



# Terceiro Trimestre de 2016

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

### Teleconferência 3T16

9 de Novembro de 2016

#### Português

09h30 (horário de Brasília)

06h30 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3127-4971

+55 (11) 3728-5971

Código: São Carlos

#### Inglês

10h30 (horário de Brasília)

07h30 (horário de Nova York)

Tel.: +1 (412) 317-5487

Código: São Carlos

**Lucro líquido atinge R\$ 71,4 milhões no 3T16**

Taxa de vacância do portfólio cai para 10,7% no 3T16 versus 15,1% no 3T15

São Paulo, 8 de novembro de 2016 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2016 (3T16). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados recorrentes da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

**Principais Destaques**

- **Receita bruta recorrente com locações cresce 3,3% na mesma base de ativos no 9M16** atingindo R\$ 211,7 milhões. A receita total com locações foi de R\$ 227,8 milhões no 9M16 com queda de 4,4% em função da venda de ativos (Top Center e CD Barueri) e retrofit do Morumbi Park
- **EBITDA e FFO recorrentes atingiram R\$ 55,4 milhões e R\$ 9,1 milhões no 3T16**, respectivamente
- **Margem EBITDA e FFO alcançam 79,6% e 13,0%**, respectivamente no 3T16
- **Lucro líquido no 3T16 foi de R\$ 71,4 milhões**, alavancado pela venda do Edifício Top Center
- Intensa atividade de locação no trimestre com **redução da vacância física para 10,7% (versus 15,1% no 3T15)**
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis atinge R\$ 4,3 bilhões, uma valorização de 2% na mesma base de ativos**, segundo avaliação da CBRE em Set/16
- **NAV (net asset value) alcança R\$ 3,0 bilhões**, correspondente a R\$ 52,5 por ação
- **Venda de ativo consolidado – Edifício Top Center – por R\$ 152,6 milhões**, com taxa interna de retorno real de 59% a.a.

<b>Indicadores Operacionais e Financeiros</b>	<b>3T16</b>	<b>3T15</b>	<b>Δ%</b>	<b>9M16</b>	<b>9M15</b>	<b>Δ%</b>
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	73,4	80,7	-9,0%	227,8	238,3	-4,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,7%</i>	<i>93,5%</i>		<i>91,5%</i>	<i>93,7%</i>	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	55,4	63,5	-12,8%	171,5	188,4	-9,0%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>79,6%</i>	<i>83,8%</i>		<i>79,6%</i>	<i>84,0%</i>	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	9,1	19,1	-52,4%	29,1	65,1	-55,3%
<i>Margem FFO</i>	<i>13,0%</i>	<i>25,2%</i>		<i>13,5%</i>	<i>29,0%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-2,2	8,1	-	-4,3	35,8	-
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-3,2%</i>	<i>10,7%</i>		<i>-2,0%</i>	<i>16,0%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	71,4	8,1	777,5%	69,9	153,9	-54,6%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,0	-2,5%			
NAV por ação (R\$)	52,5	53,9	-2,5%			

## Mensagem da Administração

---

No terceiro trimestre de 2016, realizamos avanços importantes na locação do portfólio em geral. O destaque foi a locação do EZ Towers – Torre A que encerrou o trimestre com taxa de ocupação de 98% da área locável, após 18 meses do início da operação do empreendimento. A qualidade do portfólio da Companhia e a capacidade de nossa plataforma comercial em estabelecer relacionamentos de longo prazo com nossos clientes explicam o desempenho da São Carlos que, mesmo em um momento de retração da economia, apresenta um aumento expressivo na ocupação do seu portfólio de imóveis.

O valor de mercado do portfólio da Companhia, avaliado pela CBRE em Set/16, atingiu R\$ 4,3 bilhões com valorização de 2% na mesma base de ativos. Esta valorização, em um cenário de redução dos preços de locação, reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio, a alta qualidade com localizações premium e o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis com elevada rentabilidade. Encerramos o trimestre com portfólio composto por 84 imóveis, totalizando 420,3 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo 27 imóveis corporativos e 57 centros de varejo de conveniência.

Como parte da estratégia de reciclagem de ativos da Companhia, realizamos a venda do Edifício Top Center por R\$ 152,6 milhões. Esse projeto gerou uma taxa interna de retorno real de 59% a.a. (após impostos).

A receita bruta com locações cresceu 3,3% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 211,7 milhões nos 9 meses de 2016. A receita bruta total com locações alcançou R\$ 227,8 milhões nos 9 meses de 2016, uma redução de 4,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pelas receitas não geradas pelo retrofit do Edifício Morumbi Park (iniciado em Dez/15) e pelas vendas dos imóveis CD Barueri (realizada em Mai/15) e Edifício Top Center (realizada em Jul/16).

A rentabilidade operacional se manteve elevada no 3T16 com margem EBITDA de 79,6% e margem FFO de 13,0%. O EBITDA e FFO totalizaram no trimestre R\$ 55,4 milhões e R\$ 9,1 milhões, respectivamente. A disciplina na gestão de despesas corporativas e a contínua busca por eficiência operacional na gestão dos condomínios têm contribuído para manutenção de nossa elevada rentabilidade.

A São Carlos encerrou o trimestre mantendo seu perfil de dívida conservador e de longo prazo. No final do trimestre, 94% da dívida estava indexada à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 86% do CDI e prazo médio de vencimento de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 294 milhões ao final do 3T16.

Por fim, permanecemos otimistas com nossos investimentos no segmento de varejo de conveniência. Encerramos o trimestre com portfólio de 21 centros inaugurados com ABL total de 45,1 mil m<sup>2</sup>, 11 centros em fase pré-operacional (ABL de 21,5 mil m<sup>2</sup>) e um *land bank* de 25 terrenos a serem desenvolvidos.

Seguimos otimistas com a retomada do ciclo imobiliário no Brasil e as oportunidades que ele traz.

## Reciclagem do portfólio: Venda do Edifício Top Center

---

Em 1 de julho, a São Carlos realizou a venda do Edifício Top Center por R\$ 152,6 milhões.

O Top Center é um edifício de escritórios de alto padrão localizado na Av. Paulista em São Paulo. O empreendimento possui 13.463 m<sup>2</sup> de ABL distribuídos em 17 andares e 370 vagas de garagem.

A alienação do Top Center reflete a estratégia da Companhia de vender imóveis consolidados para investir em novos projetos com ineficiências e potencial de *upside*.

A São Carlos adquiriu a torre de escritórios e o shopping center por R\$ 63 milhões com 100% de alavancagem em Dez/04. O shopping center foi alienado em Dez/07 por R\$ 35 milhões.

A taxa interna de retorno real do projeto após impostos foi de 59% a.a.



**Portfólio de imóveis: valorização de 2% na mesma base de imóveis alcançando R\$ 4,3 bilhões**

O portfólio de imóveis valorizou-se em 2% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 4,3 bilhões em setembro de 2016, segundo avaliação da consultoria CBRE. O perfil defensivo e resiliente do portfólio de imóveis da São Carlos asseguraram essa valorização, mesmo em um cenário de queda nos preços de locação e aumento nas taxas de vacância. O valor de mercado do portfólio total teve uma leve redução de 2% em função das vendas dos ativos realizados nos últimos 12 meses – Edifício Top Center e terreno Washington Luis – que totalizaram R\$171,8 milhões em valor de avaliação. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses<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 Set/15		389.811,5	3.967,2	30.404,1	462,1	420.215,5	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	424.750,5	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 Jun/16		388.648,6	3.967,2	34.958,9	455,9	423.607,4	4.423,1
Venda do Edifício Top Center	Jul/16	-13.463,0	-165,6			-13.463,0	-165,6
Ganhos de área em varejo de conveniência	Set/16			10.176,9		10.176,9	
Avaliação do Portfólio (CBRE)	Set/16		91,2		-8,7		82,5
Posição em Set/16		375.185,6	3.892,8	45.135,7	447,2	420.321,3	4.340,0

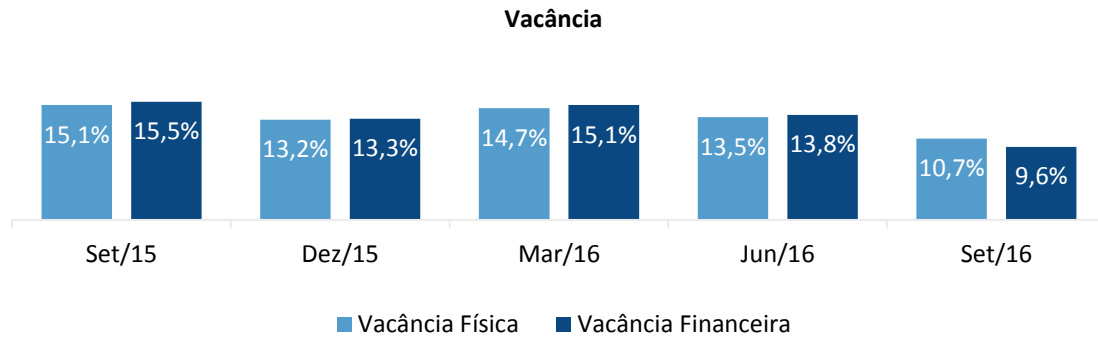
No fechamento do 3T16, o portfólio da Companhia era composto por 84 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 420,3 mil m<sup>2</sup> de área locável, localizados nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo (mais informações em ‘Perfil do Portfólio’). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de setembro de 2016 era de R\$ 2,6 bilhões<sup>2</sup>.

O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 52,5/ação no final do 3T16, contra R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 53,9/ação em 30 de setembro de 2015.

R\$ milhões	Set/16	Set/15	Δ %
Valor do portfólio	4.340,0	4.429,3	-2,0%
Dívida líquida	-1.386,4	-1.400,5	-1,0%
Net Asset Value (NAV)	2.953,6	3.028,7	-2,5%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,1	0,2%
NAV (R\$/ação)	52,5	53,9	-2,5%

<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.

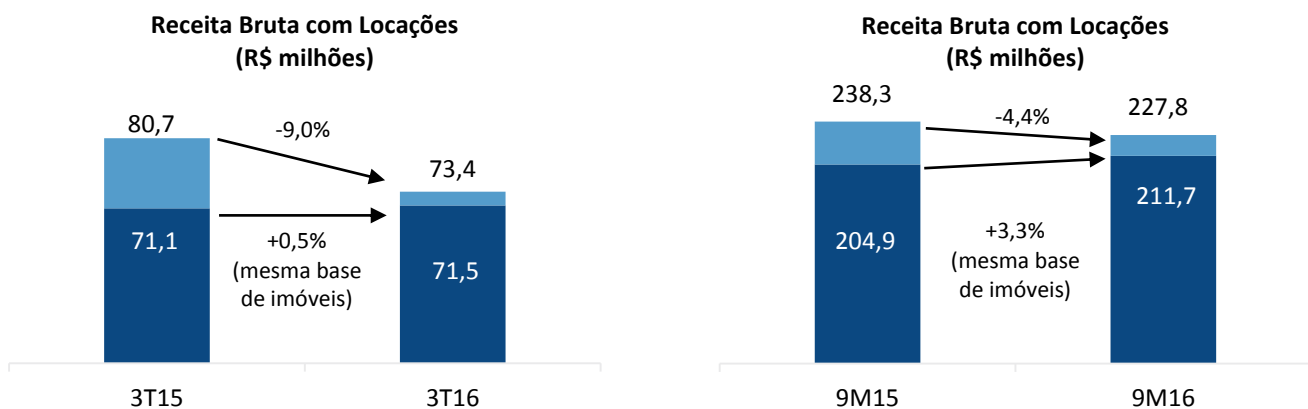
**Taxa de vacância física total: redução para 10,7% em Set/16**


As taxas de vacância física e financeira encerraram o trimestre em 10,7% e 9,6%, respectivamente. A redução em relação à Jun/16 é explicada em grande parte pelas novas locações realizadas no EZ Towers – Torre A, que totalizaram 13.876 m<sup>2</sup> de ABL, elevando a ocupação do empreendimento para 98%. Adicionalmente, a Companhia celebrou novos contratos de locação nos Edifícios Jardim Europa e Mykonos, atingindo 100% de ocupação nesses imóveis. Vale destacar ainda que a São Carlos vem reduzindo suas taxas de vacância enquanto as taxas médias de vacância nos principais mercados (São Paulo e Rio de Janeiro) continuam subindo.

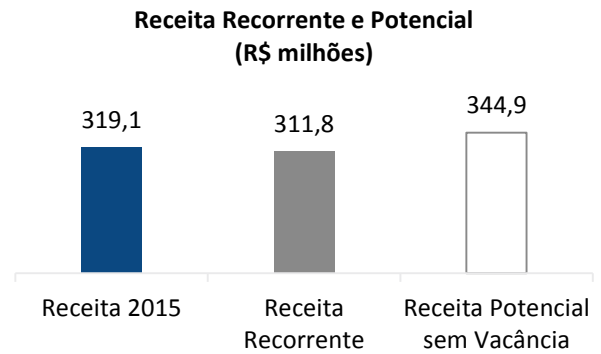
**Receita Bruta com Locações: crescimento de 3,3% na mesma base de ativos no 9M16**

A receita bruta com locações recorrente totalizou R\$ 227,8 milhões nos 9 meses de 2016, com uma queda de 4,4% em relação ao 9M15, explicada pela venda do CD Barueri (Mai/15) e do Edifício Top Center (Jul/16) e pelo retrofit do Morumbi Park. Se considerarmos a mesma base de imóveis, a receita com locações cresceu 3,3%, resultado das novas locações no EZ Towers – Torre A, Jardim Europa e City Tower, além da correção de alguns contratos pela inflação.

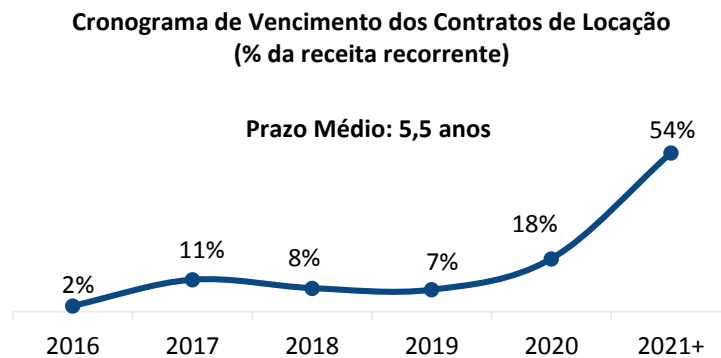
No 3T16, a receita bruta com locações recorrente totalizou R\$ 73,4 milhões, uma queda de 9,0% em relação ao 3T15 em função da venda do Top Center (Jul/16) e do retrofit do Morumbi Park, que juntos geraram R\$ 9,5 milhões de receita no 3T15. Considerando a mesma base de ativos, a receita cresceu 0,5%.



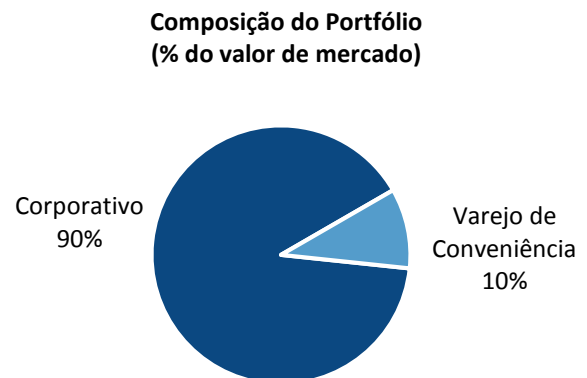
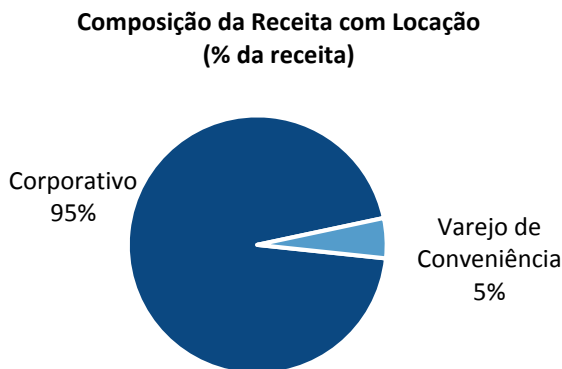
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 311,8 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2016. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 344,9 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que as receitas de locação do Edifício Morumbi Park (em *retrofit*) e dos centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não foram consideradas 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 3T16, 95% 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 91,7% da receita bruta com locações no 3T16.

R\$ milhões	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Receita bruta com locações	73,4	80,7	-9,0%	227,8	238,3	-4,4%
G&A com manutenção e áreas vagas	-6,1	-5,2	16,4%	-19,5	-14,9	30,5%
NOI	67,3	75,5	-10,9%	208,4	223,4	-6,7%
Margem NOI	91,7%	93,5%	-1,8 p.p.	91,4%	93,7%	-2,2 p.p.

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

No 3T16, as despesas G&A alcançaram R\$ 15,1 milhões, com aumento de 9,0% em relação ao 3T15. A principal variação ocorreu na linha de manutenção de imóveis e áreas vagas. Apesar da queda na vacância no 3T16, esta se concentrou no último mês do trimestre, não refletindo ainda uma redução destas despesas no 3T16.

R\$ milhões	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,1	5,2	16,4%	19,5	14,9	30,5%
Pessoal e Honorários Administração	7,6	7,2	5,6%	23,3	22,9	1,5%
Outros	1,4	1,4	-1,0%	3,5	3,5	-0,7%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>15,1</b>	<b>13,9</b>	<b>9,0%</b>	<b>46,2</b>	<b>41,4</b>	<b>11,8%</b>
Margem G&A	21,7%	18,3%	3,4 p.p.	21,4%	18,5%	2,9 p.p.

**EBITDA Recorrente de R\$ 55 milhões e margem de 80%**

O EBITDA no trimestre alcançou R\$ 55,4 milhões com margem de 79,6%.

R\$ milhões	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Receita Líquida	69,6	75,9	-8,2%	215,5	224,2	-3,9%
Despesas G&A	-15,1	-13,9	9,0%	-46,2	-41,4	11,6%
Outras Rec. Operacionais	0,9	1,6	-44,2%	2,1	5,6	-62,3%
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>55,4</b>	<b>63,5</b>	<b>-12,8%</b>	<b>171,5</b>	<b>188,4</b>	<b>-9,0%</b>
Margem EBITDA	79,6%	83,8%	-4,1 p.p.	79,6%	84,0%	-4,4 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 237,3 milhões com margem de 81,0%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 311,8 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 do Edifício Morumbi Park (em *retrofit*) e dos centros de varejo de conveniência em desenvolvimento, não estão refletidas no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	311,8
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,0%)	-18,7
Receita Líquida	293,1
G&A recorrente	-55,8
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>237,3</b>
Margem EBITDA Recorrente	81,0%

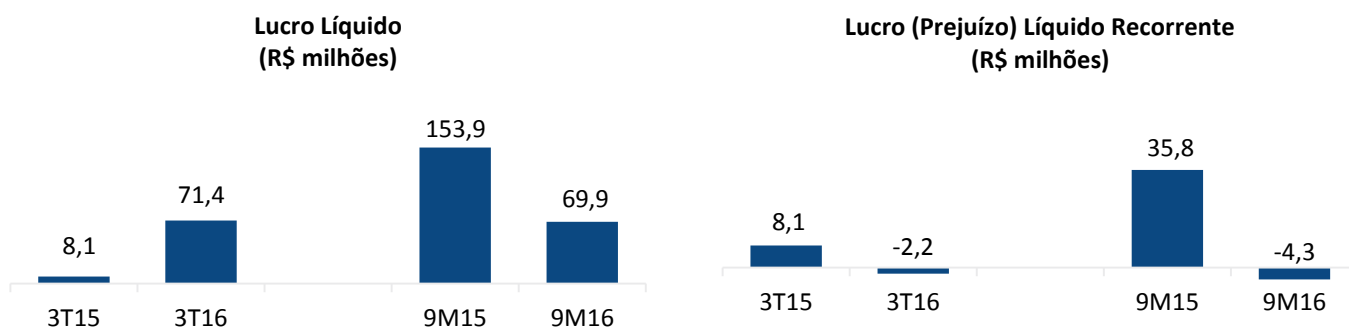
**Resultado Financeiro**

As receitas financeiras totalizaram R\$ 11,4 milhões no 3T16, 4,6 % superior às receitas do 3T15. O aumento é explicado pela venda do Top Center que elevou o caixa médio da Companhia no 3T16. As despesas financeiras no 3T16 permaneceram estáveis em relação ao mesmo período de 2015.

R\$ milhões	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Receita Financeira	11,4	10,9	4,6%	30,0	31,1	-3,5%
Despesa Financeira	-52,2	-52,4	-0,4%	-154,7	-134,8	14,7%
Resultado Financeiro	-40,8	-41,5	-1,7%	-124,7	-103,7	20,2%

**Lucro (Prejuízo) Líquido e FFO Recorrente**

O lucro líquido da Companhia totalizou R\$ 71,4 milhões no 3T16, superior ao lucro reportado no 3T15 (R\$ 8,1 milhões) em decorrência do resultado gerado com a venda do Edifício Top Center.



O FFO recorrente atingiu R\$ 9,1 milhões com margem de 13,0% no 3T16.

R\$ milhões	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	-2,2	8,1	-	-4,3	35,8	-
Depreciação	11,3	11,0	2,6%	33,4	29,3	13,9%
FFO Recorrente	9,1	19,1	-52,4%	29,1	65,1	-55,3%
Margem FFO Recorrente	13,0%	25,2%	-12,2 p.p.	13,5%	29,0%	-15,5 p.p.

**Investimentos**

No 3T16, a São Carlos investiu R\$ 10,7 milhões, dos quais R\$ 2,7 milhões na manutenção de imóveis e R\$ 8,0 milhões em investimentos nos centros de varejo de conveniência. No 3T16, 5 centros foram inaugurados e mais 5 estavam em fase final de obras.

R\$ milhões	1T16	2T16	3T16	9M16
Manutenção de imóveis – Corporativo	3,4	1,5	2,7	7,7
<i>Retrofit</i> (Candelária e Morumbi Park)	2,7	2,3	0,0	5,0
Imóveis de varejo de conveniência	1,4	5,4	8,0	14,8
<b>Total</b>	<b>7,5</b>	<b>9,2</b>	<b>10,7</b>	<b>27,5</b>

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

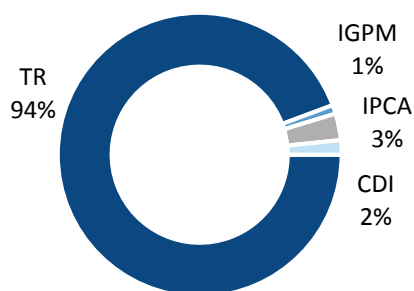
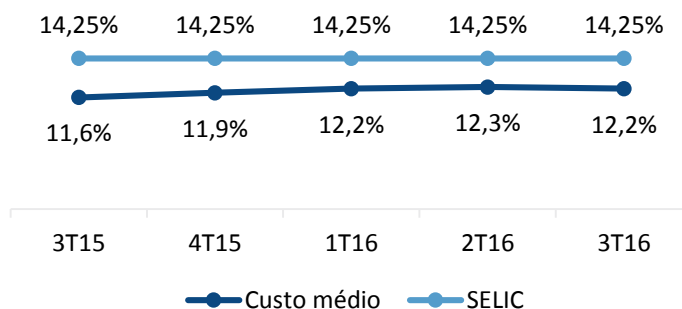
R\$ milhões	Set/16
Dívida Bruta <sup>3</sup>	1.680,6
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	(294,3)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.386,4</b>
EBITDA Recorrente Anualizado	237,3
Valor de Avaliação do Portfólio	4.340,0
<b>Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)</b>	<b>5,8</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)</b>	<b>31,9%</b>
Prazo Médio (anos)	9,6
Custo da Dívida (% a.a.)	12,2%

A São Carlos encerrou o 3T16 com um saldo de caixa de R\$ 294,3 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 10,7 milhões em investimentos no portfólio no período; (ii) R\$ 19,3 milhões em amortizações das parcelas dos financiamentos e (iii) e pela venda do Edifício Top Center. Adicionalmente, a operação gerou caixa líquido de R\$ 9,1 milhões.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.680,6 milhões e apenas 8% 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\$ 1.386,4 milhões.

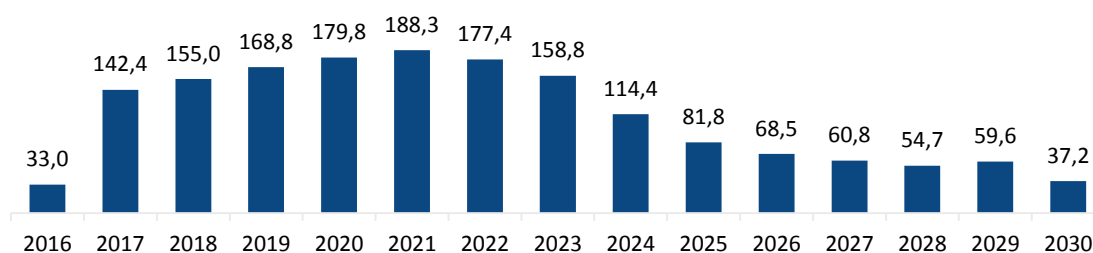
O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 3T16, o prazo médio da dívida era de 9,6 anos e o custo do endividamento de 12,2% a.a., equivalente a 86% do CDI. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 11,8% a.a.), conforme demonstrado a seguir.

<sup>3</sup> Soma de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

**Dívida por Indexador**

**Custo Médio da Dívida (% a.a.)**


Indexador <sup>4</sup>	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) <sup>5</sup>	Saldo de Dívida (R\$ milhões)
TR	2,1%	9,6%	11,8%	1.572,3
CDI	14,1%	1,8%	16,2%	27,8
IGPM	10,7%	10,4%	22,2%	25,1
IPCA	8,5%	6,4%	15,4%	55,4
<b>Total</b>	<b>2,6%</b>	<b>9,3%</b>	<b>12,2%</b>	<b>1.680,6</b>

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

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


<sup>4</sup> Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

<sup>5</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, 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 setembro de 2016, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.525.586 ações em tesouraria.

Em 4 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	3T16	Itens não recorrentes	3T16 Recorrente	9M16	Itens não recorrentes	9M16 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>226.321</b>	<b>-152.413</b>	<b>73.908</b>	<b>387.237</b>	<b>-158.126</b>	<b>229.111</b>
Locação de Imóveis	73.209	188	73.398	227.660	188	227.848
Venda de Imóveis	152.601	-152.601	-	158.331	-158.314	17
Serviços	511	-	511	1.246	-	1.246
PIS/Cofins	-4.303	12	-4.291	-13.742	144	-13.598
<b>Receita Líquida</b>	<b>222.018</b>	<b>-152.400</b>	<b>69.618</b>	<b>373.495</b>	<b>-157.981</b>	<b>215.514</b>
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	-	-47.381	47.381	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>168.182</b>	<b>-109.866</b>	<b>58.316</b>	<b>292.712</b>	<b>-110.600</b>	<b>182.112</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-15.490</b>	<b>59</b>	<b>-15.431</b>	<b>-46.929</b>	<b>62</b>	<b>-46.867</b>
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
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>152.692</b>	<b>-109.807</b>	<b>42.885</b>	<b>245.783</b>	<b>-110.538</b>	<b>135.245</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-40.790</b>	<b>-</b>	<b>-40.790</b>	<b>-124.677</b>	<b>-</b>	<b>-124.677</b>
Receita Financeira	11.411	-	11.411	30.031	-	30.031
Despesa Financeira	-52.201	-	-52.201	-154.708	-	-154.708
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>111.902</b>	<b>-109.807</b>	<b>2.095</b>	<b>121.106</b>	<b>-110.538</b>	<b>10.568</b>
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
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>71.381</b>	<b>-73.616</b>	<b>-2.235</b>	<b>69.916</b>	<b>-74.220</b>	<b>-4.304</b>

R\$ Mil	3T15	Itens não recorrentes	3T15 Recorrente	9M15	Itens não recorrentes	9M15 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>80.899</b>	<b>-</b>	<b>80.899</b>	<b>417.463</b>	<b>-178.489</b>	<b>238.974</b>
Locação de Imóveis	80.662	-	80.662	237.060	1.194	238.254
Venda de Imóveis	-	-	-	179.684	-179.683	1
Serviços	237	-	237	719	-	719
PIS/Cofins	-5.038	-	-5.038	-17.228	2.409	-14.819
<b>Receita Líquida</b>	<b>75.861</b>	<b>-</b>	<b>75.861</b>	<b>400.235</b>	<b>-176.080</b>	<b>224.155</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-11.015	-	-11.015	-76.233	46.917	-29.316
Depreciação	-11.015	-	-11.015	-29.316	-	-29.316
Custo dos Imóveis Vendidos	-	-	-	-46.917	46.917	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>64.846</b>	<b>-</b>	<b>64.846</b>	<b>324.002</b>	<b>-129.163</b>	<b>194.839</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-12.263</b>	<b>-</b>	<b>-12.263</b>	<b>-37.815</b>	<b>1.359</b>	<b>-36.456</b>
Vendas, Gerais e Administrativas	-10.843	-	-10.843	-32.751	539	-32.212
Honorários da Administração	-3.023	-	-3.023	-9.169	-	-9.169
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.646	-	1.646	4.819	820	5.639
Equivalência Patrimonial	-43	-	-43	-714	-	-714
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>52.583</b>	<b>-</b>	<b>52.583</b>	<b>286.187</b>	<b>-127.803</b>	<b>158.384</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-41.578</b>	<b>-</b>	<b>-41.578</b>	<b>-103.712</b>	<b>-</b>	<b>-103.712</b>
Receita Financeira	10.850	-	10.850	31.122	-	31.122
Despesa Financeira	-52.428	-	-52.428	-134.834	-	-134.834
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>11.005</b>	<b>-</b>	<b>11.005</b>	<b>182.475</b>	<b>-127.803</b>	<b>54.672</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-2.775	-	-2.775	-28.426	9.725	-18.701
Acionistas não controladores	-95	-	-95	-156	-	-156
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>8.135</b>	<b>-</b>	<b>8.135</b>	<b>153.893</b>	<b>-118.079</b>	<b>35.814</b>

**Demonstração de Resultado Recorrente<sup>6</sup>**

R\$ mil	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>73.908</b>	<b>80.899</b>	<b>-8,6%</b>	<b>229.111</b>	<b>238.974</b>	<b>-4,1%</b>
Locação de Imóveis	73.398	80.662	-9,0%	227.848	238.254	-4,4%
Serviços	511	237	115,8%	1.246	719	73,3%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.291</b>	<b>-5.038</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-13.598</b>	<b>-14.819</b>	<b>-8,2%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>69.618</b>	<b>75.861</b>	<b>-8,2%</b>	<b>215.514</b>	<b>224.155</b>	<b>-3,9%</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-11.302	-11.015	2,6%	-33.402	-29.316	13,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>58.316</b>	<b>64.846</b>	<b>-10,1%</b>	<b>182.112</b>	<b>194.839</b>	<b>-6,5%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-15.431</b>	<b>-12.263</b>	<b>25,8%</b>	<b>-46.867</b>	<b>-36.456</b>	<b>28,6%</b>
Gerais e administrativas	-11.940	-10.843	10,1%	-37.054	-32.212	15,0%
Honorários da Administração	-3.103	-3.023	2,7%	-9.108	-9.169	-0,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	919	1.646	-44,2%	2.126	5.639	-62,3%
Equivalência Patrimonial	-1.306	-43	2937,2%	-2.831	-714	296,5%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>42.885</b>	<b>52.583</b>	<b>-18,4%</b>	<b>135.245</b>	<b>158.384</b>	<b>-14,6%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-40.790</b>	<b>-41.578</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-124.677</b>	<b>-103.712</b>	<b>20,2%</b>
Receitas Financeiras	11.411	10.850	5,2%	30.031	31.122	-3,5%
Despesas Financeiras	-52.201	-52.428	-0,4%	-154.708	-134.834	14,7%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>2.095</b>	<b>11.005</b>	<b>-81,0%</b>	<b>10.568</b>	<b>54.672</b>	<b>-80,7%</b>
IR / CSLL	-4.183	-2.775	50,7%	-14.418	-18.701	-22,9%
Acionistas não controladores	-147	-95	54,7%	-454	-156	191,0%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-2.235</b>	<b>8.135</b>	<b>-127,5%</b>	<b>-4.304</b>	<b>35.814</b>	<b>-112,0%</b>

<sup>6</sup> Demonstrativos gerenciais, não auditados. Vide a seção 'Ajustes na Demonstração de Resultado' para mais informações.

**Balanço Patrimonial Consolidado**

R\$ mil	Set/16	Dez/15	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>377.664</b>	<b>350.712</b>	<b>7,7%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	94.566	147.107	-35,7%
Aplicações Financeiras	199.708	134.113	48,9%
Contas a receber	34.625	26.921	28,6%
Valores a receber de partes relacionadas	41	875	-95,3%
Impostos a recuperar	27.874	24.737	12,7%
Despesas antecipadas e outros créditos	8.070	15.609	-48,3%
Imóveis destinados à venda	12.780	1.351	846,0%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.700.307</b>	<b>2.707.402</b>	<b>-0,3%</b>
Contas a Receber	78.232	68.920	13,5%
Transações e saldos com partes relacionadas	14.230	1.554	815,7%
Depósitos judiciais	110	90	22,2%
Despesas antecipadas e outros créditos	10.602	0	-
Investimentos em controladas em conjunto	11.051	13.997	-21,0%
Propriedades de investimento	2.573.910	2.607.935	-1,3%
Imobilizado	8.289	10.973	-24,5%
Intangível	3.883	3.933	-1,3%
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.077.971</b>	<b>3.058.115</b>	<b>0,6%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>176.766</b>	<b>163.508</b>	<b>8,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	138.727	113.906	21,8%
Adiantamento de clientes	1.497	5.236	-71,4%
Salários e encargos sociais	8.425	5.442	54,8%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.941	6.282	-5,4%
Impostos, taxas e contribuições	2.909	3.037	-4,2%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	0	11.308	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	8.502	10.002	-15,0%
Outras contas a pagar	10.765	8.295	29,8%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.564.269</b>	<b>1.633.331</b>	<b>-4,2%</b>
Impostos diferidos	8.259	7.995	3,3%
Empréstimos e financiamentos	1.541.907	1.611.681	-4,3%
Provisão para contingências	14.103	13.655	3,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.336.936</b>	<b>1.261.276</b>	<b>6,0%</b>
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	26.063	22.680	14,9%
Ações em tesouraria	-63.733	-64.938	-1,9%
Reservas de lucros	627.794	627.794	0,0%
Lucros acumulados	69.916	-	-
Acionistas não controladores	2.984	1.828	63,2%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.077.971</b>	<b>3.058.115</b>	<b>0,6%</b>

**Portfólio de Imóveis**

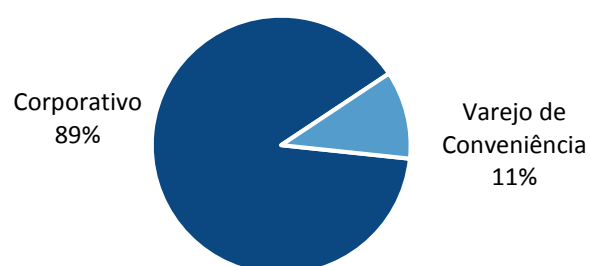
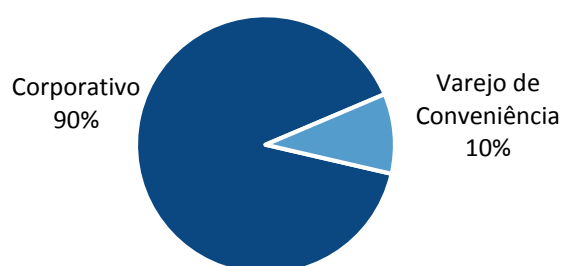
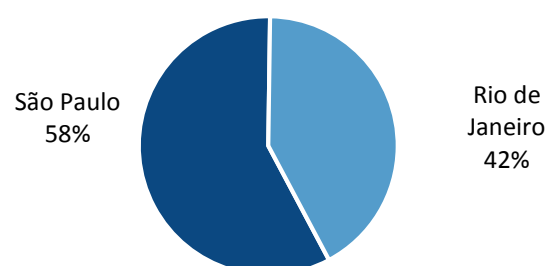
<b>Propriedade</b>	<b>Cidade/Estado</b>	<b>ABL Própria (m<sup>2</sup>)</b>
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
C. E. Aço	São Paulo/SP	35.051
C. E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro/RJ	9.126
C. E. Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	20.865
C. E. Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
C. E. Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	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	9.848
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
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 Ursulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	-
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
Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.276
<b>Sub-total Corporativo</b>	<b>27</b>	<b>375.186</b>
Atibaia - Lago	Atibaia/SP	1.262
Campinas - Taquaral	Campinas/SP	1.332
Cotia - São Camilo	Cotia/SP	2.220
Diadema - Centro	Diadema/SP	1.925
Guaratinguetá - Pedregulho	Guaratinguetá/SP	1.481
Hortolândia - Olívio Franceschini	Hortolândia/SP	2.921
Indaiatuba - Pq. Ecológico	Indaiatuba/SP	5.937
Itatiba - Centro	Itatiba/SP	1.596
Jacareí - Centro	Jacareí/SP	2.119
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Paulínia - Jd. América	Paulínia/SP	3.053
Pindamonhangaba - Centro	Pindamonhangaba/SP	1.117
Rio de Janeiro - Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	3.309
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
Taubaté - Padre Fisher	Taubaté/SP	1.769
Vinhedo - Benedito Storani	Vinhedo/SP	2.132
Projetos e Terrenos	36	
<b>Sub-total Varejo de Conveniência</b>	<b>57</b>	<b>45.136</b>
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>420.321</b>

\* Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

**Perfil do Portfólio**

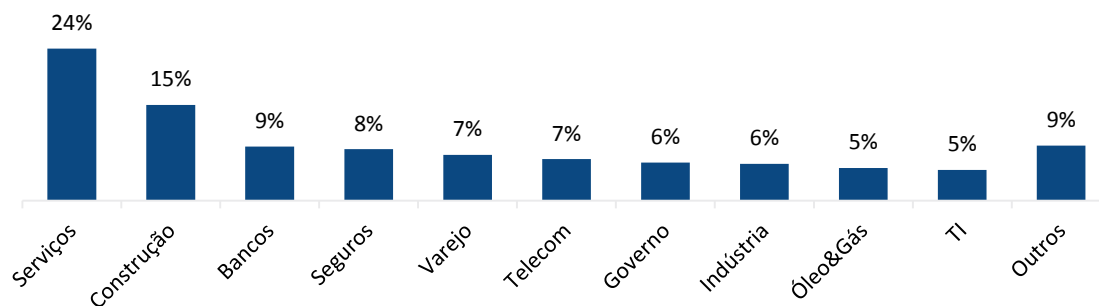
Segmento	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor Mercado <sup>7</sup> (R\$ mil)
Corporativo	27	375.186	3.892.800
Varejo de Conveniência	57	45.136	447.136
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>420.321</b>	<b>4.339.936</b>

**Portfólio  
(quantidade de imóveis)**

**Composição da ABL  
(% ABL)**

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

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


<sup>7</sup> Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente

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



**Imóveis em Retrofit**

Imóvel	Local	Previsão de conclusão	Área bruta locável (m <sup>2</sup> )	Preço locação
Morumbi Park <sup>8</sup>	São Paulo	4T17	22.206	-
<b>TOTAL</b>			<b>22.206</b>	

<sup>8</sup> Imóvel 100% locado

**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	6,2	27.834	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	4,1	17.313	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	4,2	6.367	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	5,2	25.052	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	5,5	12.473	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	5,9	21.809	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	5,8	6.471	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	5,9	13.240	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	5,9	18.053	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	6,1	22.084	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	6,2	60.936	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	6,4	25.705	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	6,4	8.695	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	6,4	5.051	TR	10,00%
Aquisição - Ciatec II	18-set-23	7,0	15.927	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	3,2	8.710	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	5,4	53.864	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	6,0	92.043	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	8,7	82.906	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	10,0	44.346	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	9,4	121.654	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	8,6	29.689	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	3,9	5.163	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,9	39.841	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,9	10.434	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	7,4	102.759	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	6,7	27.853	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	7,5	33.772	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	7,9	51.669	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	7,9	34.934	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	11,2	70.802	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	10,3	52.215	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	13,8	530.971	TR	8,90%
<b>Total</b>			<b>1.680.635</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	3T16	3T15	Δ %	9M16	9M15	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	71,4	8,1	777,5%	69,9	153,9	-54,6%
Impostos (IR e CSLL)	40,4	2,8	1354,9%	50,7	28,4	78,5%
Resultado Financeiro	40,8	41,6	-1,9%	124,7	103,7	20,2%
Depreciação	11,3	11,0	2,6%	33,4	29,3	13,9%
EBITDA	163,8	63,5	158,0%	278,7	315,3	-11,6%
Margem EBITDA	73,8%	83,7%	-9,9 p.p.	400,4%	78,9%	321,5 p.p.

**Glossário**

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