



Resultados

3T17

Teleconferência 3T17
9 de Novembro de 2017

Português

9h30 (horário de Brasília)

6h30 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3127-4971

+55 (11) 3728-5971

Código: São Carlos

Inglês

O áudio da apresentação de resultados em inglês estará disponível no site de RI.

VALOR DO PORTFÓLIO ATINGE R\$ 4,5 BILHÕES, CRESCIMENTO DE 4% EM 12 MESES, CONSIDERANDO A MESMA BASE DE ATIVOS

São Paulo, 8 de novembro de 2017 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2017 (3T17). 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

- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,5 bilhões.** Portfólio teve valorização de 3,1% nos últimos 12 meses, mesmo com as vendas de ativos, que totalizaram R\$ 56,5 milhões. Na mesma base de ativos, a valorização do portfólio foi de 4,1%
- **NAV (*net asset value*) atingiu R\$ 3,1 bilhões, correspondente a R\$ 54,5 por ação** – um crescimento de 3,7% em relação ao 3T16
- **Receita bruta recorrente com locações foi de R\$ 71,6 milhões no 3T17.** Considerando a mesma base de imóveis, a receita com locações permaneceu estável em relação ao 3T16
- **EBITDA totalizou R\$ 53,8 milhões e FFO cresceu 41,8% no 3T17, quando comparado ao 3T16, alcançando R\$ 12,9 milhões.** Elevado nível de rentabilidade com margem EBITDA de 79,7% e margem FFO de 19,1%
- **Portfólio encerrou o 3T17 com taxas de vacância física e financeira de 13,2% e 12,6%,** respectivamente, patamares abaixo das médias de mercado
- **Venda do Centro Empresarial do Aço por R\$ 296 milhões,** valor superior ao da avaliação. A taxa interna de retorno real do projeto, após impostos, foi de 15% a.a. (transação concluída em Out/17)
- **Distribuição de Juros sobre Capital Próprio de R\$ 46 milhões,** equivalente a R\$ 0,8139 por ação, com pagamento de R\$ 27 milhões em 30 de novembro de 2017 e R\$ 19 milhões em 31 de maio de 2018

Indicadores Operacionais e Financeiros	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	71,6	73,4	-2,5%	217,4	227,8	-4,6%
<i>Margem NOI</i>	91,3%	91,7%		90,7%	91,4%	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	53,8	55,4	-2,9%	160,0	171,5	-6,7%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	79,7%	79,6%		77,9%	79,6%	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	12,9	9,1	41,8%	35,0	29,1	20,3%
<i>Margem FFO</i>	19,1%	13,0%		17,0%	13,5%	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	2,3	-2,2	-	3,2	-4,3	-
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	3,4%	-3,2%		1,6%	-2,0%	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	-0,6	71,4	-	16,7	69,9	-76,1%
NAV (R\$ bilhões)	3,1	3,0	4,0%			
NAV por ação (R\$)	54,5	52,5	3,7%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia obteve resultados consistentes no trimestre, com valorização do portfólio, elevadas margens operacionais e geração de valor através da reciclagem de ativos. Estes resultados atestam a capacidade da Companhia de gerar retorno aos seus acionistas mesmo em um cenário econômico ainda incerto.

O valor de mercado do portfólio de ativos da São Carlos, avaliado pela CBRE em Set/17, atingiu R\$ 4,5 bilhões, com valorização de 4,1% na mesma base de ativos. Este resultado reflete a combinação de imóveis de alta qualidade e localização *premium*, plataforma comercial com relacionamentos de longo prazo e a estratégia da Companhia em investir em imóveis com retornos elevados. O NAV alcançou R\$ 3,1 bilhões, equivalente a R\$ 54,5 por ação – um crescimento de 3,7% quando comparado ao 3T16. Encerramos o trimestre com portfólio de 84 imóveis, totalizando 423 mil m² de ABL.

A receita bruta com locações alcançou R\$ 71,6 milhões no trimestre, impactada pela ausência da receita do Edifício Mykonos, vendido em Mai/17. Na mesma base de imóveis, a receita permaneceu estável na comparação com o 3T16, sinalizando estabilidade nos preços de locação.

O EBITDA totalizou R\$ 53,8 milhões e o FFO R\$ 12,9 milhões, no 3T17. O FFO cresceu 41,8% no trimestre em função da redução das despesas financeiras e melhora dos indicadores econômicos. Os níveis de rentabilidade permanecem elevados com margens EBITDA e FFO de 79,7% e 19,1%, respectivamente.

O segmento de centros de conveniência encerrou o trimestre com 34 centros em operação, sendo 27 centros inaugurados e 7 centros em fase pré-operacional, totalizando 69,3 mil m² de ABL. O *landbank* conta com 21 projetos para desenvolvimento, sendo 4 centros atualmente em obras.

A São Carlos encerrou o trimestre com perfil de dívida conservador e de longo prazo, com 94% da dívida indexada à TR com prazo médio de vencimento de 8,7 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 160,2 milhões ao final do trimestre.

Por fim, a nossa prioridade continua a ser a gestão ativa do nosso portfólio com foco no combate a vacância e na reciclagem de ativos consolidados. Estamos otimistas com as perspectivas do setor e as oportunidades que a retomada do ciclo imobiliário traz para a Companhia. Estamos particularmente bem posicionados para continuar a gerar valor para os nossos acionistas.

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO: VENDA DO CENTRO EMPRESARIAL DO AÇO

Em 26 de outubro de 2017, a São Carlos concluiu a venda do Centro Empresarial do Aço (CEA) pelo valor de R\$ 296 milhões, incluído o saldo da dívida deste ativo. Do total, R\$ 52,2 milhões foram pagos à vista e o saldo de R\$ 125 milhões, será pago até Jun/18.

O CEA é um edifício de escritórios localizado na Av. do Café, 277, Jabaquara, São Paulo – SP. O imóvel é composto por 2 torres de escritórios classe A, com uma área bruta locável de 33,6 mil m² (BOMA).

O edifício foi adquirido em Fev/12 por R\$ 192 milhões.

A alienação reflete a estratégia da Companhia de vender imóveis consolidados para investir em novos projetos com ineficiências e potencial de valorização.

O valor de venda foi superior ao da avaliação e a taxa interna de retorno real do projeto após impostos foi de 15% a.a.



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 3T17, o valor do portfólio de imóveis da São Carlos alcançou R\$ 4,5 bilhões, conforme avaliação da consultoria CBRE, uma valorização consistente de 3,1% em 12 meses, mesmo considerando as vendas de ativos realizadas no período que totalizaram R\$ 56,5 milhões. Na mesma base de imóveis, o portfólio valorizou-se em 4,1%. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses¹.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Corporativo		Varejo		TOTAL	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Set/16		375.186	3.893	45.136	447	420.321	4.340
Ganhos de área em centros de conveniência	Dez/16			9.302		9.302	
Venda da agência bancária (Ed. João Úrsulo)	Dez/16		-16				-16
Posição em Dez/16		375.186	3.877	54.438	447	429.623	4.324
Ajuste em área de edifícios corporativos	Mar/17	-5.391				-5.391	
Ajuste em área de centros de conveniência	Mar/17			-7		-7	
Posição em Mar/17		369.795	3.877	54.431	447	424.226	4.324
Venda do Edifício Mykonos	Mai/17	-4.859	-40			-4.859	-40
Aquisição de 1 andar no Edifício Corporate Plaza	Mai/17	641	3			641	3
Posição em Jun/17		365.576	3.840	54.431	447	420.007	4.287
Ganhos de área em centros de conveniência	Jul/17			438		438	
Aquisição de centro de conveniência	Ago/17			2.934	12	2.934	12
Valorização do Portfólio	Set/17		152		24		176
Posição em Set/17		365.576	3.992	57.803	483	423.379	4.475

No final do 3T17, o portfólio da Companhia era composto por 26 imóveis corporativos e 58 centros de conveniência (incluindo terrenos) totalizando 423,4 mil m² de área bruta 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 2017 era de R\$ 2,6 bilhões².

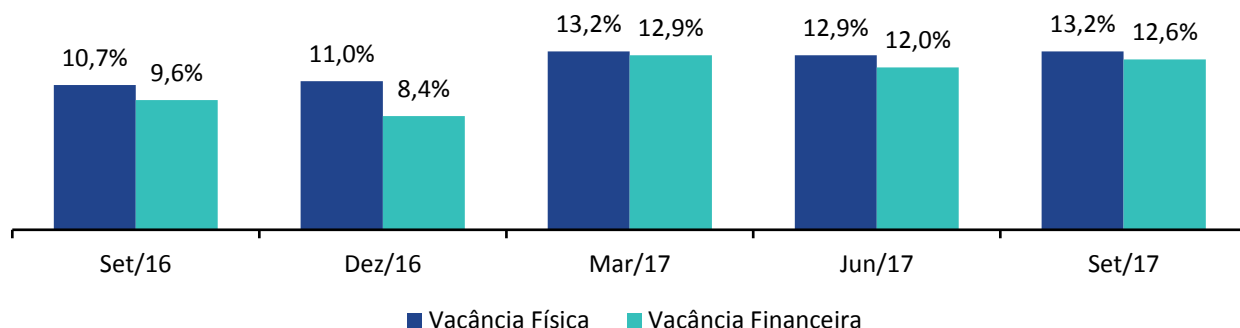
O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,1 bilhões ou R\$ 54,5/ação no final do 3T17, contra R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 52,5/ação no 3T16.

R\$ milhões	Set/17	Set/16	Δ %
Valor do portfólio	4.475,3	4.340,0	3,1%
Dívida líquida	-1.403,4	-1.386,4	1,2%
<i>Net Asset Value</i> (NAV)	3.071,9	2.953,6	4,0%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,4	56,2	0,4%
NAV (R\$/ação)	54,5	52,5	3,7%

¹Não registramos ABL própria para os centros de conveniência pré operacionais e em desenvolvimento. Aquisições consideradas ao valor da transação e vendas consideradas ao valor da avaliação feita pela consultoria CBRE.

²Linha 'Propriedades para Investimento' e 'Imóveis destinados a venda' no Balanço Patrimonial.

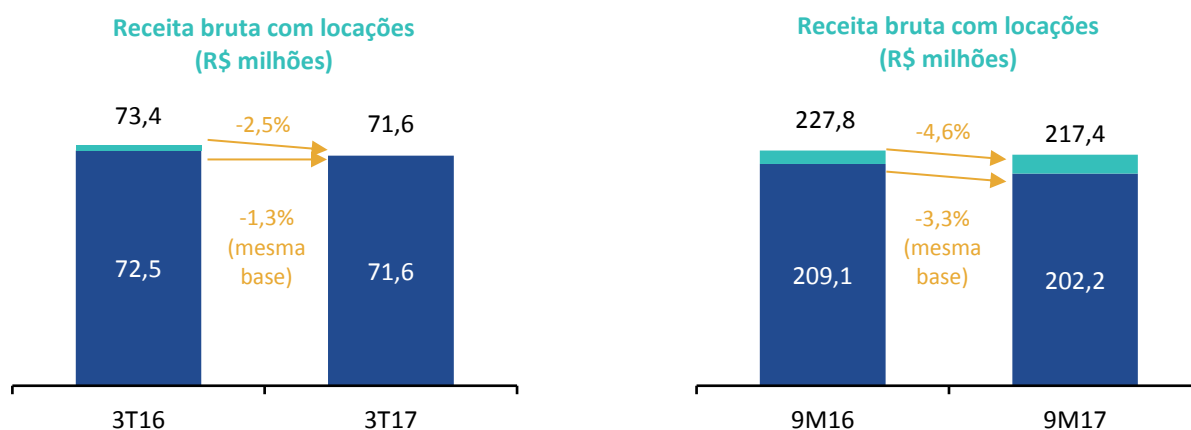
VACÂNCIA



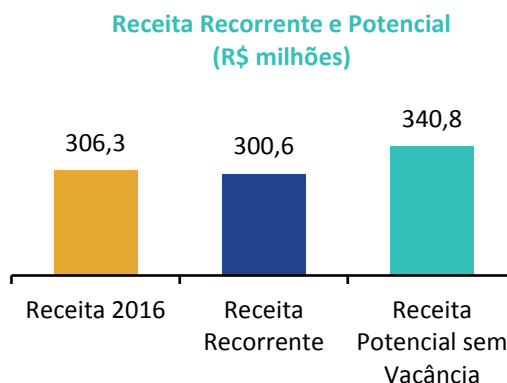
As taxas de vacância física e financeira encerraram o trimestre em 13,2% e 12,6%, respectivamente. A vacância da Companhia ficou praticamente estável e em patamares inferiores as médias de mercado. A rescisão de contratos de locação no 3T17 em determinados empreendimentos do portfólio (Edifícios Itaim Center, Centro Empresarial Botafogo e Centro Empresarial Tietê) impactaram a taxa de vacância quando comparado com o 3T16.

ANÁLISE DA RECEITA

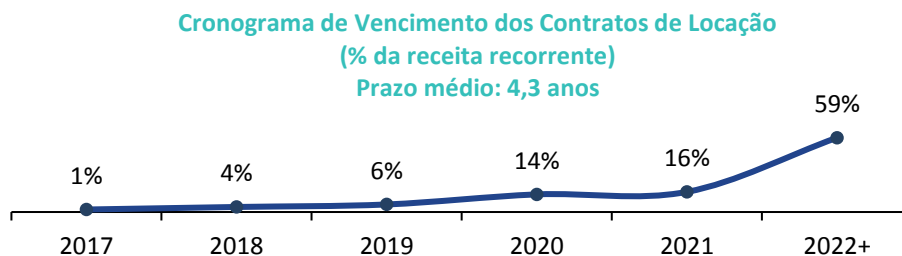
A receita bruta com locações totalizou R\$ 71,6 milhões no 3T17, uma queda de 2,5% em relação ao 3T16, em parte devido à venda do Edifício Mykonos (Mai/17). Considerando a mesma base de imóveis, a receita com locações apresentou ligeira queda de 1,3% em relação ao 3T16.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 300,6 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de Set/17. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 340,8 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 e o prazo médio ponderado pela receita recorrente com locações.



No 3T17, 93% da receita de locação e 89% 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 3T17.

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Receita bruta com locações	71,6	73,4	-2,5%	217,4	227,8	-4,6%
G&A com manutenção e áreas vagas	-6,2	-6,1	1,6%	-20,1	-19,5	3,1%
NOI	65,4	67,3	-2,8%	197,3	208,3	-5,3%
Margem NOI	91,3%	91,7%	-0,4 p.p.	90,7%	91,4%	-0,7 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T17, as despesas G&A alcançaram R\$ 15,4 milhões, praticamente estável em relação ao 3T16.

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,2	6,1	1,6%	20,1	19,5	3,1%
Pessoal e Honorários da Administração	7,9	7,6	3,9%	25,2	23,3	8,2%
Outros	1,3	1,4	-7,1%	3,6	3,4	5,9%
Total Despesas G&A	15,4	15,1	2,0%	48,9	46,2	6,1%
Margem G&A	22,8%	21,7%	1,1 p.p.	23,8%	21,4%	2,4 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA no trimestre alcançou R\$ 53,8 milhões com margem de 79,7%. No acumulado até setembro, o EBITDA totalizou R\$ 160,0 milhões com margem de 77,9%.

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Receita Líquida	67,5	69,6	-3,0%	205,3	215,5	-4,7%
Despesas G&A	-15,4	-15,1	2,0%	-48,9	-46,2	5,8%
Outras Rec. Operacionais	1,7	0,9	88,9%	3,6	2,1	72,9%
EBITDA Recorrente	53,8	55,4	-2,9%	160,0	171,5	-6,7%
Margem EBITDA	79,7%	79,6%	0,1 p.p.	77,9%	79,6%	-1,7 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 227,0 milhões com margem de 80,5%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 300,6 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,2% da receita bruta e despesa G&A média nos últimos 12 meses. A receita dos centros de conveniência em desenvolvimento não está refletida no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	300,6
Taxa efetiva de PIS/Cofins	-18,7
Receita Líquida	281,9
G&A recorrente	-54,9
EBITDA Recorrente	227,0
Margem EBITDA Recorrente	80,5%

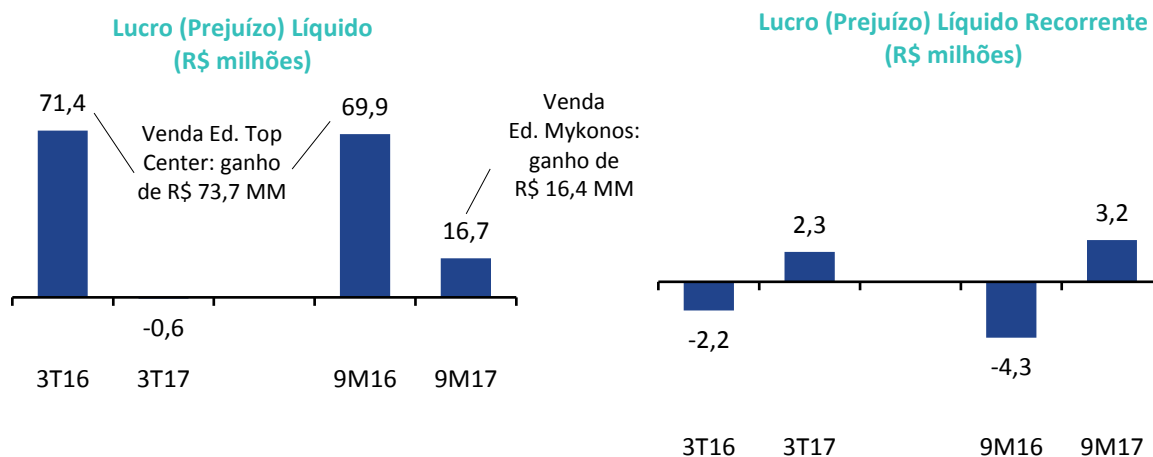
RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras totalizaram R\$ 5,1 milhões no 3T17 contra R\$ 11,4 milhões no 3T16. A queda é explicada pela combinação do menor saldo médio de caixa e da taxa de juros (CDI) entre os dois períodos. As despesas financeiras no 3T17 apresentaram redução de 24,0% em relação ao mesmo período de 2016, em função da redução dos índices de correção dos financiamentos.

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Receita Financeira	5,1	11,4	-55,3%	20,2	30,0	-32,7%
Despesa Financeira	-39,7	-52,2	-23,9%	-126,8	-154,7	-18,0%
Resultado Financeiro	-34,6	-40,8	-15,2%	-106,6	-124,7	-14,5%

LUCRO LÍQUIDO E FFO RECORRENTE

O lucro líquido do 3T17 foi impactado negativamente pela adesão ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) no valor de R\$ 2,6 milhões. O lucro líquido recorrente foi de R\$ 2,3 milhões, excluindo os efeitos de venda de imóveis e a despesa extraordinária com o PERT. No acumulado de 9 meses, o lucro líquido da Companhia alcançou R\$ 16,7 milhões.



No 3T17, o FFO recorrente atingiu R\$ 12,9 milhões, 41,8% acima do FFO reportado no 3T16. A redução dos indicadores financeiros (TR, IPCA, IGP-M e CDI) neste trimestre impactou positivamente o resultado financeiro, contribuindo para o crescimento do FFO e a expansão da margem que atingiu 19,1%.

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	2,3	-2,2	-	3,2	-4,3	-
Depreciação	10,6	11,3	-6,2%	31,8	33,4	-4,8%
FFO Recorrente	12,9	9,1	41,8%	35,0	29,1	20,3%
Margem FFO Recorrente	19,1%	13,1%	6,0 p.p.	17,0%	13,5%	3,5 p.p.

INVESTIMENTOS

No 3T17, a São Carlos investiu R\$ 15,4 milhões, dos quais R\$ 1,3 milhão em manutenções nos imóveis corporativos e R\$ 14,2 milhões no segmento de centros de conveniência, incluindo a aquisição de centro de conveniência em São Paulo (Verbo Divino) por R\$ 12,1 milhões.

R\$ milhões	1T17	2T17	3T17	Total
Manutenção de imóveis – Corporativo	11,2	2,2	1,3	14,7
Aquisição de 1 andar (640,6 m ²) no Edifício Corporate Plaza	-	3,5	-	3,5
Imóveis de varejo de conveniência	4,8	1,4	2,0	8,2
Aquisição de centro de conveniência	-	-	12,1	12,1
Total	16,0	7,1	15,4	38,6

ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões	Set/17
Dívida Bruta ³	1.563,6
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	160,2
Dívida Líquida	1.403,4
EBITDA Recorrente Anualizado	227,0
Valor de Avaliação do Portfólio	4.475,3
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	6,2
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	31,3%
Prazo Médio (anos)	8,7
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	10,2%

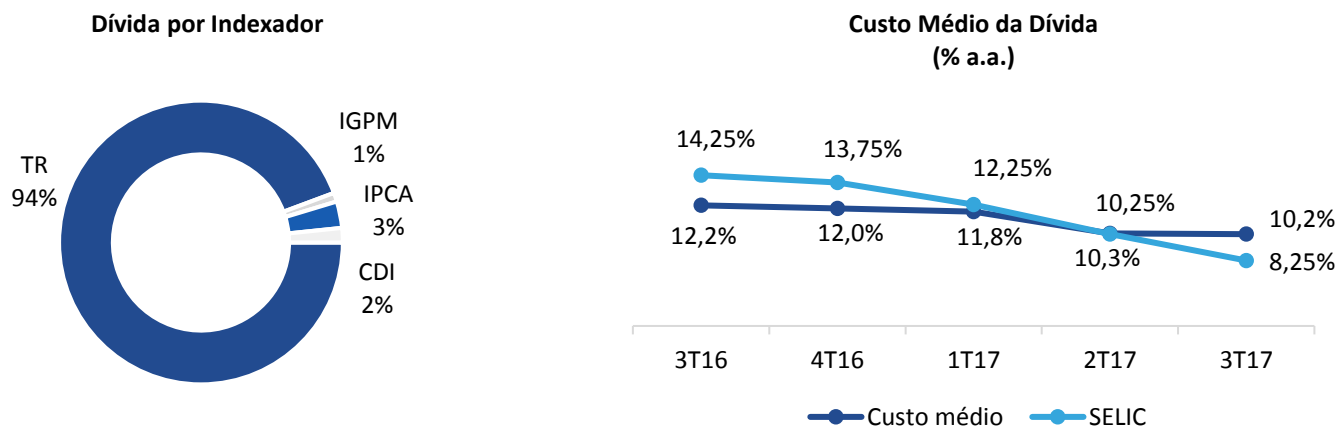
A São Carlos encerrou o 3T17 com um saldo de caixa de R\$ 160,2 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 15,4 milhões em investimentos no portfólio no período; (ii) R\$ 38,5 milhões em amortizações das parcelas dos financiamentos; e (iii) R\$ 12,9 milhões referente a geração de caixa líquido das operações.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.563,6 milhões e apenas 10% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. A dívida líquida ficou em R\$ 1.403,4 milhões.

O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 3T17, o prazo médio de vencimento das dívidas era de 8,7 anos e o custo nominal do endividamento

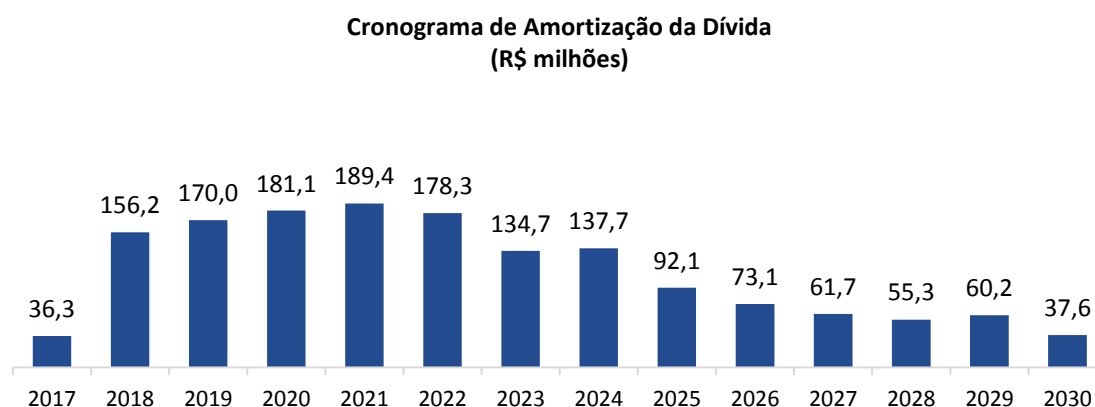
³ Soma de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

de 10,2% a.a. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,6 % a.a.), conforme demonstrado a seguir.



Indexador	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ⁴	Saldo de Dívida (R\$ milhões)
TR ⁵	0,6%	9,6%	10,3%	1.467,3
IPCA ⁶	2,5%	6,4%	9,1%	48,9
CDI ⁵	10,1%	1,8%	12,1%	26,5
IGPM ⁶	-1,5%	10,4%	8,8%	20,9
Total	0,8%	9,3%	10,2%	1.563,6

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 Financiamentos”.



⁴Média ponderada da taxa de juros anual

⁵Indicador de setembro anualizado

⁶ Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

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 30 de setembro de 2017, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.324.301 ações em tesouraria.

Em AGOE de 28 de abril de 2017, os acionistas da Companhia aprovaram o aumento do capital social em R\$ 400 milhões, mediante a capitalização de parcela da reserva de retenção de lucros.

Em 4 de maio de 2017, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa de recompra de ações de até 1.000.000 de ações e prazo de 1 ano.

Em 31 de outubro de 2017, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de R\$ 46 milhões, ou R\$ 0,8139 por ação, em juros sobre o capital próprio a ser pago em duas parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 27 milhões em 30 de novembro de 2017 e a segunda no valor de R\$ 19 milhões em 31 de maio de 2018.

RECONCILIAÇÃO ENTRE DRE CONTÁBIL E RECORRENTE

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2017 e 2016, 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 venda de imóveis nos períodos reportados.

R\$ Mil	3T17	Itens Não Recorrentes	3T17 Recorrente	9M17	Itens Não Recorrentes	9M17 Recorrente
Receita Bruta	72.381	-373	72.008	259.839	-40.812	219.027
Locação de Imóveis	71.562		71.562	216.551	863	217.414
Venda de Imóveis	373	-373	-	41.675	-41.675	0
Serviços	446		446	1.613		1.613
PIS/Cofins	-4.489	14	-4.475	-13.631	-66	-13.697
Receita Líquida	67.892	-359	67.533	246.208	-40.879	205.329
Custo dos Produtos Vendidos	-11.231	591	-10.640	-47.941	16.172	-31.769
Depreciação	-10.640		-10.640	-31.769		-31.769
Custo dos Imóveis Vendidos	-591	591	0	-16.172	16.172	0
Lucro Bruto	56.661	232	56.893	198.267	-24.707	173.560
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.735	0	-13.735	-45.336	80	-45.256
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.123		-12.123	-39.253	80	-39.173
Honorários da Administração	-3.296		-3.296	-9.713		-9.713
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.684		1.684	3.630		3.630
Equivalência Patrimonial	-827		-827	-2.593		-2.593
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	42.099	232	42.331	150.338	-24.627	125.711
Resultado Financeiro Líquido	-34.595		-34.595	-106.552		-106.552
Receita Financeira	5.098		5.098	20.202		20.202
Despesa Financeira	-39.693		-39.693	-126.754		-126.754
Lucro Antes do IR e CSLL	7.504	232	7.736	43.786	-24.627	19.159
Imposto de Renda e Contribuição Social	-7.846	2.652	-5.194	-26.384	11.114	-15.270
Acionistas não controladores	-230		-230	-667		-667
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-572	2.884	2.312	16.735	-13.513	3.222

R\$ Mil	3T16	Itens Não Recorrentes	3T16 Recorrente	9M16	Itens Não Recorrentes	9M16 Recorrente
Receita Bruta	226.321	-152.413	73.908	387.237	-158.126	229.111
Locação de Imóveis	73.209	188	73.398	227.660	188	227.848
Venda de Imóveis	152.601	-152.601	0	158.331	-158.314	17
Serviços	511		511	1.246		1.246
PIS/Cofins	-4.303	12	-4.291	-13.742	144	-13.598
Receita Líquida	222.018	-152.400	69.618	373.495	-157.981	215.514
Custo dos Produtos Vendidos	-53.836	42.534	-11.302	-80.783	47.381	-33.402
Depreciação	-11.302		-11.302	-33.402		-33.402
Custo dos Imóveis Vendidos	-42.534	42.534	0	-47.381	47.381	0
Lucro Bruto	168.182	-109.866	58.316	292.712	-110.600	182.112
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.184	59	-14.125	-44.098	62	-44.036
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.000	59	-11.940	-37.116	62	-37.054
Honorários da Administração	-3.103		-3.103	-9.108		-9.108
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	919		919	2.126		2.126
Equivalência Patrimonial	-1.306		-1.306	-2.831		-2.831
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	152.692	-109.807	42.885	245.783	-110.541	135.245
Resultado Financeiro Líquido	-40.790		-40.790	-124.677		-124.677
Receita Financeira	11.411		11.411	30.031		30.031
Despesa Financeira	-52.201		-52.201	-154.708		-154.708
Lucro Antes do IR e CSLL	111.902	-109.807	2.095	121.106	-110.541	10.568
Imposto de Renda e Contribuição Social	-40.374	36.191	-4.183	-50.736	36.318	-14.418
Acionistas não controladores	-147		-147	-454		-454
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	71.381	-73.616	-2.235	69.916	-74.223	-4.304

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Receita Bruta	72.008	73.908	-2,6%	219.027	229.111	-4,4%
Locação de Imóveis	71.562	73.398	-2,5%	217.414	227.848	-4,6%
Serviços	446	511	-12,7%	1.613	1.246	29,4%
PIS/Cofins	-4.475	-4.291	4,3%	-13.697	-13.598	0,7%
Receita Líquida	67.533	69.618	-3,0%	205.329	215.514	-4,7%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.640	-11.302	-5,9%	-31.769	-33.402	-4,9%
Lucro Bruto	56.893	58.316	-2,4%	173.560	182.112	-4,7%
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.735	-14.125	-2,8%	-45.256	-44.036	2,8%
Gerais e administrativas	-12.123	-11.940	1,5%	-39.173	-37.054	5,7%
Honorários da Administração	-3.296	-3.103	6,2%	-9.713	-9.108	6,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.684	919	83,2%	3.630	2.126	70,7%
Equivalência Patrimonial	-827	-1.306	-36,7%	-2.593	-2.831	-8,4%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	42.331	42.885	-1,3%	125.711	135.245	-7,0%
Resultado Financeiro Líquido	-34.595	-40.790	-15,2%	-106.552	-124.677	-14,5%
Receitas Financeiras	5.098	11.411	-55,3%	20.202	30.031	-32,7%
Despesas Financeiras	-39.693	-52.201	-24,0%	-126.754	-154.708	-18,1%
Lucro Antes do IR e CSLL	7.736	2.095	269,3%	19.159	10.568	81,3%
IR / CSLL	-5.194	-4.183	24,2%	-15.270	-14.418	5,9%
Acionistas não controladores	-230	-147	56,5%	-667	-454	46,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	2.312	-2.235	-203,4%	3.222	-4.304	-174,9%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Set/17	Dez/16	Δ %
Ativo Circulante	244.414	327.642	-25,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	56.307	57.089	-1,4%
Aplicações Financeiras	103.881	203.105	-48,9%
Contas a receber	28.102	10.563	166,0%
Valores a receber de partes relacionadas	44	972	-95,5%
Impostos a recuperar	26.391	27.844	-5,2%
Despesas antecipadas e outros créditos	16.444	15.433	6,6%
Imóveis destinados à venda	13.245	12.636	4,8%
Ativo Não Circulante	2.732.849	2.728.582	0,2%
Contas a Receber	119.264	108.169	10,3%
Transações e saldos com partes relacionadas	14.791	14.455	2,3%
Depósitos judiciais	152	124	22,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.760	10.512	-7,2%
Investimentos em controladas em conjunto	10.888	11.981	-9,1%
Propriedades de investimento	2.552.987	2.570.645	-0,7%
Imobilizado	9.240	8.755	5,5%
Intangível	15.767	3.941	300,1%
Total do Ativo	2.977.263	3.056.224	-2,6%
Passivo Circulante	194.493	191.343	1,6%
Empréstimos e financiamentos	152.173	142.855	6,5%
Adiantamento de clientes	14.609	1.366	969,5%
Salários e encargos sociais	8.744	10.639	-17,8%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	7.719	6.512	18,5%
Impostos, taxas e contribuições	2.419	3.100	-22,0%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	0	18.104	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.902	3.202	21,9%
Outras contas a pagar	4.927	5.565	-11,5%
Passivo Não Circulante	1.434.247	1.538.458	-6,8%
Impostos diferidos	8.352	8.361	-0,1%
Empréstimos e financiamentos	1.411.465	1.516.012	-6,9%
Provisão para contingências	14.430	14.085	2,4%
Patrimônio Líquido	1.348.523	1.326.423	1,7%
Capital social	1.073.912	673.912	59,4%
Plano de ações	31.768	27.251	16,6%
Ações em tesouraria	-63.134	-63.822	-1,1%
Reservas de lucros	302.654	685.919	-55,9%
Acionistas não controladores	3.323	3.163	5,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.977.263	3.056.224	-2,6%

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m ²)
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
C.E. Aço	São Paulo/SP	33.636
C.E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro/RJ	9.126
C.E. Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	19.243
C.E. Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
C.E. Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
C.E. Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.557
C.A. Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
C.A. Santo Amaro	São Paulo/SP	38.184
C.E. Visconde Ouro Preto	Rio de Janeiro/RJ	5.730
City Tower	Rio de Janeiro/RJ	21.233
Corporate Plaza	São Paulo/SP	10.489
C.E. Tietê (antigo Ericsson)	São Paulo/SP	22.016
EZ Towers - Torre A	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
João Úrsulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	0
Morumbi Park	São Paulo/SP	22.623
Passeio	Rio de Janeiro/RJ	22.023
Pasteur 110	Rio de Janeiro/RJ	4.806
Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.276
Sub-total Corporativo	26	365.576
Atibaia - Lago	Atibaia/SP	1.237
Campinas - Taquaral	Campinas/SP	1.332
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 - Pq. Ecológico	Indaiatuba/SP	6.126
Itatiba - Centro	Itatiba/SP	2.054
Jacareí - Centro	Jacareí/SP	2.119
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Macaé - Glória	Macaé/RJ	1.807
Paulínia - Jd. América	Paulinia/SP	3.055
Pindamonhangaba - Centro	Pindamonhangaba/SP	1.117
Rio de Janeiro - Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	3.311
Santo André - Pirelli	Santo André/SP	2.258
São João de Meriti - Vilar dos Teles	São João de Meriti/RJ	3.409
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 - Verbo Divino	São Paulo/SP	2.934
Sorocaba - Horto Florestal	Sorocaba/SP	3.416
Sorocaba - Pannunzio	Sorocaba/SP	1.774
Sumaré - Villa Flora	Sumaré/SP	2.023
Taubaté - Padre Fisher	Taubaté/SP	1.769
Vinhedo - Benedito Storani	Vinhedo/SP	2.132
Centros pré operacionais e terrenos	31	
Sub-total Centros de Conveniência	58	57.803
Total	84	423.379

* Imóvel composto de salas comerciais destinados a venda.

PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ⁷ (R\$ mil)
Corporativo	26	365.576	3.991.990
Centros de Conveniência	58	57.803	483.336
Total	84	423.379	4.475.326

**Portfólio
(# de imóveis)**

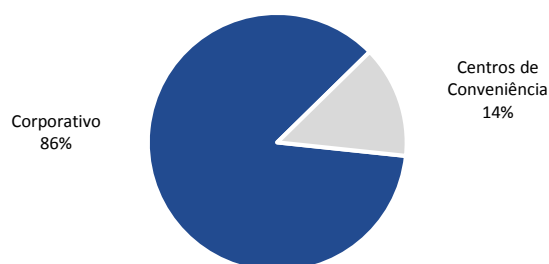
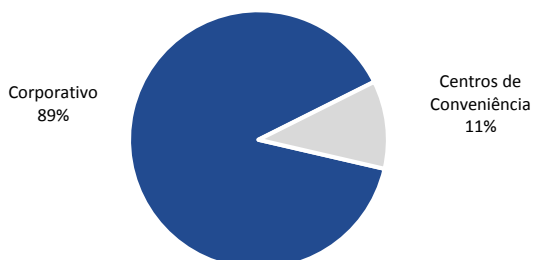
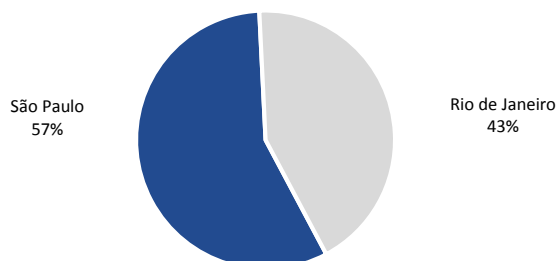
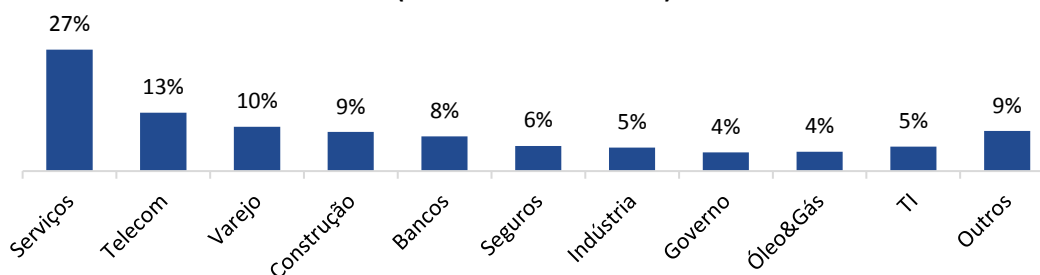
**Composição da ABL
(% ABL)**

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

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

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

⁷ Calculado pela CBRE em avaliação realizada em Set/17

TABELA DE FINANCIAMENTOS

Empréstimos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	24-nov-22	5,2	26.485	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	3,1	13.992	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	3,2	5.453	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	4,2	20.945	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	4,5	10.822	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	4,9	19.116	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	4,9	11.605	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	4,9	15.876	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	5,1	19.548	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	5,2	53.899	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	5,4	22.955	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	5,4	7.748	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	5,4	4.534	TR	10,00%
Aquisição - Ciateg II	18-set-23	6,0	14.430	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	2,2	6.306	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	4,4	48.044	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	5,0	87.800	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	7,7	77.433	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	9,0	42.051	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	8,4	117.005	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	7,6	27.642	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	2,9	3.937	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	6,9	35.652	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	6,9	9.338	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	6,4	96.178	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	5,7	23.890	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	6,5	29.605	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	6,9	45.144	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	6,9	30.607	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	10,2	69.545	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	9,3	50.923	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	12,8	515.130	TR	8,90%
Total			1.563.638		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	3T17	3T16	Δ %	9M17	9M16	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	-0,6	71,4	-100,8%	16,7	69,9	-76,1%
Impostos (IR e CSLL)	7,8	40,4	-80,7%	26,4	50,7	-47,9%
Resultado Financeiro	34,6	40,8	-15,2%	106,6	124,7	-14,5%
Depreciação	10,6	11,3	6,2%	31,8	33,4	-4,8%
EBITDA	52,4	163,9	-68,0%	181,5	278,7	-34,9%
Margem EBITDA	77,2%	73,8%	3,4 p.p.	73,7%	74,6%	-0,9 p.p.

GLOSSÁRIO

ABL	Área Bruta Locável
Cap rate	Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.
EBITDA	Lucro Líquido do exercício excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras Companhias.
FFO (Funds from Operations)	Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras Companhias.
NOI (Net 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: ri@scsa.com.br

www.scsa.com.br/ri