

Números sem supresas

Avaliação

- Regular

Expectativa

- Dentro

Números saudáveis da São Carlos nesse terceiro trimestre do ano, sem grandes novidades. A companhia viu sua receita de locação cair 16,5% na comparação com o 3T17, mas isso se deve às vendas de ativos que ocorreram entre os períodos analisados, com destaque para o Centro Empresarial do Aço, em São Paulo, com mais de 33 mil m² de área bruta locável. Considerando a mesma base de imóveis nesses mesmos trimestres, a receita teria apresentado um crescimento de 5,3%. A companhia conseguiu manter suas despesas sob controle, o que aliado à redução das suas despesas financeiras pela queda na alavancagem com as vendas de ativos, levou a uma expansão na margem FFO. Sempre lembrando que o FFO é uma espécie de lucro líquido ajustado utilizado pelo setor. A companhia ainda anunciou a revisão anual do valor do portfólio, feito sempre por uma consultoria especializada. Nesse ano, a estimativa, já descontando as dívidas, é que o valor do portfólio da companhia é de R\$ 56,20 por ação. Quase o dobro dos R\$ 29,16 do fechamento de sexta. Vale destacar que essa não é o nosso preço-alvo para os papéis, que está em revisão. A companhia também divulgou um cálculo do que seria o valor médio do m² dos seus ativos, considerando o fechamento de setembro. O valor implícito seria de R\$ 6.787,5 / m².

Em R\$ mm	3T18	2T18	Δ	3T17	Δ	9M18	9M17	Δ
Receita Líquida	56,8	69,9	-18,7%	67,9	-16,4%	307,2	246,2	24,8%
Receita Líquida Recorrente¹	56,8	56,3	0,9%	67,5	-15,9%	170,1	205,3	-17,1%
EBITDA Recorrente¹	43,3	41,8	3,6%	53,8	-19,5%	128,0	160,0	-20,0%
Margem EBITDA Recorrente¹	76,2%	74,2%	2,0 p.p.	79,7%	-3,5 p.p.	75,3%	77,9%	-2,7 p.p.
Lucro Líquido	3,4	-0,5	-x-	-0,6	-665,8%	17,6	16,7	5,4%
Lucro Líquido Recorrente¹	3,5	1,4	149,4%	2,3	51,8%	4,1	3,2	27,8%
FFO Recorrente¹	13,7	11,6	18,1%	12,9	6,2%	34,5	35,0	-1,4%
Margem FFO Recorrente¹	24,1%	20,6%	3,5 p.p.	19,1%	5,0 p.p.	20,3%	17,0%	3,2 p.p.

¹ Considera apenas o resultado de locação



COMPRAR

Código em Bolsa
SCAR3

Preço Alvo
Em Revisão

Potencial de Valorização
-x-

Cotação em 16/nov/18
R\$ 29,16

Valor de Mercado
R\$ 1.635,9 milhões

P/L 2018e
-x-

Cotação/VPA
1,2x

Analistas / Disclosure

EQUIPE COINVALORES – ANÁLISE

ANALISTA CHEFE

Sandra Peres (CNPI)
sandra@coinvalores.com.br
3094-7873 r. 442

ANALISTAS DE INVESTIMENTOS

Felipe Martins Silveira (CNPI)
felipe.silveira@coinvalores.com.br
3094-7872 r. 443

Sabrina Cassiano (CNPI)

Sabrina.cassiano@coinvalores.com.br
3094-7870r. 493

SETORES ACOMPANHADOS – ANÁLISE

Açúcar e Álcool - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Agrícola / Fertilizantes – Sandra Peres (CNPI)
Alimentos / Abatedouros - Sandra Peres (CNPI)
Alimentos - Sandra Peres (CNPI)
Aluguel de Veículos / Frota – Felipe Martins Silveira (CNPI)
Autopeças - Sabrina Cassiano (CNPI)
Bancos de Nicho - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Bancos de Varejo - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Bebidas – Sandra Peres (CNPI)
Bens de Capital / Infraestrutura – Sabrina Cassiano (CNPI)
Calçados - Sandra Peres (CNPI)
Cias Aéreas – Felipe Martins Silveira (CNPI)
Comércio Farmacêutico - Sandra Peres (CNPI)
Concessões em Infraestrutura - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Construção Civil - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Distribuição de Óleo e Gás - Sabrina Cassiano (CNPI)
Educação - Sandra Peres (CNPI)
Eletroeletrônicos - Sandra Peres (CNPI)
Energia / Distribuição - Sabrina Cassiano (CNPI)
Energia / Geração - Sabrina Cassiano (CNPI)
Energia / Integradas - Sabrina Cassiano (CNPI)
Energia / Transmissão - Sabrina Cassiano (CNPI)
Higiene / Farma / Limpeza - Sandra Peres (CNPI)

Imobiliário - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Ind. Aeronáutica - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Locação Comercial - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Logística / Transportes - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Material de Construção – Sandra Peres (CNPI)
Material de Transporte - Sabrina Cassiano (CNPI)
Metalurgia - Sabrina Cassiano (CNPI)
Mineração - Sabrina Cassiano (CNPI)
Papel e Celulose - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Petróleo - Sabrina Cassiano (CNPI)
Petroquímico - Sabrina Cassiano (CNPI)
Planos de Saúde - Sandra Peres (CNPI)
Programas de Fidelidade - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Saneamento Básico - Sabrina Cassiano (CNPI)
Seguros - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Serviços de Engenharia - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Serviços Financeiros - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Shopping Center - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Siderurgia – Sabrina Cassiano (CNPI)
Telecom - Sabrina Cassiano (CNPI)
Turismo / Entretenimento - Felipe Martins Silveira (CNPI)
Varejo de Vestuário – Sandra Peres (CNPI)
Varejo Geral - Sandra Peres (CNPI)

Importante

Este material foi elaborado em nome da Coinvalores CCVM Ltda., para uso exclusivo no mercado brasileiro, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas residentes no país, e está sujeito às regras e supervisão da Comissão de Valores Mobiliários e Banco Central do Brasil, estando em conformidade aos aspectos regulatórios contidos na Instrução da CVM nº 598/18. Destaca-se que os Comentários, Análises e Projeções contidas neste trabalho foram elaboradas de forma absolutamente independente das posições detidas por esta instituição, refletindo a opinião pessoal dos analistas que as avaliam.

O trabalho é fornecido a seu destinatário com a finalidade exclusiva de apresentar informações e os valores mobiliários de que trata, não se constituindo numa oferta de venda ou uma solicitação para compra de ações. As informações utilizadas para sua elaboração foram obtidas de fontes públicas e/ou diretamente junto à(s) companhias(s), objeto da análise. Consideramos tais fontes confiáveis e de boa fé, porém não há nenhuma garantia, expressa ou implícita, sobre sua exatidão. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e estão sujeitas à mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. As opiniões aqui contidas a respeito da compra, venda ou manutenção dos papéis das companhias em análise ou a ponderação de tais valores mobiliários numa carteira teórica expressam o melhor julgamento dos analistas responsáveis por sua elaboração, porém não devem ser tomados por investidores como recomendação para uma efetiva tomada de decisão ou realização de negócios de qualquer natureza. Desta forma, a Coinvalores e os analistas envolvidos em sua elaboração não aceitam responsabilidade por qualquer perda direta ou indireta decorrente da utilização do conteúdo deste documento.

De acordo com a Instrução CVM 598/18 é declarado que os analistas da Coinvalores CCVM Ltda possuem posições de investimento em cotas de Fundos e Clubes de Investimento administrados e geridos ou não, por esta instituição, os quais poderão sofrer influência indireta das análises e opiniões dos mesmos.

Equipe Coinvalores

MESA DE OPERAÇÕES / BOVESPA

11 3035-4160

Carlos Alberto de Oliveira Ribeiro
cribeiro@coinvalores.com.br

Gênesis Rodrigues
genesis@coinvalores.com.br

João Pinto Braga Filho
zito@coinvalores.com.br

João Paulo de Souza Angeli Dias
joaopaulo@coinvalores.com.br

José Antonio Penna
penna@coinvalores.com.br

Luiz Carlos Camasmie Gabriel
lalo@coinvalores.com.br

Marco Tulli Siqueira
tulli@coinvalores.com.br

Mario Ruy de Barros
mario.ruy@coinvalores.com.br

Mauricio Gomes de Souza
mauricio.souza@coinvalores.com.br

Maurício Munhoz da Silva
mauricio.munhoz@coinvalores.com.br

Sergio Aparecido da Costa
sergio.costa@coinvalores.com.br

Paulo Cesar Pinto da Silva
paulo.pinto@coinvalores.com.br

Robson Sergio Vieira
robson.vieira@coinvalores.com.br

GESTÃO DE INVESTIMENTOS

11 3035-4164

Tatiane C.C. Pereira
tatiane.cruz@coinvalores.com.br

Valeria Landim
valeria.landim@coinvalores.com.br

DIRETORIA

11 3035-4151

Fernando Ferreira da Silva Telles
fernandostelles@coinvalores.com.br

Francisco Candido de Almeida Leite
franciscoleite@coinvalores.com.br

Henrique Freihofer Molinari
molinari@coinvalores.com.br

José Ataliba Ferraz Sampaio
coin@coinvalores.com.br

Paulino Botelho de Abreu Sampaio
paulino@coinvalores.com.br

ALUGUEL DE AÇÕES – BTC

11 3035-4154

Marcelo Milani
marcelo.milani@coinvalores.com.br

Wagner Soares de Andrade
wagner.andrade@coinvalores.com.br

ATENDIMENTO HOME BROKER

11 3035-4162

Marcio Espigares
mespigares@coinvalores.com.br

Vanessa Ogoshi
vanessa.ogoshi@coinvalores.com.br

Fabiana de Menezes Furlan
fabiana.furlan@coinvalores.com.br

FUNDOS DE INVESTIMENTO/ CLUBES/CARTEIRAS ADMINISTRADAS

11 3035-4163

Jussara Pacheco
jussarapacheco@coinvalores.com.br

Marcelo Rizzo
marcelorizzo@coinvalores.com.br

Paulo Botelho A. Sampaio Neto
paulo@coinvalores.com.br

Carlos Eduardo Campos de Abreu Sodré
cesodre@coinvalores.com.br

Fabio Katayama
fabio.katayama@coinvalores.com.br

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

11 3035-4163

Maria de Fátima Carvalheiro Russo
fatima.russo@coinvalores.com.br

MESA DE BM&F

11 3035-4161

Mauricio M. Mendes
mauricio@coinvalores.com.br

Paulo Nepomuceno
paulo.celso@coinvalores.com.br

Jayme Kannebley
jayme@coinvalores.com.br

Adir Mathiuce da Silva Junior
a.mathiuce@coinvalores.com.br

MESA DE RENDA FIXA

11 3035-4155

Mauricio M. Mendes
mauricio@coinvalores.com.br

Roberto Lima
rlima@coinvalores.com.br

Natanael Fernandes
natanaelfernandes@coinvalores.com.br

Emilio Carlos Barbosa de Carvalho
emilio.carvalho@coinvalores.com.br

Regivan Ferreira do Nascimento
regis.nascimento@coinvalores.com.br

FORA DE SÃO PAULO

0800 170 340



COINVALORES

Av. Brig. Faria Lima, 1461 – 10º andar – CEP 01452-921 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3035 4141 | Fax: (11) 3814 0140

www.coinvalores.com.br