



# Primeiro Trimestre de 2016

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

**Teleconferência 1T16**  
12 de Maio de 2016

### Português

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

### Inglês

11h00 (horário de Brasília)  
10h00 (horário de Nova York)  
Tel.: +1 (412) 317-5487  
Código: São Carlos

**Receita bruta com locações cresce 5% na mesma base de ativos**

Locações de 100% dos Edifícios Morumbi Park e SPOP X, concluídas em Abr/16

São Paulo, 11 de maio de 2016 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2016 (1T16). 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**

- **A receita bruta com locações no 1T16 cresce 4,8%** atingindo R\$ 74,1 milhões quando considerada a mesma base de ativos. A receita total com locações foi de R\$ 76,7 milhões no 1T16, 2,7% inferior ao 1T15 em função da venda do CD Barueri (realizada em Mai/15) e do retrofit do Edifício Morumbi Park (ex Sul América) iniciado em Dez/15
- **EBITDA atinge R\$ 57,2 milhões e FFO totaliza R\$ 9,5 milhões no 1T16**, com margens de 79% e 13%, respectivamente
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões e NAV (net asset value) atinge R\$ 3,0 bilhões**, correspondente a R\$ 52,6 por ação
- **Taxas de vacância física e financeira de 14,7% e 15,1%**, respectivamente, patamares inferiores às médias de mercado
- **Locação de 100% dos Edifícios Morumbi Park (22,2 mil m<sup>2</sup>) e SPOP X (3,3 mil m<sup>2</sup>) em Abr/16**
- **Pagamento de dividendos no valor de R\$ 11,3 milhões**, equivalente a R\$ 0,201186 por ação, a ser realizado em 31 de maio de 2016
- **Novo programa de recompra de ações** no limite de 800 mil ações e prazo de 365 dias aprovado em Mai/16

<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>1T16</b>	<b>1T15</b>	<b>Δ%</b>
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	76,7	78,9	-2,7%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,4%</i>	<i>94,4%</i>	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	57,2	65,3	-12,3%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>79,0%</i>	<i>88,1%</i>	
FFO (R\$ milhões)	9,5	35,3	-73,1%
<i>Margem FFO</i>	<i>13,1%</i>	<i>47,6%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-1,5	27,9	-
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-2,1%</i>	<i>37,7%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	-0,7	62,7	-
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,1	-4,0%
NAV por ação (R\$)	52,6	54,9	-4,2%

## Mensagem da Administração

---

Os resultados do primeiro trimestre confirmaram que 2016 será mais um ano desafiador, conforme já havíamos antecipado. A deterioração do cenário econômico continua pressionando o setor, impactando os preços de locação e as taxas de vacância. Neste contexto, a São Carlos tem se destacado pela qualidade do portfólio de ativos, localização *premium* dos empreendimentos e sua gestão ativa.

O portfólio de ativos da São Carlos encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,4 bilhões, estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses, que totalizaram R\$ 117 milhões (CD Barueri em Mai/15 e o terreno Washington Luís em Mar/16). Encerramos o trimestre com o portfólio composto por 85 imóveis, totalizando 424 mil m<sup>2</sup> de ABL.

No 1T16, a receita bruta com locações cresceu 4,8% em relação ao 1T15, considerando a mesma base de ativos. Por sua vez, a receita bruta total foi impactada pela venda do CD Barueri e do retrofit do Edifício Morumbi Park, que não geraram receita no trimestre e explicam a queda de 2,7% na receita do 1T16 quando comparada ao 1T15.

Em Abr/16, tivemos avanços importantes na locação dos nossos empreendimentos. Destacamos a assinatura de contratos de locação para a totalidade dos Edifícios Morumbi Park (22,2 mil m<sup>2</sup>) e SPOP X (3,3 mil m<sup>2</sup>).

Continuamos focados na gestão contínua dos nossos processos e custos e, nesse sentido, temos buscado economias e ganhos de eficiência, principalmente nos condomínios dos nossos empreendimentos. Desta forma, mantivemos uma rentabilidade elevada no 1T16, com margem EBITDA de 79% e margem FFO de 13%. O EBITDA e FFO encerraram o trimestre em R\$ 57,2 milhões e R\$ 9,5 milhões, respectivamente.

Destacamos a sólida estrutura de capital da Companhia. A São Carlos encerrou o trimestre com perfil de dívida conservador e de longo prazo. Do saldo de financiamentos, 94% estava indexado à TR com taxa média anual de juros equivalente a 86% do CDI e prazo médio dos vencimentos de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 248 milhões ao final do 1T16, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e com custo elevado.

Estamos otimistas com os investimentos no desenvolvimento do portfólio de varejo de conveniência. Encerramos o trimestre com 16 centros inaugurados que totalizam aproximadamente 35 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Seguimos otimistas com a retomada do ciclo imobiliário no Brasil e as oportunidades que ele traz. Manteremos nossos esforços na redução da vacância dos nossos empreendimentos, na retenção dos nossos clientes e na eficiência de nossa operação para entregar resultados sólidos e gerar valor para os nossos acionistas.

## Destaque no portfólio de ativos: 100% de locação dos Edifícios Morumbi Park e SPOP X

### SPOP X



Em abril de 2016, a São Carlos assinou um contrato pra locação de 100% do Edifício SPOP X, localizado na Rua José Guerra, 127, Chácara Santo Antônio, São Paulo, juntamente com a conclusão de seu retrofit. Este contrato foi firmado com um único locatário e tem prazo de 10 anos. O imóvel que possui 3,3 mil m<sup>2</sup> de ABL passou por um completo retrofit. Possui fácil acesso à Marginal Pinheiros, está localizado a 400m da estação Granja Julieta da CPTM e a 6 km do Aeroporto de Congonhas.

### Edifício Morumbi Park

Também em abril de 2016, a Companhia assinou um contrato para locação de 100% do Edifício Morumbi Park, localizado na Rua Pedro Avancine, 73, Marginal Pinheiros, São Paulo. Este contrato foi firmado com um único locatário e tem prazo de 33 anos. A Companhia iniciou um retrofit completo neste imóvel em Dezembro de 2015, cujo prazo de conclusão previsto é o 4T17.



**Portfólio de imóveis de R\$ 4,4 bilhões e NAV de R\$ 3,0 bilhões**

O valor do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,4 bilhões, estável em relação ao mesmo período de 2015, apesar das vendas dos ativos (CD Barueri e terreno Washington Luis) que totalizaram R\$ 116,5 milhões em valores de venda. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde março de 2015<sup>1</sup>.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Corporativo		Varejo		TOTAL	
		ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
Posição em Mar/15		422.325,5	4.134,7	20.585,1	405,7	442.910,6	4.540,4
Ganho de área em edifícios corporativos	Jun/15	5.076,0				5.076,0	
Venda do CD Barueri	Mai/15	-37.590,0	-106,6			-37.590,0	-106,6
Ganhos de área em varejo de conveniência	Jun/15			3.882,0		3.882,0	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jun/15				2,7		2,7
Posição em Jun/15		389.811,5	4.028,1	24.467,1	408,4	414.278,6	4.436,5
Ganhos de área em varejo de conveniência	Set/15			5.937,0		5.937,0	
Reavaliação do Portfólio (CBRE)	Set/15		-60,9		53,7		-7,2
Posição em Set/15		389.811,5	3.967,2	30.404,1	462,1	420.215,6	4.429,3
Ganhos de área em varejo de conveniência	Dez/15			4.535,0		4.535,0	
Posição em Dez/15		389.811,5	3.967,2	34.939,1	462,1	424.750,6	4.429,3
Ajuste de áreas em edifícios corporativos	Mar/16	-1.162,9				-1.162,9	
Ganhos de área em varejo de conveniência	Mar/16			19,8		19,8	
Venda do terreno Washington Luis	Mar/16				-6,2		-6,2
Posição em Mar/16		388.648,6	3.967,2	34.958,9	455,9	423.607,4	4.423,1

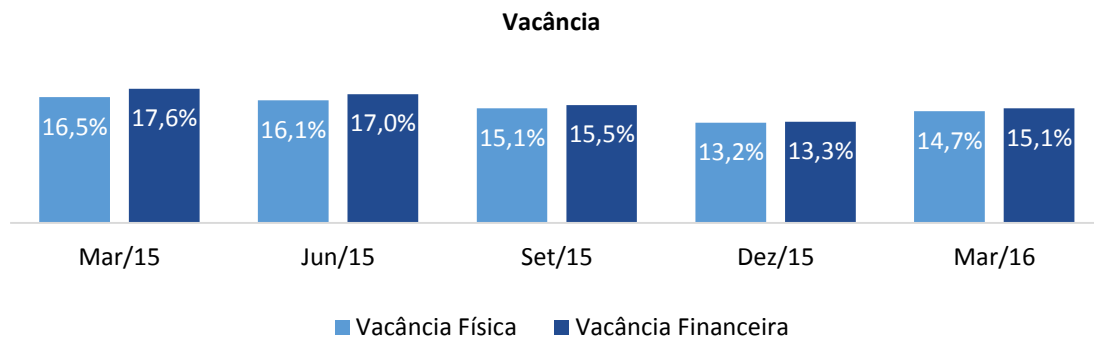
No fechamento do 1T16, o portfólio da Companhia era composto por 85 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 423,6 mil m<sup>2</sup> de área locável, localizados nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo (mais informações em 'Perfil do Portfólio'). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de março de 2016 era de R\$ 2,6 bilhões<sup>2</sup>.

O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 52,6/ação no final do 1T16, contra R\$ 3,1 bilhões ou R\$ 54,9/ação no 1T15.

R\$ milhões	Mar/16	Mar/15	Δ %
Valor do portfólio	4.423,1	4.540,4	-2,6%
Dívida líquida	-1.466,1	-1.452,3	0,9%
Net Asset Value (NAV)	2.957,0	3.088,1	-4,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,3	-0,1%
NAV (R\$/ação)	52,6	54,9	-4,2%

<sup>1</sup> Não registramos ABL própria para os imóveis de varejo de conveniência em desenvolvimento. Aquisições consideradas ao valor da transação e vendas consideradas ao valor da avaliação feita pela consultoria CBRE.

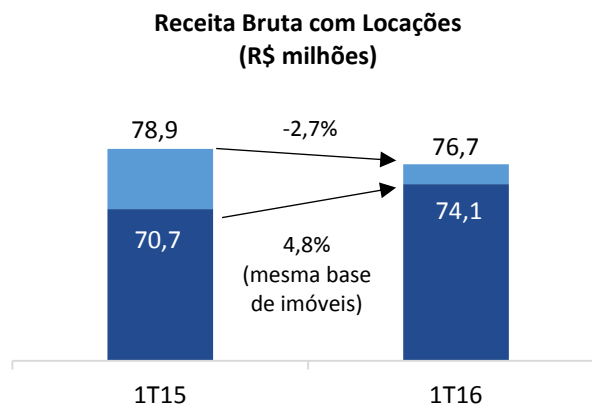
<sup>2</sup> Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.

**Taxa de vacância física total: abaixo das médias de mercado**


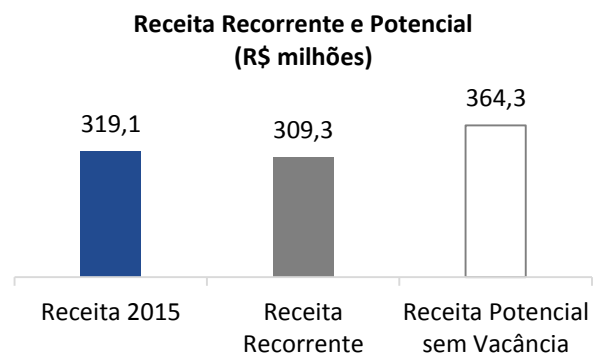
As taxas de vacância física e financeira fecharam o trimestre em 14,7% e 15,1%, respectivamente. A trajetória das taxas de vacância nos últimos meses atesta o perfil defensivo e a qualidade do portfólio de imóveis da Companhia. Enquanto houve uma significativa deterioração nas condições de mercado, a São Carlos manteve a vacância do seu portfólio estável.

**Receita Bruta com Locações: crescimento de 5% na mesma base de imóveis no 1T16**

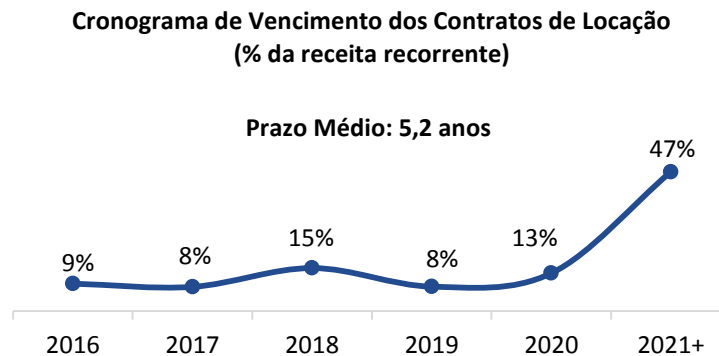
A receita bruta com locações cresceu 4,8% no 1T16, considerando a mesma base de ativos. Esse crescimento reflete a maior ocupação dos empreendimentos Torre A EZ Towers, Jardim Europa e City Tower. A receita bruta total, por sua vez, foi impactada pelos imóveis vendidos e em retrofit (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) que não geraram receita no 1T16, reduzindo em 2,7% a receita com locações quando comparada ao 1T15.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 309,3 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2016. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 364,3 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que as locações dos empreendimentos recentemente concretizadas (SPOP X e Morumbi Park), o imóvel que está atualmente em retrofit (João Úrsulo) e os centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não foram considerados na receita potencial.

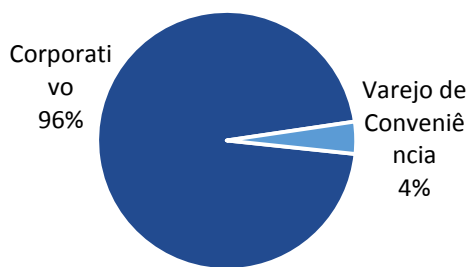


Abaixo, apresentamos o cronograma de vencimento dos atuais contratos de locação e o prazo médio ponderado pela receita recorrente com locações.

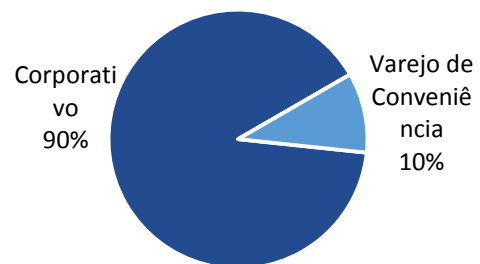


No 1T16, 96% da receita de locação e 90% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

**Composição da Receita com Locação  
(% da receita)**



**Composição do Portfólio  
(% do valor de mercado)**



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 91,3% da receita bruta com locações no 1T16.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Receita bruta com locações	76,7	78,9	-2,7%
G&A com manutenção e áreas vagas	-6,7	-4,4	52,3%
NOI	70,0	74,5	-6,0%
Margem NOI	91,3%	94,4%	-3,1 p.p.

**Despesas Gerais e Administrativas (G&A)**

No 1T16, as despesas G&A alcançaram R\$ 15,4 milhões, com aumento de 21,3% em relação ao 1T15. A principal variação ocorre nos custos de manutenção de áreas vagas, em especial da Torre A EZ Towers. O empreendimento iniciou suas operações no final de Março de 2015, portanto teve pouca influência nas despesas daquele trimestre.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,7	3,9	71,8%
Pessoal e Honorários Administração	7,7	7,6	1,3%
Outros	1,1	1,2	-8,3%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>15,4</b>	<b>12,7</b>	<b>21,3%</b>
Margem G&A	21,3%	17,2%	

**EBITDA Recorrente de R\$ 57 milhões e margem de 79%**

O EBITDA no trimestre foi impactado pelos imóveis vendidos e em retrofit (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) que não geraram receita no 1T16 e pelo aumento das despesas G&A no período, e totalizou R\$ 57,2 milhões com margem de 79,0%.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Receita Líquida	72,4	74,1	-2,3%
Despesas G&A	-15,4	-12,7	21,3%
Outras Rec. Operacionais	0,3	3,9	-93,2%
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>57,2</b>	<b>65,3</b>	<b>-12,3%</b>
Margem EBITDA	79,0%	88,1%	-9,1 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 237,2 milhões com margem de 81,6%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 309,3 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,0% da receita bruta e despesa G&A média nos últimos 12 meses. Destacamos que as receitas de locação dos empreendimentos SPOP X e Morumbi Park, que foram locados em Abril de 2016, não estão refletidas no cálculo do EBITDA recorrente abaixo:

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	309,3
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,0%)	-18,6
Receita Líquida	290,7
G&A recorrente	-53,5
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>237,2</b>
Margem EBITDA Recorrente	81,6%

**Resultado Financeiro**

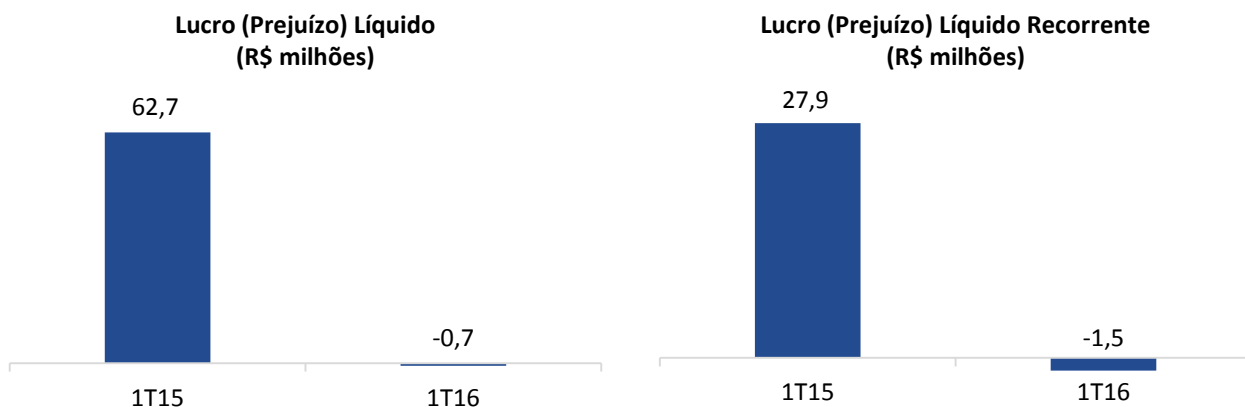
As receitas financeiras totalizaram R\$ 9,5 milhões no 1T16, 7,6% abaixo em relação ao 1T15. A queda é explicada pelo menor saldo de caixa médio entre os períodos, apesar da elevação do CDI no período.

As despesas financeiras no 1T16 foram impactadas principalmente pelas despesas de juros e correção monetária dos financiamentos captados para aquisição e obras de acabamento da Torre A EZ Towers e para os investimentos em retrofit do Jardim Europa e Candelária, empreendimentos entregues nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Receita Financeira	9,5	10,3	-7,8%
Despesa Financeira	-51,6	-33,7	53,1%
Resultado Financeiro	-42,1	-23,4	80,2%

**Lucro (Prejuízo) Líquido e FFO**

As despesas de depreciação, área vaga e financeiras relacionadas aos empreendimentos entregues nos últimos 12 meses (Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Candelária) impactaram o resultado da Companhia, uma vez que esses empreendimentos estão em fase de maturação e em processo de locação. Adicionalmente, os imóveis vendidos e em retrofit (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) não geraram receita de locação no 1T16.



O FFO recorrente atingiu R\$ 9,5 milhões com margem de 13,2% no 1T16.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	-1,5	27,9	-
Depreciação	11,0	7,4	48,6%
FFO Recorrente	9,5	35,3	-73,0%
Margem FFO	13,2%	47,7%	

**Investimentos**

No 1T16, a São Carlos investiu R\$ 7,5 milhões dos quais (i) R\$ 3,4 milhões na manutenção de imóveis, (ii) R\$ 2,7 milhões em obras de retrofit com destaque para o Edifício Morumbi Park cujo retrofit foi iniciado em Dez/15 e (iii) R\$ 1,4 milhão em investimentos nos centros de varejo de conveniência.

R\$ milhões	1T16
Manutenção de imóveis – Corporativo	3,4
Retrofit (Candelária e Morumbi Park)	2,7
Imóveis de varejo de conveniência	1,4
<b>Total</b>	<b>7,5</b>

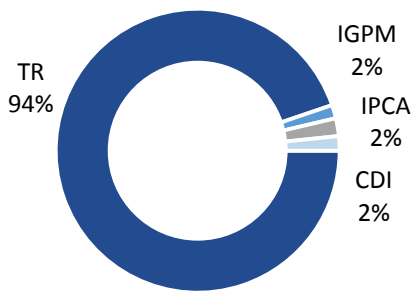
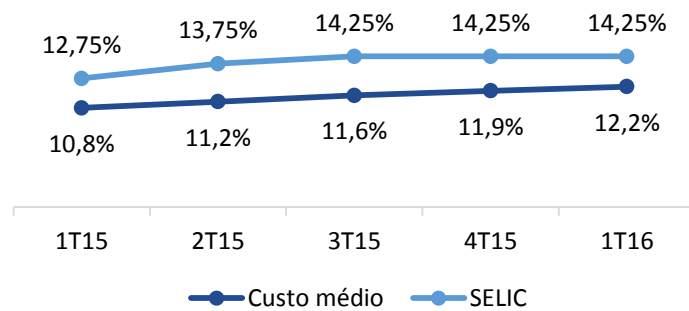
**Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente a 86% do CDI**

R\$ milhões	Mar/16
Dívida Bruta	1.714,1
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	248,0
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.466,1</b>
EBITDA Recorrente Anualizado	237,2
Valor de Avaliação do Portfólio	4.423,1
<b>Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)</b>	<b>6,2</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)</b>	<b>33,1%</b>
Prazo Médio (anos)	10,0
Custo da Dívida (% a.a.)	12,2%

A São Carlos encerrou o 1T16 com um saldo de caixa de R\$ 248,0 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 7,5 milhões em investimentos no portfólio no período e (ii) R\$ 16,9 milhões em amortizações mensais das parcelas dos financiamentos. Em contrapartida, a operação gerou caixa líquido de R\$ 9,5 milhões.

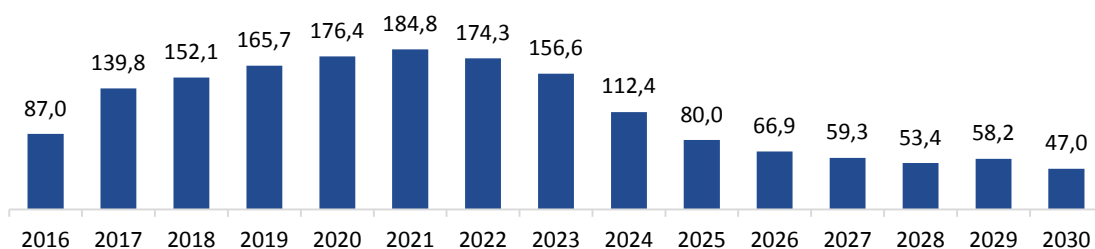
A dívida bruta totalizou R\$ 1.714,1 milhões e apenas 5% do saldo tem vencimento em 2016. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. A dívida líquida ficou em R\$ 1.466,1 milhões.

O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 1T16, o prazo médio da dívida era de 10,0 anos e o custo do endividamento equivalente a 86% do CDI. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 12,2%), conforme demonstrado abaixo.

**Dívida por Indexador**

**Custo Médio da Dívida (% a.a.)**


Indexador <sup>3</sup>	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) <sup>4</sup>	Saldo de Dívida (R\$ milhões)
TR	2,0%	9,6%	11,8%	1.602,8
CDI	13,7%	1,8%	15,8%	27,9
IGPM	11,6%	10,4%	23,2%	25,9
IPCA	9,4%	6,4%	16,4%	57,5
<b>Total</b>	<b>2,6%</b>	<b>9,4%</b>	<b>12,2%</b>	<b>1.714,1</b>

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

**Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)**


<sup>3</sup> Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

<sup>4</sup> Média ponderada da taxa de juros anual

## **Mercado de Capitais**

---

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGEX e IGC-NM. Os papéis da Companhia também integram a carteira teórica do índice S&P Global Ex-U.S. Property da Standard & Poor's.

Em 31 de março de 2016, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.530.202 ações em tesouraria.

Na Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2016, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no valor de R\$ 11,3 milhões com pagamento em 31 de maio de 2016, relativo ao exercício fiscal de 2015.

Em 04 de maio de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa de recompra de ações de até 800.000 ações com prazo de 1 ano.

**Ajustes na Demonstração de Resultado (Conciliação entre DRE Contábil e Recorrente)**

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2016 e 2015, 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 eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados (vendas de imóveis).

R\$ Mil	1T16	Vendas 1T16	1T16 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>82.792</b>	<b>-5.713</b>	<b>77.079</b>
Locação de Imóveis	76.737		76.737
Venda de Imóveis	5.713	-5.713	0
Serviços	342		342
PIS/Cofins	-4.657	18	-4.639
<b>Receita Líquida</b>	<b>78.135</b>	<b>-5.695</b>	<b>72.440</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-15.875	4.856	-11.019
Depreciação	-11.019		-11.019
Custo dos Imóveis Vendidos	-4.856	4.856	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>62.260</b>	<b>-839</b>	<b>61.421</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-15.696</b>	<b>0</b>	<b>-15.696</b>
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.510		-12.510
Honorários da Administração	-2.929		-2.929
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	257		257
Resultado da Equivalência Patrimonial	-514		-514
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>46.564</b>	<b>-839</b>	<b>45.725</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-42.142</b>		<b>-42.142</b>
Receita Financeira	9.504		9.504
Despesa Financeira	-51.646		-51.646
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>4.422</b>	<b>-839</b>	<b>3.583</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.919	13	-4.906
Acionistas não controladores	-163		-163
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-660</b>	<b>-825</b>	<b>-1.485</b>

R\$ Mil	1T15	Vendas 1T15	1T15 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>146.527</b>	<b>-67.447</b>	<b>79.080</b>
Locação de Imóveis	77.663	1.194	78.858
Venda de Imóveis	68.641	-68.641	0
Serviços	223		223
PIS/Cofins	-7.361	2.409	-4.952
<b>Receita Líquida</b>	<b>139.166</b>	<b>-65.038</b>	<b>74.128</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-34.231	26.853	-7.378
Depreciação	-7.378		-7.378
Custo dos Imóveis Vendidos	-26.853	26.853	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>104.935</b>	<b>-38.185</b>	<b>66.750</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-10.332</b>	<b>1.359</b>	<b>-8.973</b>
Vendas, Gerais e Administrativas	-10.290	539	-9.751
Honorários da Administração	-2.985		-2.985
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	3.098	820	3.918
Resultado da Equivalência Patrimonial	-155		-155
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>94.603</b>	<b>-36.825</b>	<b>57.778</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-23.390</b>		<b>-23.390</b>
Receita Financeira	10.288		10.288
Despesa Financeira	-33.678		-33.678
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>71.213</b>	<b>-36.825</b>	<b>34.388</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-8.494	2.033	-6.461
Acionistas não controladores	22		22
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>62.741</b>	<b>-34.793</b>	<b>27.948</b>

**Demonstração de Resultado Recorrente<sup>5</sup>**

<b>R\$ mil</b>	<b>1T16</b>	<b>1T15</b>	<b>Δ %</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>77.079</b>	<b>79.080</b>	<b>-2,5%</b>
Locação de Imóveis	76.737	78.858	-2,7%
Serviços	342	223	53,8%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.639</b>	<b>-4.952</b>	<b>-6,3%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>72.440</b>	<b>74.128</b>	<b>-2,3%</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-11.019	-7.378	49,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>61.421</b>	<b>66.750</b>	<b>-8,0%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-15.696</b>	<b>-8.973</b>	<b>74,9%</b>
Gerais e administrativas	-12.510	-9.751	28,3%
Honorários da Administração	-2.929	-2.985	-1,9%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	257	3.918	-93,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-514	-155	231,6%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>45.725</b>	<b>57.778</b>	<b>-20,9%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-42.142</b>	<b>-23.390</b>	<b>80,2%</b>
Receitas Financeiras	9.504	10.288	-7,6%
Despesas Financeiras	-51.646	-33.678	53,4%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>3.583</b>	<b>34.388</b>	<b>-89,6%</b>
IR / CSLL	-4.906	-6.461	-24,1%
Acionistas não controladores	-163	22	-
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-1.485</b>	<b>27.948</b>	<b>-</b>

<sup>5</sup> Demonstrativos gerenciais, não auditados. Vide a seção 'Ajustes na Demonstração de Resultado' para mais informações.

**Balanço Patrimonial Consolidado**

R\$ mil	Mar/16	Dez/15	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>317.511</b>	<b>350.712</b>	<b>-9,5%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	125.145	147.107	-14,9%
Aplicações Financeiras	122.886	134.113	-8,4%
Contas a receber	36.717	26.921	36,4%
Valores a receber de partes relacionadas	16	875	-98,2%
Impostos a recuperar	25.639	24.737	3,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.108	15.609	-54,5%
Imóveis destinados à venda	0	1.351	-
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.727.888</b>	<b>2.707.402</b>	<b>0,8%</b>
Contas a Receber	67.303	68.920	-2,3%
Transações e saldos com partes relacionadas	2.224	1.554	43,1%
Depósitos judiciais	91	90	1,1%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.140	0	-
Investimentos em controladas em conjunto	13.484	13.997	-3,7%
Propriedades de investimento	2.621.080	2.607.935	0,5%
Imobilizado	11.559	10.973	5,3%
Intangível	3.007	3.933	-23,5%
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.045.399</b>	<b>3.058.115</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>167.163</b>	<b>163.508</b>	<b>2,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	120.887	113.906	6,1%
Adiantamento de clientes	1.930	5.236	-63,1%
Salários e encargos sociais	3.598	5.442	-33,9%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	6.781	6.282	8,0%
Impostos, taxas e contribuições	2.533	3.037	-16,6%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	11.308	11.308	0,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	10.002	10.002	0,0%
Outras contas a pagar	10.124	8.295	22,0%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.615.049</b>	<b>1.633.331</b>	<b>-1,1%</b>
Impostos diferidos	8.067	7.995	0,9%
Empréstimos e financiamentos	1.593.179	1.611.681	-1,1%
Provisão para contingências	13.803	13.655	1,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.263.187</b>	<b>1.261.276</b>	<b>0,2%</b>
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	24.090	22.680	6,2%
Ações em tesouraria	-63.940	-64.938	-1,5%
Reservas de lucros	627.134	627.794	-0,1%
Acionistas não controladores	1.991	1.828	8,9%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.045.399</b>	<b>3.058.115</b>	<b>-0,4%</b>

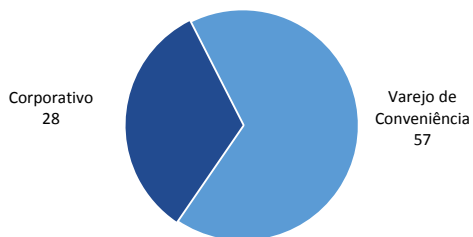
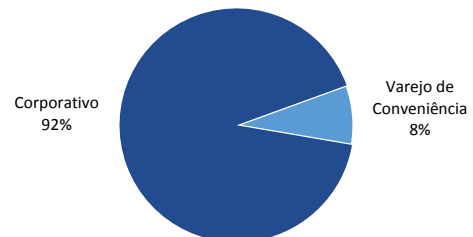
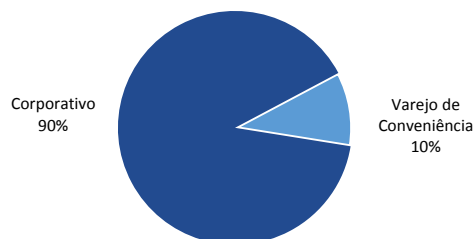
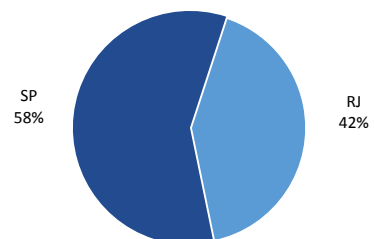
**Portfólio de Imóveis**

<b>Propriedade</b>	<b>Cidade/Estado</b>	<b>ABL Própria (m<sup>2</sup>)</b>
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
CASA	São Paulo/SP	38.184
CE Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.557
CEA	São Paulo/SP	35.051
Centro Empresarial Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	20.865
City Tower	Rio de Janeiro/RJ	21.233
Corporate Plaza	São Paulo/SP	9.848
João Úrsulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Edifício sede Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
Torre A EZ Towers	São Paulo/SP	47.002
Generali	Rio de Janeiro/RJ	11.310
GlobalTech	Campinas/SP	5.920
Itaim Center	São Paulo/SP	5.890
Jardim Europa	São Paulo/SP	9.031
Lapa RJ	Rio de Janeiro/RJ	9.126
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	0
Morumbi Park	São Paulo/SP	22.206
Mykonos	São Paulo/SP	4.859
Passeio	Rio de Janeiro/RJ	22.023
Pasteur 110	Rio de Janeiro/RJ	4.806
Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.276
Top Center	São Paulo/SP	13.463
VOP	Rio de Janeiro/RJ	5.730
<b>Sub-total Corporativo</b>	<b>28</b>	<b>388.649</b>
Cotia - São Camilo	Cotia/SP	2.220
Diadema - Centro	Diadema/SP	1.925
Hortolândia - Olívio Franceschini	Hortolândia/SP	2.921
Indaiatuba - Pq. Ecológico	Indaiatuba/SP	5.937
Itatiba - Centro	Itatiba/SP	1.596
Itupeva - Praça do Milênio	Itupeva/SP	1.098
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Paulínia - Jd. América	Paulínia/SP	3.053
Pindamonhangaba - Centro	Pindamonhangaba/SP	1.117
Santo André - Pirelli	Santo André/SP	2.255
São João de Meriti - Vilar dos Teles	São João de Meriti/RJ	3.409
São Paulo - Chácara Santo Antônio 1	São Paulo/SP	539
São Paulo - Ellis Maas	São Paulo/SP	1.867
Sumaré - Villa Flora	Sumaré/SP	2.023
Vinhedo - Benedito Storani	Vinhedo/SP	2.132
Projetos e Terrenos	41	
<b>Sub-total Varejo de Conveniência</b>	<b>57</b>	<b>34.959</b>
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>423.607</b>

\* Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

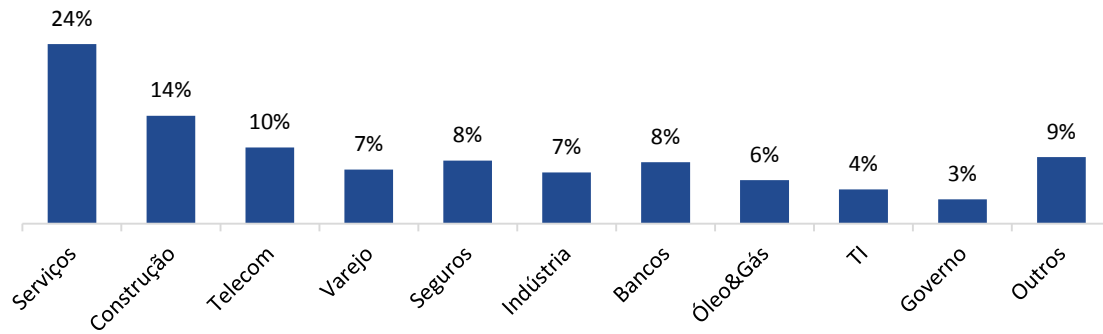
**Perfil do Portfólio**

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor Mercado <sup>6</sup> (R\$ mil)
Corporativo	28	388.649	3.967.200
Varejo de Conveniência	57	34.959	455.850
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>423.607</b>	<b>4.423.050</b>

**Portfólio  
(quantidade de imóveis)**

**Composição da ABL  
(%ABL)**

**Composição Valor de Mercado  
(% valor mercado)**

**Localização do Portfólio  
(% valor mercado)**


<sup>6</sup> Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente

**Perfil dos Clientes**  
(% da receita recorrente)



### Imóveis em Retrofit

Imóvel	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável (m2)	Preço locação
João Ursulo Coutinho	Rio de Janeiro	2T16	2.526	R\$ 60-80/m <sup>2</sup>
SPOP X	São Paulo	2T16	3.276	R\$ 60-70/ m <sup>2</sup>
Morumbi Park	São Paulo	4T17	22.206	R\$ 70-90/ m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>28.008</b>	

**Tabela de Financiamentos**

<b>Empréstimos</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Prazo (anos)</b>	<b>Saldo (R\$ mil)</b>	<b>Indexador</b>	<b>Cupom (% a.a.)</b>
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	24-nov-22	6,7	27.877	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	4,6	18.711	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	4,7	6.746	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	5,7	25.910	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	6,0	13.160	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	6,4	22.914	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	6,3	6.800	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	6,4	13.914	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	6,4	18.946	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	6,6	23.118	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	6,7	63.825	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	6,9	26.803	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	6,9	9.079	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	6,9	5.250	TR	10,00%
Aquisição - Ciatic II	18-set-23	7,5	16.513	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	3,7	9.834	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	5,9	56.205	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	6,6	93.543	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	9,2	84.968	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	10,5	45.146	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	9,9	122.859	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	9,1	30.458	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	4,4	5.648	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,4	41.086	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,4	10.760	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	7,9	104.974	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	7,2	29.635	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	8,0	35.630	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	8,4	54.805	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	8,4	37.041	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	11,7	70.996	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	10,8	52.132	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	14,3	528.780	TR	8,90%
<b>Total</b>			<b>1.714.066</b>		

**EBITDA – Instrução CVM 527/12**

A metodologia determinada pela Instrução CVM 527/12 considera os resultados de eventos não recorrentes, como a venda de imóveis.

R\$ milhões	1T16	1T15	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	-0,7	62,7	-
Impostos (IR e CSLL)	4,9	8,5	-42,4%
Resultado Financeiro	42,1	23,4	79,9%
Depreciação	11,0	7,4	48,7%
<b>EBITDA</b>	<b>57,3</b>	<b>102,0</b>	<b>-43,8%</b>
Margem EBITDA	73,4%	73,4%	-

**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 Operating 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**

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Fernanda Naveiro – Gerente de RI

Tel.: +55 11 3048-6417

E-mail: [dri@scsa.com.br](mailto:dri@scsa.com.br) | Website: [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)