,0	-2,0	850,0%	86,4	15,7	450,3%
<b>Impostos (IR e CSLL)</b>	5,0	4,0	25,0%	19,4	22,2	-12,6%
<b>Resultado Financeiro</b>	28,4	25,9	9,7%	105,0	112,0	-6,3%
<b>Depreciação</b>	11,6	10,3	12,6%	43,4	40,6	6,9%
<b>EBITDA</b>	60,0	38,2	57,1%	254,2	190,5	33,4%
<b>Margem EBITDA</b>	48,3%	61,6%	-13,3 p.p.	68,3%	51,6%	16,7 p.p.

## GLOSSÁRIO

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável
<b>Cap rate</b>	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.
<b>EBITDA</b>	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.
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	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.
<b>NOI (Net Operatig Income)</b>	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.
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	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 3048-5419  
 E-mail: ri@scsa.com.br  
 www.scsa.com.br/ri