



Terceiro Trimestre de 2015

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 3T15
13 de Novembro de 2015

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

Inglês
12h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: São Carlos





EBITDA recorrente tem crescimento de 19% com margem de 84%

Receita bruta com locações aumenta 16%, alcançando R\$ 81 milhões

São Paulo, 12 de novembro de 2015 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2015 (3T15). 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). Os resultados também refletem as mudanças impostas pelo CPC 19 em vigor a partir de 2013 que trata de “Negócios em Conjunto”.

Principais Destaques

- **Receita bruta com locações atinge R\$ 80,7 milhões no 3T15**, um crescimento de 16,4% em relação ao 3T14. Na mesma base de imóveis, a receita bruta cresceu 8,5%
- **EBITDA recorrente aumenta 18,8% no 3T15**, alcançando R\$ 63,5 milhões
- **Margem EBITDA e FFO alcançam 83,8% e 25,2%**, respectivamente no 3T15
- **Lucro líquido cresce 89,1% no acumulado do ano**, alcançando R\$ 153,9 milhões
- **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\$ 53,9 por ação
- **Torre A EZ Towers e Edifício Jardim Europa alcançam ocupação de 50% e 93%**, respectivamente
- **Redução de 1 p.p. na vacância do portfólio em relação a Jun/15**, alcançando 15,1%

Indicadores Operacionais e Financeiros	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	80,7	69,3	16,4%	238,3	211,6	12,6%
<i>Margem NOI</i>	93,5%	94,0%		93,7%	95,8%	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	63,5	53,5	18,8%	188,4	168,6	11,7%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	83,8%	82,1%		84,0%	84,7%	
FFO (R\$ milhões)	19,1	27,8	-31,3%	65,1	99,8	-34,8%
<i>Margem FFO</i>	25,2%	42,7%		29,0%	50,1%	
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	8,1	21,7	-62,7%	35,8	81,4	-56,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	10,7%	33,3%		16,0%	40,9%	
Lucro Líquido (R\$ milhões)	8,1	21,7	-62,7%	153,9	81,4	89,1%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,3	-7,8%			
NAV por Ação (R\$)	53,9	57,6	-6,4%			

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao terceiro trimestre de 2015. A Companhia obteve excelentes resultados no trimestre, com crescimento da receita com locações e EBITDA e elevadas margens operacionais, apesar do atual cenário econômico recessivo. Adicionalmente, tivemos importantes conquistas como a ocupação da Torre A EZ Towers alcançando 50% e do Edifício Jardim Europa atingindo 93%, seis meses após a conclusão do *retrofit*. Esses resultados confirmam a resiliência do portfólio de imóveis da São Carlos, caracterizado pela alta qualidade e localização *premium*.

O valor do portfólio de imóveis da São Carlos, avaliado pela CBRE no 3T15, alcançou R\$ 4,4 bilhões, ficando praticamente estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos (Edifícios Antônio Carlos e Borges Lagoa e CD Barueri) realizadas nos últimos 12 meses que totalizaram R\$ 216 milhões. A manutenção do valor do portfólio em um cenário recessivo no Brasil e no setor imobiliário reflete o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis de alta qualidade com elevada rentabilidade. O destaque na avaliação do portfólio foi a valorização dos imóveis de varejo de conveniência em 21%, alcançando R\$ 462 milhões. Encerramos o trimestre com o portfólio composto por 86 imóveis, totalizando 420 mil m² de área bruta locável.

A receita bruta com locações cresceu 16% no 3T15, totalizando R\$ 81 milhões. O crescimento da receita reflete o avanço nas locações dos empreendimentos entregues ou adquiridos nos últimos 12 meses (Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Souza Cruz) e a redução da vacância do portfólio (vacância na mesma base de imóveis reduziu para 10,8% de 12,3%). Adicionalmente, 89 contratos de locação foram reajustados pela inflação, equivalente a 23% da receita recorrente da Companhia.

Encerramos o trimestre com elevados índices de rentabilidade no acumulado do ano. A margem líquida recorrente e a margem EBITDA alcançaram 16% e 84% respectivamente. O lucro líquido alcançou R\$ 154 milhões, 89% superior ao reportado no mesmo período de 2014 e o EBITDA alcançou R\$ 188 milhões.

A Companhia possui perfil de dívida conservador com 93% do saldo dos financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 81% do CDI, o que acarreta reduzido impacto no resultado financeiro em um cenário de aumento de taxa de juros. O saldo de caixa atingiu R\$ 306 milhões ao final de setembro de 2015, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e com custo elevado, e para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento dos centros de varejo de conveniência. Neste trimestre, inauguramos um empreendimento localizado na cidade de Indaiatuba (São Paulo), totalizando 15 empreendimentos inaugurados com 30 mil m² de área bruta locável.

Permanecemos confiantes no modelo de negócios da Companhia, focado em gerar valor para os nossos acionistas através de uma gestão ativa do portfólio de imóveis corporativos e de varejo de conveniência.



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

O valor do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,4 bilhões, estável em relação ao mesmo período de 2014, apesar das vendas dos ativos (Edifícios Antonio Carlos e Borges Lagoa e o CD Barueri) que totalizaram R\$ 216 milhões. A Companhia tem como estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde setembro de 2014.¹

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Escritórios		Varejo		TOTAL	
		ABL Própria (m²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Set/14 (Avaliação CBRE)		375.680	4.165	15.532	381	391.212	4.545
Venda do Antônio Carlos	Out/14	-4.420	-39			-4.420	-39
Aquisição do edifício sede Souza Cruz	Dez/14	8.325	75			8.325	75
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Out/14			1.596	14	1.596	14
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Nov/14			1.867		1.867	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Dez/14				8		8
Posição em Dez/14		379.585	4.201	18.995	403	398.580	4.603
Venda do Borges Lagoa	Jan/15	-6.456	-66			-6.456	-66
Aquisição da Torre A EZ Towers	Mar/15	47.002				47.002	
Ganhos de área no edifício City Tower	Mar/15	2.194				2.194	
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Mar/15			1.590		1.590	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jan/15				3		3
Posição em Mar/15		422.325	4.135	20.585	406	442.911	4.540
Ganho de área em edifícios corporativos	Jun/15	5.076				5.076	
Venda do CD Barueri	Mai/15	-37.590	-107			-37.590	-107
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Jun/15			3.882		3.882	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jun/15				3	0	3
Posição em Jun/15		389.811	4.028	24.467	408	414.279	4.436
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Set/15			5.937		5.937	
Reavaliação do Portfólio (CBRE Set/15)			-61		54		-7
Posição em Set/15		389.811	3.967	30.404	462	420.216	4.429

No fechamento do 3T15, o portfólio da Companhia era composto por 86 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 420,2 mil m² 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 setembro de 2015 era de R\$ 2,6 bilhões².

O NAV alcançou R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 53,9 por ação no final do 3T15, contra R\$ 3,3 bilhões ou R\$ 57,6 por ação no final do 3T14.

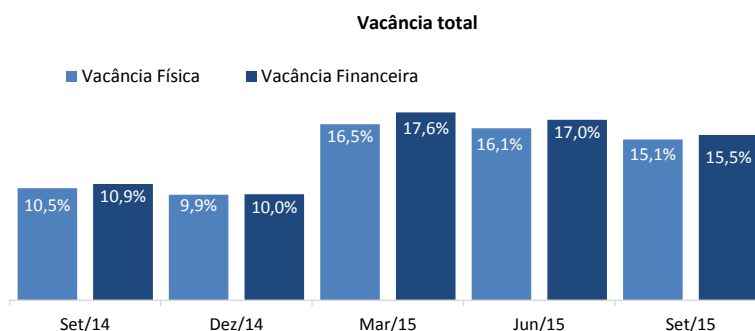
R\$ milhões	Set/15	Set/14	Δ %
Valor do portfólio	4.429,3	4.545,3	-2,6%
Dívida líquida	-1.400,5	-754,4	85,6%
Ajuste EZTowers	0,0	-507,6	n.a.
NAV	3.028,7	3.283,3	-7,8%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,1	57,0	-1,5%
NAV (R\$/ação)	53,9	57,6	-6,3%

¹ 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.

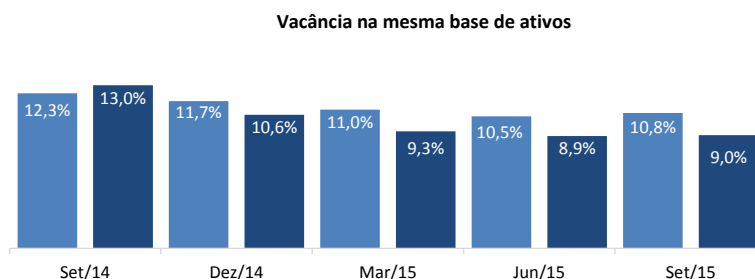
² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância total: queda de 1 p.p. em relação a Jun/15



As taxas de vacância³ física e financeira fecharam o trimestre em 15,1% e 15,5%, respectivamente. A redução em relação a Jun/15 foi explicada pelas novas locações do Edifício Jardim Europa que atingiu 93% de ocupação (75% em Jun/15) e a Torre A EZ Towers que atingiu 50% de locação (41% em Jun/15).



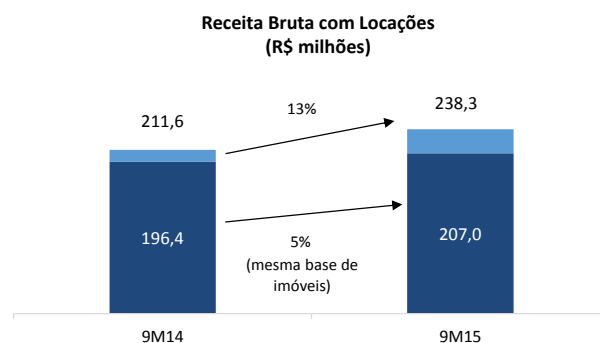
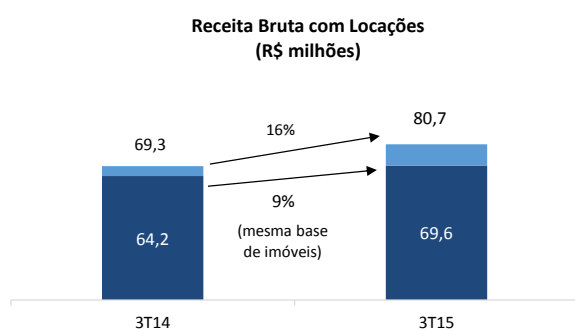
Considerando a mesma base de ativos entre setembro de 2014 e 2015⁴, as taxas de vacância física e financeira foram 10,8% e 9,0%, respectivamente. A queda em relação ao mesmo período de 2014 foi decorrente dos novos contratos de locação nos Edifícios City Tower e Cidade Nova, ambos localizados no Rio de Janeiro.

Receita Bruta com Locações: crescimento de 16% em 12 meses e 9% na mesma base de imóveis

No 3T15, a receita bruta com locações aumentou 16,4% em relação ao 3T14, totalizando R\$ 80,7 milhões. A variação é explicada pela receita adicional gerada nos Edifícios CA Cidade Nova, Souza Cruz, Torre A EZ Towers e Jardim Europa.

A receita bruta com locações na mesma base de imóveis cresceu 8,5%, atingindo R\$ 69,6 milhões, o que demonstra a resiliência dos imóveis que compõem o portfólio da São Carlos.

No 3T15, 89 contratos de locação, equivalentes a 23% da receita, foram ajustados pela inflação com aumento nominal médio de 7,3%.

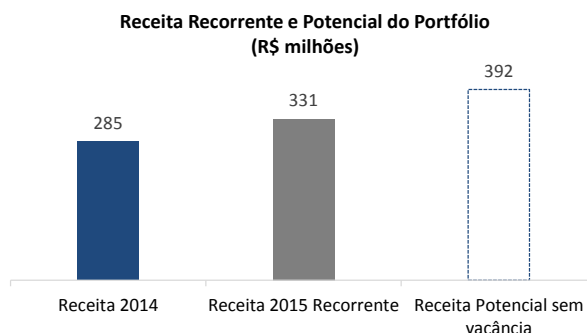


³ Taxa de vacância física: ABL própria vaga dividida pela ABL própria total do portfólio. Taxa de vacância financeira: estimativa da receita potencial para as áreas vagas dos imóveis dividida por uma estimativa de receita total com locações para o período.

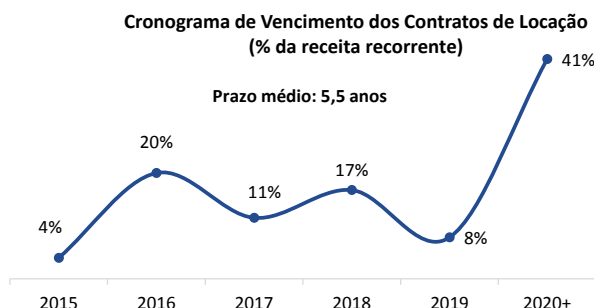
⁴ Na "mesma base de ativos", estão excluídos os imóveis vendidos, adquiridos ou em retrofit e os centros de varejo inaugurados nos últimos 12 meses.



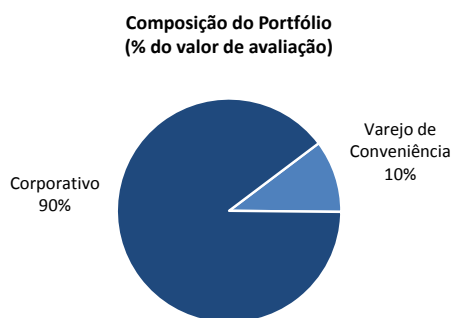
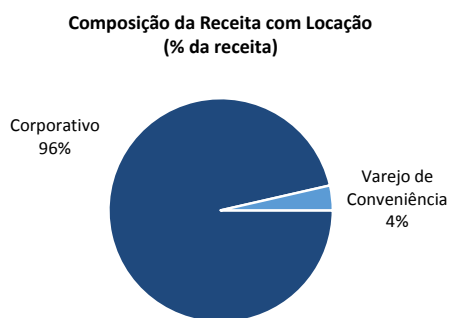
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 331 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2015. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 392 milhões, que considera o potencial de geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que os imóveis que estão atualmente em retrofit (Candelária, Latitude, João Úrsulo e SPOP X) e 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. O correspondente a 4% da receita recorrente terá vencimento no 4T15.



No 3T15, 96% da receita de locação e 90% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 93,5% da receita bruta com locações no trimestre.

R\$ milhões	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
Receita bruta com locações	80,7	69,3	16,4%	238,3	211,6	12,6%
G&A com manutenção e áreas vagas	(5,2)	(4,2)	24,9%	(14,9)	(8,8)	69,0%
NOI	75,5	65,1	15,9%	223,4	202,8	10,2%
Margem NOI	93,5%	94,0%	-0,5 pp	93,7%	95,8%	-2,1 pp



Despesas Gerais e Administrativas (G&A): aumento da eficiência no 3T15

No 3T15, as despesas G&A alcançaram R\$ 13,9 milhões, com aumento de 10,3% em relação ao 3T14, explicado principalmente pelo aumento das despesas com áreas vagas dos imóveis entregues nos últimos 12 meses. Por outro lado, o percentual das despesas G&A sobre a receita líquida foi reduzido para 18,3% no 3T15 contra 19,3% no 3T14, demonstrando a eficiência da Companhia no controle permanente de custos.

R\$ milhões	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,2	4,2	24,9%	14,9	8,8	69,0%
Pessoal e Honorários Administração	7,2	7,0	2,8%	22,9	20,3	12,8%
Outros	1,4	1,3	4,3%	3,5	3,9	-9,4%
Total Despesas G&A	13,9	12,6	10,3%	41,4	33,1	25,2%
Margem G&A	18,3%	19,3%		18,5%	16,6%	

EBITDA Recorrente de R\$ 64 milhões, crescimento de 19%

No trimestre, o EBITDA alcançou R\$ 63,5 milhões, alta de 18,8% sobre o mesmo período de 2014, com margem EBITDA de 83,8%. Nos nove primeiros meses de 2015, o EBITDA recorrente atingiu R\$ 188,4 milhões, representando um crescimento de 11,7% sobre o mesmo período de 2014, com margem de 84,0%.

R\$ milhões	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
(+) Receita Líquida	75,9	65,1	16,5%	224,2	199,1	12,6%
(+) Despesas G&A	(13,9)	(12,6)	10,3%	(41,4)	(33,1)	25,1%
(+) Outras Rec. Operacionais	1,6	1,0	57,5%	5,6	2,6	115,4%
(=) EBITDA Recorrente	63,5	53,5	18,8%	188,4	168,6	11,7%
Margem EBITDA	83,8%	82,1%	1,7 bps	84,0%	84,7%	-0,7 bps

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 265,1 milhões com margem de 85,3%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 331,4 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,2% da receita bruta e despesas G&A média nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	331,4
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,2%)	(20,5)
Receita Líquida	310,9
G&A recorrente	(45,8)
EBITDA Recorrente	265,1
Margem EBITDA Recorrente	85,3%



Resultado Financeiro

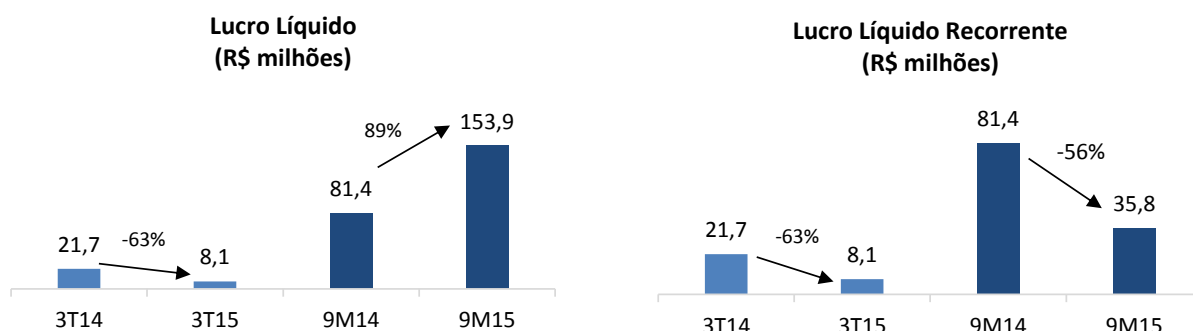
As receitas financeiras totalizaram R\$ 10,9 milhões no trimestre, 23,9% acima do 3T14. A variação nas receitas financeiras entre os trimestres de 3T15 e 3T14 é explicada pela redução do saldo médio de caixa no período (R\$ 306 milhões no 3T15 contra R\$ 359 milhões no 3T14), compensado pela elevação do CDI entre os períodos. O caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, risco baixo e possui rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

As despesas financeiras somaram R\$ 52,4 milhões no 3T15, superior em relação ao 3T14 devido ao impacto dos juros e correção monetária dos financiamentos dos empreendimentos entregues em 2015 (Torre A EZ Towers e Jardim Europa), dos novos financiamentos captados nos últimos 12 meses para aquisição de imóveis (Souza Cruz) e para as obras dos centros de varejo de conveniência.

R\$ Milhões	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
Receitas Financeiras	10,9	8,8	23,9%	31,1	34,8	-10,6%
Despesas Financeiras	(52,4)	(27,2)	92,5%	(134,8)	(81,7)	64,9%
Resultado Financeiro	(41,5)	(18,4)	125,3%	(103,7)	(46,9)	120,9%

Lucro Líquido e FFO

O lucro líquido nos primeiros nove meses totalizou R\$ 153,9 milhões, um crescimento de 89,1% sobre o mesmo período de 2014. Os ganhos nas vendas de ativos consolidados (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri) contribuíram para esse crescimento. O lucro líquido no trimestre alcançou R\$ 8,1 milhões, impactado pela despesas de depreciação e resultado financeiro gerados pelos imóveis entregues nos últimos 12 meses.



O FFO recorrente nos nove primeiros meses de 2015 atingiu R\$ 65,1 milhões com margem de 29,0%. No 3T15, o FFO totalizou R\$ 19,1 milhões.

R\$ milhões	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	8,1	21,7	-62,7%	35,8	81,4	-56,0%
(+) Depreciação	11,0	6,1	80,3%	29,3	18,4	59,2%
(=) FFO Recorrente	19,1	27,8	-31,3%	65,1	99,8	-34,8%
Margem FFO	25,2%	42,7%	-17,5 bps	29,0%	50,1%	-21,1 bps



Investimentos

No 3T15, a São Carlos investiu R\$ 22,7 milhões. Os destaques do trimestre foram os investimentos de R\$ 11,1 milhões em projetos de varejo de conveniência, R\$ 6,0 milhões em *retrofit* e R\$ 5,0 milhões na manutenção dos imóveis do portfólio.

R\$ milhões	1T15	2T15	3T15	9M15
Torre A EZTowers	39,8	3,5	0,5	43,8
Retrofit (Candelária, Jardim Europa, Spop X e Cidade Nova)	8,6	7,5	6,0	22,2
Manutenção de imóveis - Corporativo	6,7	7,2	5,0	19,0
Imóveis de varejo de conveniência	12,0	12,5	11,1	35,5
Sub-total	67,1	30,8	22,7	120,6
Assunção de dívida Torre A EZ Towers	518,0	0,0	0,0	518,0
Registro e ITBI Torre A EZ Towers	13,3	0,0	0,0	13,3
Total	598,4	30,8	22,7	651,8

Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente a 81% do CDI

R\$ milhões	Set/15
Dívida Bruta	1.737,7
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	306,3
Contas a receber por venda de imóveis	30,9
Dívida Líquida	1.400,5
EBITDA Recorrente Anualizado	265,1
Valor de Avaliação do Portfólio	4.429,3
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado	5,3 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	31,6%
Prazo Médio (anos)	10,4
Custo da Dívida (% a.a.)	11,6%

A São Carlos encerrou o 3T15 com um saldo de caixa de R\$ 306,3 milhões, suficiente para amortizar as dívidas vencendo até 2017. A posição de caixa foi impactada principalmente pelos investimentos de R\$ 22,7 milhões no período e pela amortização de R\$ 60,5 milhões em dívidas. Em contrapartida, houve geração de caixa operacional no valor de R\$ 19,1 milhões e o recebimento das parcelas da venda do CD Barueri, que somaram R\$ 31 milhões no 3T15.

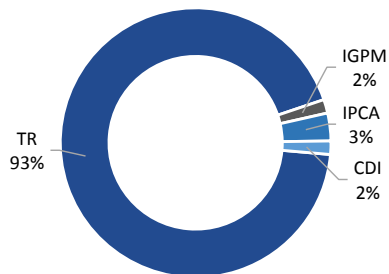
A dívida bruta totalizou R\$ 1.737,7 milhões e apenas 6% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão todas vinculadas a moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. A dívida líquida ficou em R\$ 1.400,5 milhões, estável em relação ao trimestre anterior. A alavancagem da Companhia se mantém em patamar confortável, alcançando 5,3x o EBITDA recorrente anualizado e a dívida líquida representava 31,6% do valor do portfólio.

O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 3T15, o prazo médio da dívida era de 10,4 anos e o custo do endividamento equivalente a 81% do CDI⁵. Adicionalmente, 93% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,6%), conforme demonstrado abaixo.

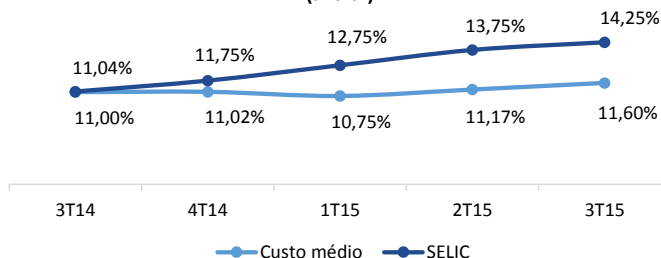
⁵ CDI projetado para o ano 2015 de 14,25%, conforme boletim Focus divulgado pelo Banco Central.



Dívida por Indexador



Custo Médio da Dívida (% a.a.)



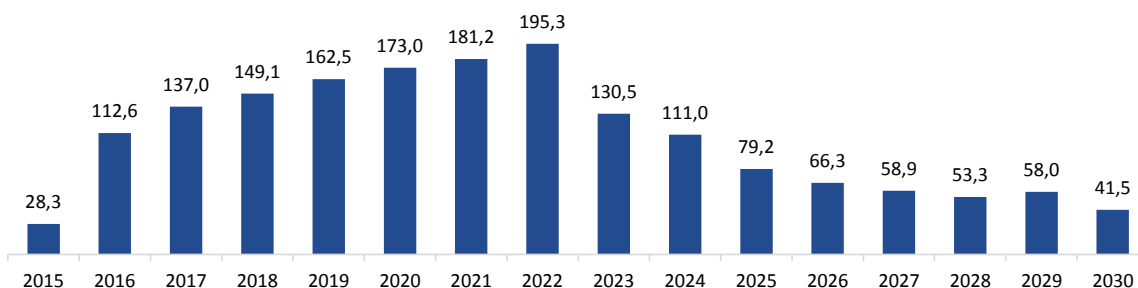
Indexador	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR ¹	1,5%	9,6%	11,2%	1.623,5
CDI	12,6%	1,8%	14,6%	27,8
IGPM ¹	8,4%	10,4%	19,6%	28,4
IPCA ¹	9,5%	6,4%	16,5%	57,9
Total	2,1%	9,4%	11,6%	1.737,7

¹Desempenho acumulado dos últimos 12 meses

²Média ponderada da taxa de juros anual

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

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



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, IGCX 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 30 de abril de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa para recompra de ações de até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano. Ao final de setembro de 2015, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.590.396 ações em tesouraria.

Em 29 de junho de 2015, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de juros sobre capital próprio no valor de R\$ 31 milhões, a ser pago em 30 de novembro de 2015.



Ajustes na Demonstração de Resultado (Conciliação entre BR GAAP e DRE Recorrente)

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2015 e 2014, 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 (BR GAAP) e ajustadas para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados.

R\$ mil	3T15	9M15	Vendas 1T15*	Vendas 2T15*	3T15 Recorrente	9M15 Recorrente
Receita Bruta	80.899	417.463	(67.447)	(111.042)	80.899	238.974
Locação de Imóveis	80.662	237.061	1.194		80.662	238.255
Venda de Imóveis	-	179.683	(68.641)	(111.042)	-	-
Serviços	237	719			237	719
PIS/Cofins	(5.038)	(17.228)	2.409		(5.038)	(14.819)
Receita Líquida	75.861	400.235	(65.038)	(111.042)	75.861	224.155
Custo dos Produtos Vendidos	(11.015)	(76.233)	26.853	20.064	(11.015)	(29.316)
Depreciação	(11.015)	(29.316)			(11.015)	(29.316)
Custo dos Imóveis Vendidos	-	(46.917)	26.853	20.064	-	-
Lucro Bruto	64.846	324.002	(38.185)	(90.978)	64.846	194.839
(Despesas) Receitas Operacionais	(12.263)	(37.815)	1.359		(12.263)	(36.456)
Gerais e Administrativas	(10.843)	(32.751)	539		(10.843)	(32.212)
Honorários da Administração	(3.023)	(9.169)			(3.023)	(9.169)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	1.646	4.819	820		1.646	5.639
Resultado da Equivalência Patrimonial	(43)	(714)			(43)	(714)
Lucro Oper. Antes do Res. Financeiro	52.583	286.187	(36.825)	(90.978)	52.583	158.384
Resultado Financeiro Líquido	(41.578)	(103.712)			(41.578)	(103.712)
Receita Financeira	10.850	31.122			10.850	31.122
Despesa Financeira	(52.428)	(134.834)			(52.428)	(134.834)
Lucro Antes do IR e CSLL	11.005	182.475	(36.825)	(90.978)	11.005	54.672
IR / CSLL	(2.775)	(28.426)	2.033	7.692	(2.775)	(18.701)
Acionistas não controladores	(95)	(156)			(95)	(156)
Lucro Líquido do Exercício	8.135	153.893	(34.793)	(83.286)	8.135	35.814

*Ajustes decorrentes de vendas de imóveis contabilizados nos respectivos trimestres.

R\$ mil	3T14	9M14			3T14 Recorrente	9M14 Recorrente
Receita Bruta	69.474	212.171			69.474	212.171
Locação de Imóveis	69.274	211.554			69.274	211.554
Venda de Imóveis	-	-			-	-
Serviços	200	617			200	617
PIS/Cofins	(4.352)	(13.027)			(4.352)	(13.027)
Receita Líquida	65.122	199.144			65.122	199.144
Custo dos Produtos Vendidos	(6.067)	(18.440)			(6.067)	(18.440)
Depreciação	(6.067)	(18.440)			(6.067)	(18.440)
Custo dos Imóveis Vendidos	-	-			-	-
Lucro Bruto	59.055	180.704			59.055	180.704
(Despesas) Receitas Operacionais	(11.707)	(30.855)			(11.707)	(30.855)
Gerais e Administrativas	(9.842)	(25.032)			(9.842)	(25.032)
Honorários da Administração	(2.728)	(8.020)			(2.728)	(8.020)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	1.045	2.553			1.045	2.553
Resultado da Equivalência Patrimonial	(182)	(356)			(182)	(356)
Lucro Oper. Antes do Res. Financeiro	47.348	149.849			47.348	149.849
Resultado Financeiro Líquido	(18.388)	(46.947)			(18.388)	(46.947)
Receita Financeira	8.842	34.797			8.842	34.797
Despesa Financeira	(27.230)	(81.744)			(27.230)	(81.744)
Lucro Antes do IR e CSLL	28.960	102.902			28.960	102.902
IR / CSLL	(7.164)	(21.159)			(7.164)	(21.159)
Acionistas não controladores	(92)	(376)			(92)	(376)
Lucro Líquido do Exercício	21.704	81.367			21.704	81.367



Demonstração de Resultado Recorrente

R\$ mil	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
Receita Bruta	80.899	69.474	16,4%	238.974	212.171	12,6%
Locação de Imóveis	80.662	69.274	16,4%	238.255	211.554	12,6%
Serviços	237	200	18,3%	719	617	16,7%
PIS/Cofins	(5.038)	(4.352)	15,8%	(14.819)	(13.027)	13,8%
Receita Líquida	75.861	65.122	16,5%	224.155	199.144	12,6%
Custo dos Produtos Vendidos	(11.015)	(6.067)	81,6%	(29.316)	(18.440)	59,0%
Lucro Bruto	64.846	59.055	9,8%	194.839	180.704	7,8%
(Despesas) Receitas Operacionais	(12.263)	(11.707)	4,7%	(36.456)	(30.855)	18,2%
Gerais e administrativas	(10.843)	(9.842)	10,2%	(32.212)	(25.032)	28,7%
Honorários da Administração	(3.023)	(2.728)	10,8%	(9.169)	(8.020)	14,3%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	1.646	1.045	57,5%	5.639	2.553	120,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(43)	(182)	-76,4%	(714)	(356)	100,6%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	52.583	47.348	11,1%	158.384	149.849	5,7%
Resultado Financeiro Líquido	(41.578)	(18.388)	126,1%	(103.712)	(46.947)	120,9%
Receitas Financeiras	10.850	8.842	22,7%	31.122	34.797	-10,6%
Despesas Financeiras	(52.428)	(27.230)	92,5%	(134.834)	(81.744)	64,9%
Lucro Antes do IR e CSLL	11.005	28.960	-62,0%	54.672	102.902	-46,9%
IR / CSLL	(2.775)	(7.164)	-61,3%	(18.701)	(21.159)	-11,6%
Acionistas não controladores	(95)	(92)	3,3%	(156)	(376)	-58,5%
Lucro Líquido do Exercício	8.135	21.704	-62,5%	35.814	81.367	-56,0%

Demonstrativos gerenciais, não auditados. Vide a seção 'Ajustes a Demonstração de Resultado' para mais informações.



Balço Patrimonial Consolidado

R\$ milhões	Set/15	Dez/14	Δ %
Ativo Circulante	399,1	440,4	-9,4%
Disponibilidades	259,9	276,5	-6,0%
Aplicações Financeiras	46,4	46,8	-0,9%
Contas a receber	62,8	56,8	10,6%
Imóveis destinados à venda	-	26,5	-100,0%
Impostos a recuperar	18,8	22,4	-16,0%
Outros créditos	11,1	11,4	-2,0%
Ativo Não Circulante	2.700,1	1.989,6	35,7%
Transações e saldos com partes relacionadas	1,6	3,3	-53,0%
Contas a Receber	56,2	-	n/a
Depósitos judiciais	0,1	0,5	-81,1%
Imóveis destinados à venda	1,4	-	n/a
Outros créditos	4,3	-	n/a
Investimentos em controladas em conjunto	14,2	10,2	39,3%
Propriedades para investimento	2.611,4	1.968,2	32,7%
Imobilizado	7,2	3,5	103,7%
Intangível	3,8	3,9	-1,9%
TOTAL DO ATIVO	3.099,2	2.430,0	27,5%
Passivo Circulante	185,5	186,0	-0,3%
Empréstimos e financiamentos	108,4	99,9	8,6%
Adiantamento de clientes	4,9	36,5	-86,6%
Salários e encargos sociais	7,9	9,0	-12,2%
Impostos, taxas e contribuições	2,9	2,7	8,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	10,0	6,8	47,0%
Provisões para impostos de renda e contribuição social	6,1	7,4	-17,4%
Dividendos e JCP	27,4	11,8	132,0%
Outras contas a pagar	17,8	11,9	49,3%
Passivo Não Circulante	1.650,7	1.097,2	50,4%
Empréstimos e financiamentos	1.629,3	1.076,6	51,3%
Impostos diferidos	7,9	7,3	8,9%
Provisões para contingências	13,5	13,3	1,8%
Patrimônio líquido	1.263,0	1.146,7	10,1%
Capital social	673,9	673,9	0,0%
Reserva de capital	11,8	9,4	26,0%
Ações em tesouraria	(54,4)	(48,7)	11,6%
Reserva de lucros	629,9	507,0	24,2%
Acionistas não controladores	1,7	5,1	-66,5%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.099,2	2.429,9	27,5%
Dívida Líquida (*)	(1.400,5)	(860,0)	62,9%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	5,3 x	3,7 x	

(*) O cálculo da dívida líquida inclui os saldos de 'Disponibilidades', 'Contas a Receber por Venda de Imóveis', 'Aplicações Financeiras' do ativo circulante, 'Empréstimos e Financiamentos'.

(**) Considera o EBITDA recorrente.



Portfólio de Imóveis

Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m ²)
Top Center	São Paulo/SP	12.706
CEB	Rio de Janeiro/RJ	20.865
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
Citi Tower	Rio de Janeiro/RJ	20.921
Passeio	Rio de Janeiro/RJ	22.023
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.091
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
Itaim Center	São Paulo/SP	5.851
Mykonos	São Paulo/SP	4.863
Corporate Plaza	São Paulo/SP	9.741
Pasteur 110	Rio de Janeiro/RJ	6.350
Visconde Ouro Preto	Rio de Janeiro/RJ	5.730
GlobalTech	Campinas/SP	5.689
Lapa RJ	Rio de Janeiro/RJ	9.126
Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
Morumbi Park	São Paulo/SP	22.206
CASA	São Paulo/SP	38.150
Jardim Europa	São Paulo/SP	9.001
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
Generali	Rio de Janeiro/RJ	11.173
CEA	São Paulo/SP	35.050
CE Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.555
Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
DJURC	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude	Rio de Janeiro/RJ	1.449
Torre A EZ Towers	São Paulo/SP	47.002
Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
Sub-total Corporativo	28	389.811
Paulínia	Paulínia - Jardim América/SP	3.053
Pindamonhangaba	Pindamonhangaba - Centro/SP	1.117
Diadema	Diadema - Centro/SP	1.863
Granja Viana	Cotia - São Camilo/SP	2.200
Santo André	Santo André - Pirelli/SP	1.517
Ellis Maas	São Paulo - Ellis Maas/SP	1.867
Vinhedo	Vinhedo - Benedito Storani/SP	2.132
Vilar dos Teles	São João de Meriti - Vilar dos Teles/RJ	2.595
Vila Branca	Jacareí - Vila Branca/SP	1.480
Indaiatuba	Indaiatuba - Parque Ecológico/SP	5.937
Jaguariuna	Jaguariúna - Centro/SP	1.386
Villa Flora	Sumaré - Villa Flora/SP	2.023
Itupeva	Itupeva - Praça do Milênio/SP	1.098
Américo 1795	São Paulo - Chácara Santo Antonio/SP	539
Itatiba	Itatiba - Centro/SP	1.596
Landbank	43 Terrenos	
Sub-total Varejo Conveniência	58	30.404
Total	86	420.216



Perfil do Portfólio

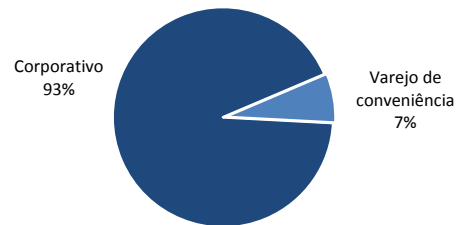
Grupos	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado ¹ (R\$ mil)
Corporativo	28	389.811	3.967.200
Varejo de conveniência	58	30.404	462.050
TOTAL	86	420.216	4.429.250

¹Calculado pela CBRE em avaliação realizada em Set/15

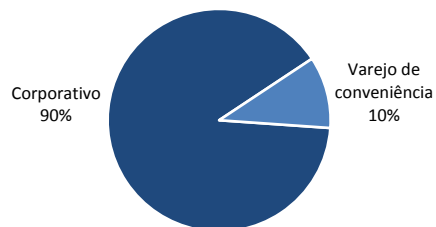
Portfólio
(quantidade de imóveis)



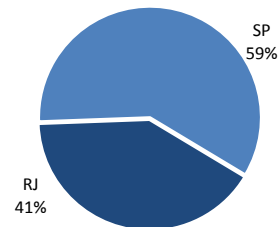
Composição da Área Bruta Locável
(% ABL)



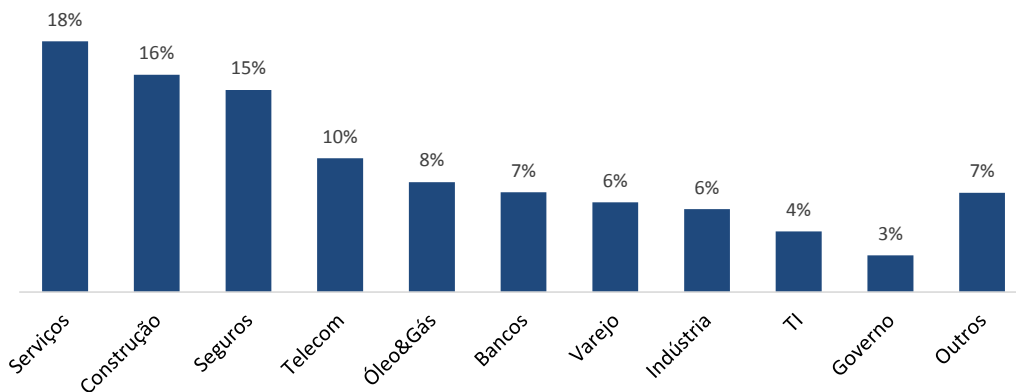
Composição Valor de Mercado
(% valor mercado)



Localização do Portfólio
(% valor mercado)



Perfil dos Clientes
(% da receita recorrente)





Imóveis em Retrofit

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável (m ²)	Aluguel atual na região (mês)
Candelária 62	Rio de Janeiro	4T15	6.401	R\$ 100-110/m ²
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	4T15	2.526	R\$ 80-90/m ²
Latitude (Denasa)	Rio de Janeiro	4T15	1.449	R\$ 80-90/m ²
SPOP X	São Paulo	4T15	3.091	R\$ 60-70/m ²
TOTAL			13.467	

Tabela de Financiamentos

Empréstimos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição Citytower	9-dez-15	0,2	2.951	IGPM	10,30%
Aquisição Lapa RJ	11-dez-19	4,2	10.915	TR	9,70%
Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-20	4,9	5.947	IPCA	6,10%
Aquisição Rio Negro	22-nov-20	5,2	20.021	TR	10,00%
Aquisição Itaim Center	21-dez-20	5,2	7.212	TR	10,00%
Aquisição Spop II & X	5-dez-21	6,2	25.488	IGPM	10,40%
Aquisição BFC	5-mar-22	6,4	58.389	TR	10,00%
Aquisição Borges Lagoa	11-abr-22	6,5	13.868	TR	10,00%
Aquisição Mykonos	3-ago-22	6,8	7.110	TR	9,70%
Aquisição BST	16-ago-22	6,9	23.980	TR	9,70%
Aquisição Corporate	28-ago-22	6,9	14.561	TR	9,70%
Aquisição Pasteur 110	5-set-22	6,9	19.782	TR	9,70%
Aquisição CASA	19-out-22	7,1	95.082	TR	10,25%
Aquisição Eldorado Modal	14-nov-22	7,1	24.084	TR	9,90%
Aquisição Eldorado Gafisa	23-nov-22	7,2	66.535	TR	9,95%
Aquisição CEB	23-nov-22	7,2	27.830	CDI	1,80%
Aquisição Visconde	27-fev-23	7,4	9.442	TR	9,90%
Aquisição Ipiranga SP	27-fev-23	7,4	5.435	TR	10,00%
Aquisição CA Guaíba	27-fev-23	7,4	27.840	TR	10,00%
Retrofit Jardim Europa	28-jun-23	7,7	31.401	TR	9,25%
Aquisição GlobalTech	18-ago-23	7,9	17.066	TR	10,20%
Desenvolvimento Cidade Nova	29-fev-24	8,4	104.778	TR	9,80%
Retrofit Candelaria 62	25-mar-24	8,5	35.551	TR	9,35%
Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-24	8,9	41.172	IPCA	6,50%
Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-24	8,9	10.783	IPCA	6,30%
Retrofit e Desenvolvimento EzTowers	5-set-24	8,9	57.417	TR	9,80%
Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	5-set-24	8,9	38.813	TR	9,80%
Aquisição Urca	25-abr-25	9,6	31.187	TR	9,70%
Aquisição Sul América	4-jun-25	9,7	86.925	TR	9,70%
Aquisição CEA	25-fev-26	10,4	124.004	TR	10,45%
Aquisição Cidade Nova	7-out-26	11,0	45.861	TR	9,70%
Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	6-dez-27	12,2	70.906	TR	9,70%
Aquisição Souza Cruz	5-jan-27	11,3	51.930	TR	9,80%
Aquisição Torre A EZ Towers	15-jul-30	14,8	523.438	TR	8,90%
Total			1.737.704		



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	3T15	3T14	Δ %	9M15	9M14	Δ %
(+) Lucro Líquido	8,1	21,7	-62,7%	153,9	81,4	89,1%
(+) Impostos (IR e CSLL)	2,8	7,2	-61,1%	28,4	21,2	34,0%
(+) Resultado Financeiro Liq.	41,6	18,4	126,1%	103,7	46,9	121,1%
(+) Depreciação	11,0	6,1	80,3%	29,3	18,4	59,2%
(=) EBITDA	63,5	53,4	18,9%	315,3	167,9	87,8%
Margem EBITDA	83,7%	82,0%	1,7 bps	78,8%	84,3%	-5,5 bps

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, resultado não operacional, imposto de renda, 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 Operating 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

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Fernanda Naveiro – Gerente de RI

Tel.: +55 11 3048-6417

E-mail: dri@scsa.com.br

Website: www.scsa.com.br/ri

As estimativas e declarações futuras constantes do presente documento têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e prospectivos. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a São Carlos não tem a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas