



## Resultados

# 2T18

**Teleconferência 2T18**  
**9 de Agosto de 2018**

### **Português**

10h00 (horário de Brasília)

9h00 (horário de Nova York)

Tel: +55 (11) 2188-0155

+55 (11) 2188-0400

Código: São Carlos

### **Inglês**

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

## Receita com locações aumenta 4,1% no trimestre, na mesma base de ativos

Vacância do portfólio encerra o trimestre com taxa de 13,0%, versus 14,7% no 1T18

São Paulo, 08 de agosto de 2018 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do segundo trimestre de 2018 (2T18). 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 no 2T18 aumentou 4,1% em relação ao 2T17**, considerando a mesma base de ativos. A receita total teve uma redução de 18,3% em relação ao 2T17, impactada pela ausência de receita dos imóveis vendidos (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park)
- **Portfólio encerrou o 2T18 com taxa de vacância física de 13,0%**, uma redução de 1,7 p.p. em relação ao 1T18, e consideravelmente abaixo das médias de mercado
- **FFO no trimestre alcançou R\$ 11,6 milhões, com margem de 20,6%**. EBITDA alcançou R\$ 41,8 milhões com margem de 74,2% no 2T18
- **Liquidação de financiamentos no montante de R\$ 95,1 milhões no 2T18**, com taxa média de juros de 9,9% a.a + TR. No acumulado do ano, os financiamentos liquidados totalizaram R\$ 165,2 milhões
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,0 bilhões**, correspondente a R\$ 52,6 por ação, um aumento de 2,5% em relação ao 2T17

Indicadores Operacionais e Financeiros	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	59,5	72,8	-18,3%	119,8	145,9	-17,9%
<i>Margem NOI</i>	<i>90,7%</i>	<i>90,7%</i>		<i>90,3%</i>	<i>90,5%</i>	
EBITDA recorrente (R\$ milhões)	41,8	52,5	-20,4%	84,7	106,2	-20,2%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>74,2%</i>	<i>76,2%</i>		<i>74,8%</i>	<i>77,1%</i>	
FFO recorrente (R\$ milhões)	11,6	11,3	2,7%	20,8	22,0	-5,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>20,6%</i>	<i>16,4%</i>		<i>18,4%</i>	<i>16,0%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	1,4	0,7	100,0%	0,6	0,9	-33,3%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>2,5%</i>	<i>1,0%</i>		<i>0,5%</i>	<i>0,7%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	-0,5	17,1	-102,9%	14,2	17,3	-17,9%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	2,9	3,4%			
NAV por ação (R\$)	52,6	51,3	2,5%			

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre foi marcado pela instabilidade no mercado global e eventos e manifestações que impactaram as atividades no país. Nesse cenário desafiador e de muita volatilidade, estivemos focados nas atividades comerciais para combater a vacância em nosso portfólio, no aumento da eficiência da nossa operação e na nossa disciplina na gestão financeira.

Neste trimestre, reduzimos a taxa de vacância física do portfólio para 13,0% versus 14,7% no 1T18. A absorção líquida de nosso portfólio foi de 7 mil m<sup>2</sup> com destaque para os empreendimentos C.A. Santo Amaro e Itaim Center em São Paulo e para o C.E. Botafogo e Pasteur 110 no Rio de Janeiro. Essas conquistas reforçam a qualidade do portfólio da Companhia e a capacidade de nossa plataforma comercial em estabelecer relacionamentos de longo prazo com nossos clientes.

A receita bruta com locações alcançou R\$ 59,5 milhões no trimestre, impactada pela ausência da receita de locação dos imóveis vendidos nos últimos 12 meses (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). Na mesma base de imóveis, a receita com locações aumentou 4,1% em comparação com o 2T17, em linha com a inflação (IGP-M) acumulada no período.

Mantivemos o foco na busca por eficiência nas nossas operações e, com isso, as despesas G&A no trimestre apresentaram uma redução de 12% quando comparado com o 2T17. A rentabilidade da Companhia permaneceu elevada no trimestre, com EBITDA de R\$ 41,8 milhões e margem de 74%.

Em função de nossa disciplina financeira e foco na geração de valor aos acionistas, neste trimestre (i) liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 95,1 milhões, o que reduzirá as despesas financeiras em aproximadamente R\$ 10,0 milhões ao ano; (ii) executamos parte do nosso programa de recompra de ações no montante de R\$ 11,1 milhões e; (iii) pagamos juros sobre capital próprio de R\$ 17,2 milhões. Como consequência, o FFO no trimestre foi R\$ 11,6 milhões com margem de 21%.

A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 977,4 milhões, o que corresponde a 25% do valor do portfólio de imóveis. O saldo de caixa atingiu R\$ 312 milhões ao final de junho de 2018, posição que deixa a Companhia preparada para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

O portfólio da São Carlos encerrou o trimestre avaliado em R\$ 3,9 bilhões, composto por 77 imóveis e 373 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. O portfólio dos centros de conveniência encerrou o trimestre com 34 centros em operação, sendo 29 centros inaugurados (ABL total de 60 mil m<sup>2</sup>) e 5 centros em fase pré-operacional (ABL total de 8 mil m<sup>2</sup>), e 4 centros em obras (ABL total de 6 mil m<sup>2</sup>). Adicionalmente, contamos com um *landbank* de 15 terrenos para desenvolvimento.

Por fim, estamos confiantes e otimistas com a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. Nossas prioridades para o restante do ano permanecem inalteradas como o combate a vacância no portfólio, eficiência de nossa operação e investimentos em projetos de rentabilidade elevada.

**PORTFÓLIO DE IMÓVEIS**

No 2T18, o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado em R\$ 3,9 bilhões. Considerando a mesma base de ativos, houve uma valorização de 4,7% nos últimos 12 meses, segundo avaliação anual realizada pela consultoria CBRE. No trimestre, o valor do portfólio foi impactado pelas vendas de 2 terrenos. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses<sup>1</sup>.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Office		Centros de Conveniência		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 Jun/17		365.576	3.840	54.431	447	420.007	4.287
Ganhos de área em centros de conveniência	Jul/17			438		438	
Venda de terreno (Presidente Prudente)	Jul/17				-6		-6
Aquisição do centro de conveniência Verbo Divino	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	477	423.379	4.469
Venda do Centro Empresarial do Aço	Out/17	-33.636	-292			-33.636	-292
Venda de 37% do Edifício Morumbi Park	Nov/17	-8.371	-74			-8.371	-74
Ganhos de área em centros de conveniência	Out/17			1.555		1.555	
Ganhos de área em centros de conveniência	Nov/17			5.220		5.220	
Posição em Dez/17		323.569	3.626	64.578	477	388.147	4.103
Venda de centro de conveniência	Fev/18			-1.117	-4	-1.117	-4
Venda de 63% do Edifício Morumbi Park	Mar/18	-14.253	-142			-14.253	-142
Reclassificação de ativo (Cidade Nova)	Mar/18	2.741	21	-2.741	-21	0	0
Ajuste em áreas	Mar/18	469		-543		-74	0
Posição em Mar/18		312.526	3.505	60.177	452	372.703	3.957
Venda de terreno (Cajamar e Tupã)	Abr/18				-7		-7
Posição em Jun/18		312.526	3.505	60.177	445	372.703	3.950

No final do 2T18, o portfólio totalizou 372,7 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo composto por 24 imóveis do segmento Office e 53 do segmento de centros de conveniência (incluindo terrenos). Do valor total do portfólio, 54% está localizado no Estado de São Paulo e 46% no Estado de Rio de Janeiro (mais informações em 'Perfil do Portfólio'). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final do 2T18 era de R\$ 2,2 bilhões<sup>2</sup>.

1. Não registramos ABL própria para os imóveis do 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' e 'Imóveis destinados a venda' no Balanço Patrimonial.

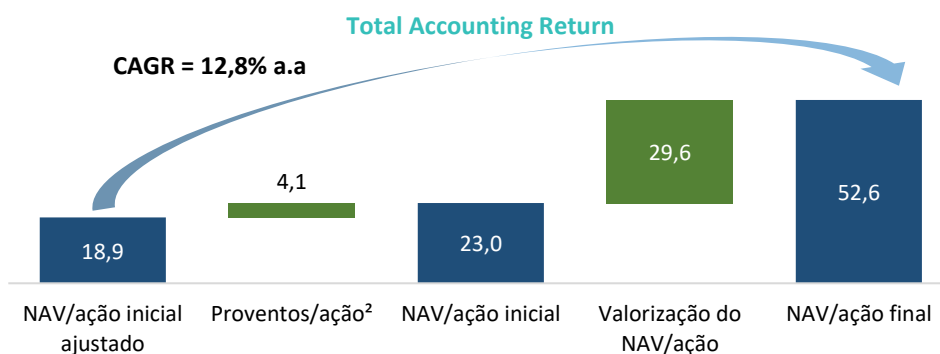
## NAV (Net Asset Value)

O *Net Asset Value* (NAV) apreciou 2,8% no 2T18 quando comparado com 2T17, alcançou R\$ 3,0 bilhões, ou R\$ 52,6 por ação. Essa apreciação refere-se basicamente a redução do nível de endividamento da Companhia.

R\$ milhões	Jun/18	Jun/17	Δ %
Valor do portfólio <sup>1</sup>	3.949,7	4.295,0	-8,0%
Dívida líquida	-977,4	-1.402,7	-30,3%
<i>Net Asset Value</i> (NAV)	2.972,3	2.892,3	2,8%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,4	0,2%
NAV (R\$/ação)	52,6	51,3	2,5%

## Total Accounting Return

O *Total Accounting Return*, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, aumentou 12,8% aa desde 2009. Essa métrica fornece uma base transparente e consistente para permitir a comparação entre empresas de *properties* e monitorar o retorno aos acionistas com base em parâmetros conhecidos (NAV e proventos pagos).

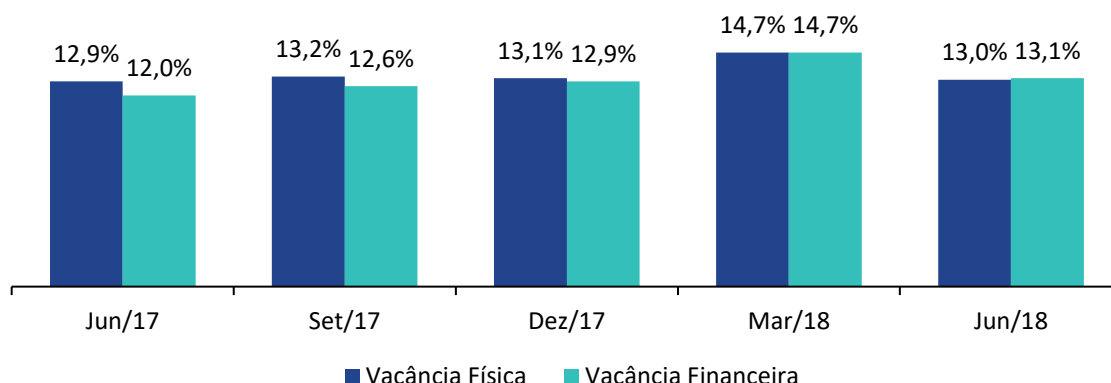


## VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M<sup>2</sup>

Apresentamos, na tabela abaixo, o cálculo do valor por m<sup>2</sup> do portfólio da Companhia tomando como base o preço de fechamento da ação em junho de 2018 e junho de 2017.

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Jun/18	Jun/17	Δ %
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	R\$ 31,00	R\$ 30,00	3,3%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,4	0,2%
Market Cap	1.751,5	1.692,0	3,5%
Dívida Líquida	977,4	1.402,7	-30,3%
Valor implícito dos ativos	2.728,9	3.094,7	-11,8%
<b>Valor implícito por m<sup>2</sup> dos ativos (R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>R\$ 7.321,9</b>	<b>R\$ 7.368,2</b>	<b>-0,6%</b>

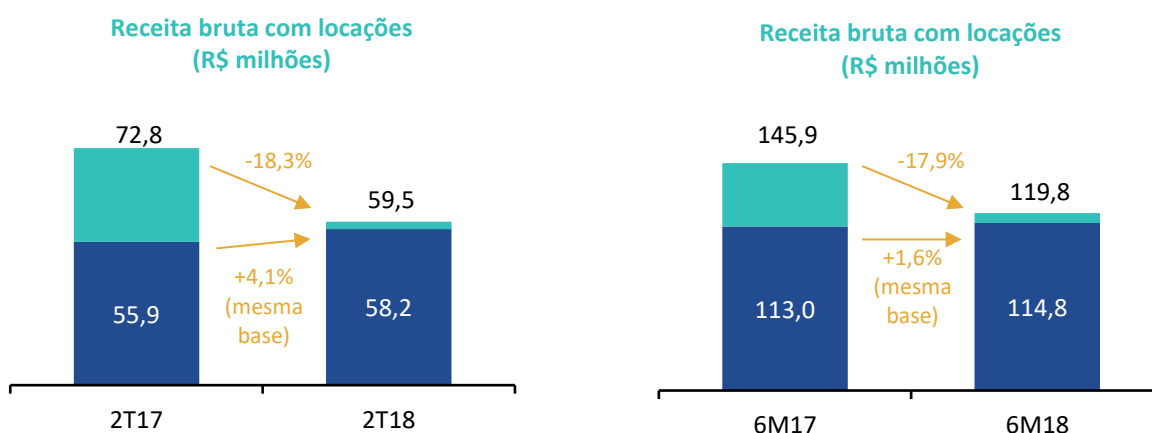
1. Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/17.
2. Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

**VACÂNCIA**


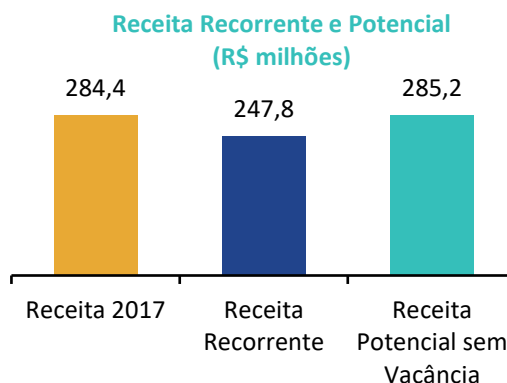
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 2T18 em 13,0% e 13,1%, respectivamente. A redução em relação ao 1T18 é explicada pelos novos contratos de locação realizados no trimestre, que totalizaram 8 mil m<sup>2</sup> de ABL. Vale destacar que as novas locações foram realizadas tanto no mercado de São Paulo quanto do Rio de Janeiro e que as taxas de vacâncias do portfólio da São Carlos continuam substancialmente abaixo das médias de mercado.

**ANÁLISE DA RECEITA**

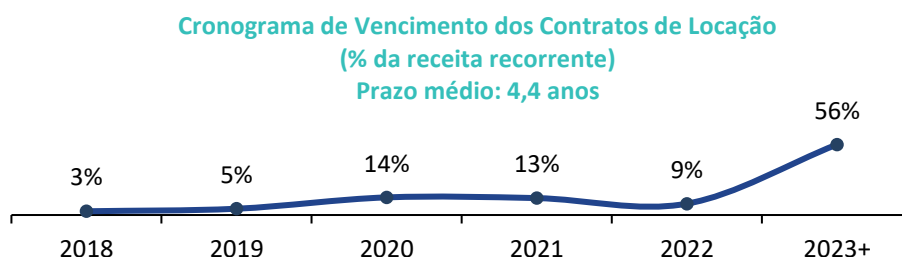
A receita bruta com locações totalizou R\$ 59,5 milhões no 2T18, uma queda de 18,3% em relação ao 2T17, impactada pela ausência da receita com locação dos ativos consolidados vendidos nos últimos 12 meses – Edifício Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Edifício Morumbi Park. Considerando a mesma base de ativos, a receita bruta com locações aumentou 4,1% entre os dois períodos, o que reflete que os preços de locação no nosso portfólio estão acompanhando a inflação medida pelo IGP-M no período.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 247,8 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2018. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 285,2 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 2T18, 91% da receita de locação e 89% do valor do portfólio tiveram origem no segmento *Office*.

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



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



O NOI da Companhia alcançou R\$ 54,0 milhões no 2T18, mantendo a margem de 90,7% da receita bruta com locações no período.

R\$ milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Receita bruta com locações	59,5	72,8	-18,3%	119,8	145,9	-17,9%
G&A com manutenção e áreas vagas	-5,5	-6,7	-17,9%	-11,6	-13,9	-16,5%
NOI	54,0	66,1	-18,3%	108,2	132,0	-18,0%
Margem NOI	90,7%	90,7%	0,0 p.p.	90,3%	90,5%	-0,2 p.p.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 14,5 milhões no 2T18, o que representa uma redução de 12,1% na comparação com o 2T17. Essa redução é resultado da busca contínua por eficiência em nossa operação e nos condomínios dos nossos empreendimentos.

R\$ milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,5	6,7	-17,9%	11,6	13,9	-16,5%
Pessoal e Honorários Administração	7,6	8,5	-10,6%	14,5	17,3	-16,2%
Outras despesas	1,4	1,2	16,7%	2,6	2,3	13,0%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>14,5</b>	<b>16,5</b>	<b>-12,1%</b>	<b>28,7</b>	<b>33,5</b>	<b>-14,3%</b>
Margem G&A	25,8%	23,9%	1,8 p.p.	25,3%	24,3%	1,0 p.p.

## EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente no trimestre alcançou R\$ 41,8 milhões, com margem de 74,2%. A redução de 20,4% na comparação com o 2T17 é explicada pela ausência da receita dos imóveis consolidados vendidos nos últimos 12 meses (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park).

R\$ milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Receita Líquida	56,3	68,9	-18,3%	113,3	137,8	-17,8%
Despesas G&A	-14,5	-16,5	-12,1%	-28,7	-33,5	-14,3%
Outras Rec. Operacionais	0,0	0,1	-100,0%	0,1	1,9	-94,7%
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>41,8</b>	<b>52,5</b>	<b>-20,4%</b>	<b>84,7</b>	<b>106,2</b>	<b>-20,2%</b>
Margem EBITDA	74,2%	76,2%	2,0 p.p.	74,8%	77,1%	-2,3 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 174,7 milhões com margem de 75,0%. Este valor considera receita bruta recorrente de R\$ 247,8 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,0% da receita bruta e despesas G&A recorrente (média dos últimos 12 meses). Destacamos que a receita dos centros de conveniência em desenvolvimento não está refletida no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	247,8
Taxa efetiva de PIS/Cofins	-14,9
Receita Líquida	232,9
G&A recorrente	-58,3
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>174,6</b>
Margem EBITDA Recorrente	75,0%

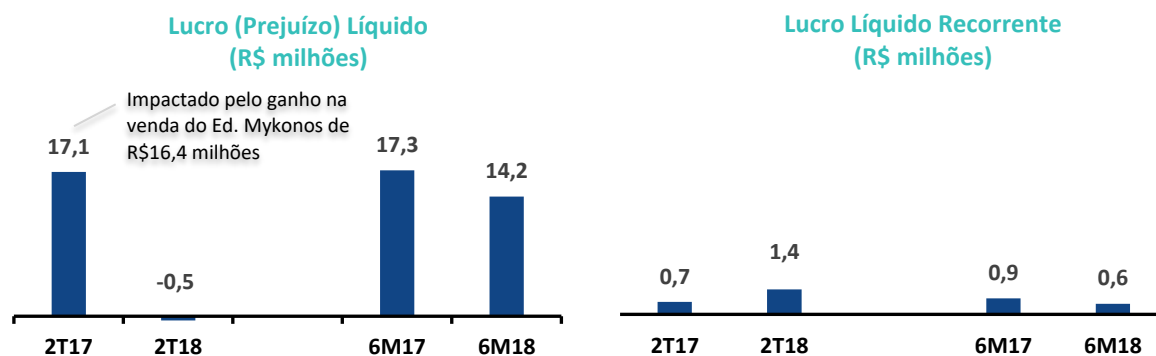
## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou R\$ 27,4 milhões no 2T18, uma redução de 21,3% em comparação ao 2T17. As despesas financeiras no 2T18 reduziram 18,8% quando comparado com o 2T17. Essa redução é explicada pelas reduções dos índices de correção dos financiamentos (TR, IGP-M, IPCA e CDI) e pelos pré-pagamento de dívidas realizadas nos últimos 12 meses. As receitas financeiras reduziram 6,0% em função da redução na taxa de juros (CDI) entre os dois períodos.

R\$ Milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Receitas Financeiras	6,3	6,7	-6,0%	12,4	15,1	-17,9%
Despesas Financeiras	-33,7	-41,5	-18,8%	-69,1	-87,1	-20,7%
Resultado Financeiro	-27,4	-34,8	-21,3%	-56,7	-72,0	-21,3%

## LUCRO LÍQUIDO E FFO RECORRENTE

O lucro líquido recorrente da Companhia atingiu R\$ 1,4 milhão no 2T18, um aumento de 100% sobre 2T17. O aumento no lucro líquido reflete a combinação da redução de despesas financeiras no trimestre de 19% em função dos índices de correção dos financiamentos (TR, IGP-M, IPCA e CDI) e dos pré-pagamentos de dívidas realizados, sendo parcialmente compensado pela redução da receita com locações em função dos imóveis consolidados vendidos nos últimos 12 meses. O prejuízo líquido no trimestre, de R\$ 0,5 milhão, foi influenciado por despesas financeiras não recorrentes decorrentes dos pré-pagamentos de dívidas no período. O lucro líquido no 2T17, de R\$ 17,1 milhões, considera o efeito da venda do edifício Mykonos.



O FFO recorrente atingiu R\$ 11,6 milhões no 2T18, com margem de 20,6%. O aumento de 2,7% em comparação ao 2T17, é explicado pela melhoria no resultado financeiro no período.

R\$ milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	1,4	0,7	100,0%	0,6	0,9	-33,3%
Depreciação	10,2	10,6	-3,8%	20,2	21,1	-4,3%
FFO Recorrente	11,6	11,3	2,7%	20,8	22,0	-5,5%
Margem FFO	20,6%	16,4%	4,2 p.p.	18,4%	16,0%	2,4 p.p.

## INVESTIMENTOS

No 2T18, a São Carlos investiu R\$ 7,4 milhões, dos quais R\$ 4,6 milhões em reformas nos imóveis do segmento *Office* e R\$ 2,8 milhões no segmento de Centros de conveniência.

R\$ milhões	1T18	2T18	Total
Manutenção de imóveis – <i>Office</i>	1,4	4,6	6,0
Desenvolvimento de Centros de conveniência	4,0	2,8	6,8
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>7,4</b>	<b>12,8</b>

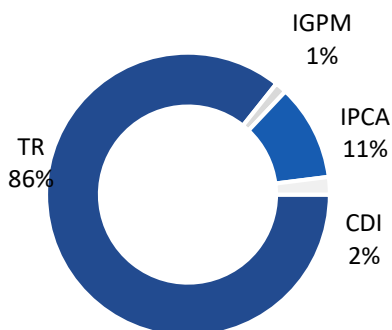
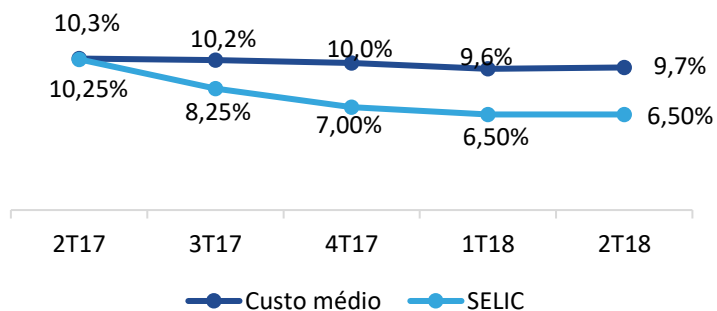
## ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões	Jun/18
Dívida Bruta <sup>1</sup>	1.289,3
Disponibilidades e aplicações financeiras	311,9
<b>Dívida Líquida</b>	<b>977,4</b>
EBITDA Recorrente Anualizado	174,6
Valor de Avaliação do Portfólio	3.949,7
<b>Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)</b>	<b>5,6</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)</b>	<b>24,7%</b>
Prazo Médio (anos)	8,4
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	9,7%

A São Carlos encerrou 2T18 com dívida líquida de R\$ 977,4 milhões. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 312 milhões, sendo impactado principalmente por: (i) R\$ 115,1 milhões de amortização de dívidas, incluindo R\$ 95,1 milhões em pré-pagamentos, (ii) R\$ 17,2 milhões de pagamento de juros sobre o capital próprio referente ao exercício de 2017, (iii) R\$ 11,1 milhões referente a aquisição de ações da Companhia e (iv) R\$ 35,7 milhões pela venda de imóveis.

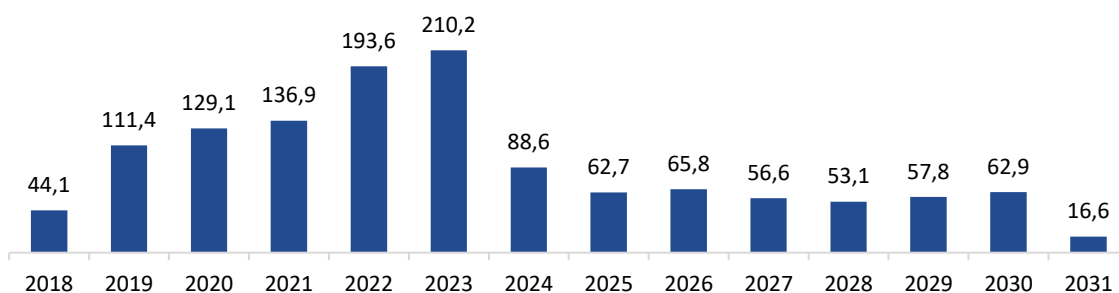
No 2T18, a dívida bruta totalizou R\$ 1.289,3 milhões e apenas 8% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. O prazo médio de vencimento das dívidas é de 8,4 anos.

<sup>1</sup> Soma de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

**Dívida por Indexador**

**Custo Médio da Dívida (% a.a.)**


Indexador	Desempenho (a.a.) <sup>1</sup>	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) <sup>2</sup>	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	0,1%	9,4%	9,5%	1.101,9
CDI	7,4%	1,8%	9,3%	24,0
IGPM	6,9%	10,4%	18,1%	19,2
IPCA	4,4%	5,8%	10,4%	144,2
<b>Total</b>	<b>0,8%</b>	<b>8,9%</b>	<b>9,7%</b>	<b>1.289,3</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>1</sup> Desempenho acumulado dos últimos 12 meses

<sup>2</sup> Média ponderada da taxa de juros anual

## **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, IGX e IGC-NM.

Em 29 de junho de 2018, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.278.165 ações em tesouraria.

Em 4 de maio de 2018, 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.

**RECONCILIAÇÃO ENTRE DRE CONTÁBIL E RECORRENTE**

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2018 e 2017, 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	2T18	Itens Não Recorrentes	2T18 Recorrente	6M18	Itens Não Recorrentes	6M18 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>73.550</b>	<b>-13.602</b>	<b>59.948</b>	<b>256.077</b>	<b>-135.344</b>	<b>120.733</b>
Locação de Imóveis	59.472		59.472	101.320	18.476	119.796
Venda de Imóveis	13.602	-13.602	0	153.820	-153.820	0
Serviços	476		476	937		937
PIS/Cofins	-3.640		-3.640	-5.684	-1.703	-7.387
<b>Receita Líquida</b>	<b>69.910</b>	<b>-13.602</b>	<b>56.308</b>	<b>250.393</b>	<b>-137.047</b>	<b>113.346</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-23.824	13.643	-10.181	-127.606	107.422	-20.184
Depreciação	-10.181		-10.181	-20.184		-20.184
Custo dos Imóveis Vendidos	-13.643	13.643	0	-107.422	107.422	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>46.086</b>	<b>41</b>	<b>46.127</b>	<b>122.787</b>	<b>-29.625</b>	<b>93.162</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-14.577</b>	<b>128</b>	<b>-14.449</b>	<b>-31.398</b>	<b>2.855</b>	<b>-28.543</b>
Vendas, Gerais e Adm	-11.458	128	-11.330	-25.561	2.855	-22.706
Honorários da Administração	-3.118		-3.118	-5.977		-5.977
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-1		-1	140		140
Equivalência Patrimonial	-580		-580	-1.127		-1.127
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>30.929</b>	<b>169</b>	<b>31.098</b>	<b>90.262</b>	<b>-26.770</b>	<b>63.492</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-29.029</b>	<b>1.545</b>	<b>-27.484</b>	<b>-60.020</b>	<b>3.322</b>	<b>-56.698</b>
Receita Financeira	6.255		6.255	12.378		12.378
Despesa Financeira	-35.284	1.545	-33.739	-72.398	3.322	-69.076
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>1.900</b>	<b>1.714</b>	<b>3.614</b>	<b>30.242</b>	<b>-23.448</b>	<b>6.794</b>
IR e CSLL	-2.056	153	-1.903	-15.466	9.798	-5.668
Acionistas não controladores	-308		-308	-554		-554
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>-464</b>	<b>1.867</b>	<b>1.403</b>	<b>14.222</b>	<b>-13.650</b>	<b>572</b>

R\$ Mil	2T17	Itens Não Recorrentes	2T17 Recorrente	6M17	Itens Não Recorrentes	6M17 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>113.880</b>	<b>-40.439</b>	<b>73.441</b>	<b>187.458</b>	<b>-40.439</b>	<b>147.019</b>
Locação de Imóveis	71.942	863	72.805	144.989	863	145.852
Venda de Imóveis	41.302	-41.302	0	41.302	-41.302	0
Serviços	636		636	1.167		1.167
PIS/Cofins	-4.489	-80	-4.569	-9.142	-80	-9.222
<b>Receita Líquida</b>	<b>109.391</b>	<b>-40.519</b>	<b>68.872</b>	<b>178.316</b>	<b>-40.519</b>	<b>137.797</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-26.161	15.581	-10.580	-36.710	15.581	-21.129
Depreciação	-10.580		-10.580	-21.129		-21.129
Custo dos Imóveis Vendidos	-15.581	15.581	0	-15.581	15.581	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>83.230</b>	<b>-24.938</b>	<b>58.292</b>	<b>141.606</b>	<b>-24.938</b>	<b>116.668</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-16.465</b>	<b>80</b>	<b>-16.385</b>	<b>-31.602</b>	<b>80</b>	<b>-31.522</b>
Vendas, Gerais e Adm	-13.294	80	-13.214	-27.130	80	-27.050
Honorários da Administração	-3.283		-3.283	-6.417		-6.417
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	112		112	1.945		1.945
Equivalência Patrimonial	-862		-862	-1.765		-1.765
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>65.903</b>	<b>-24.858</b>	<b>41.045</b>	<b>108.239</b>	<b>-24.859</b>	<b>83.381</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-34.730</b>		<b>-34.730</b>	<b>-71.957</b>		<b>-71.957</b>
Receita Financeira	6.725		6.725	15.104		15.104
Despesa Financeira	-41.455		-41.455	-87.061		-87.061
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>31.173</b>	<b>-24.858</b>	<b>6.315</b>	<b>36.282</b>	<b>-24.859</b>	<b>11.424</b>
IR e CSLL	-13.852	8.462	-5.390	-18.538	8.462	-10.076
Acionistas não controladores	-225		-225	-437		-437
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>17.096</b>	<b>-16.396</b>	<b>700</b>	<b>17.307</b>	<b>-16.397</b>	<b>911</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE**

R\$ mil	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>59.948</b>	<b>73.441</b>	<b>-18,4%</b>	<b>120.733</b>	<b>147.019</b>	<b>-17,9%</b>
Locação de Imóveis	59.472	72.805	-18,3%	119.796	145.852	-17,9%
Serviços	476	636	-25,2%	937	1.167	-19,7%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-3.640</b>	<b>-4.569</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-7.387</b>	<b>-9.222</b>	<b>-19,9%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>56.308</b>	<b>68.872</b>	<b>-18,2%</b>	<b>113.346</b>	<b>137.797</b>	<b>-17,7%</b>
Custo dos Produtos Vendidos	-10.181	-10.580	-3,8%	-20.184	-21.129	-4,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>46.127</b>	<b>58.292</b>	<b>-20,9%</b>	<b>93.162</b>	<b>116.668</b>	<b>-20,1%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-14.449</b>	<b>-16.385</b>	<b>-11,8%</b>	<b>-28.543</b>	<b>-31.522</b>	<b>-9,5%</b>
Gerais e administrativas	-11.330	-13.214	-14,3%	-22.706	-27.050	-16,1%
Honorários da Administração	-3.118	-3.283	-5,0%	-5.977	-6.417	-6,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-1	112	-100,9%	140	1.945	-92,8%
Equivalência Patrimonial	-580	-862	-32,7%	-1.127	-1.765	-36,1%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>31.098</b>	<b>41.045</b>	<b>-24,2%</b>	<b>63.492</b>	<b>83.381</b>	<b>-23,9%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-27.484</b>	<b>-34.730</b>	<b>-20,9%</b>	<b>-56.698</b>	<b>-71.957</b>	<b>-21,2%</b>
Receitas Financeiras	6.255	6.725	-7,0%	12.378	15.104	-18,0%
Despesas Financeiras	-33.739	-41.455	-18,6%	-69.076	-87.061	-20,7%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>3.614</b>	<b>6.315</b>	<b>-42,8%</b>	<b>6.794</b>	<b>11.424</b>	<b>-40,5%</b>
IR / CSLL	-1.903	-5.390	-64,7%	-5.668	-10.076	-43,7%
Acionistas não controladores	-308	-225	36,9%	-554	-437	26,8%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>1.403</b>	<b>700</b>	<b>100,4%</b>	<b>571</b>	<b>911</b>	<b>-37,2%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

R\$ mil	Jun/18	Dez/17	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>386.509</b>	<b>498.691</b>	<b>-22,5%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	60.293	62.027	-2,8%
Aplicações Financeiras	251.648	288.350	-12,7%
Contas a receber	23.930	100.668	-76,2%
Valores a receber de partes relacionadas	58	1.118	-94,8%
Impostos a recuperar	21.903	17.575	24,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	15.536	15.703	-1,1%
Imóveis destinados à venda	13.141	13.250	-0,8%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.362.899</b>	<b>2.486.552</b>	<b>-5,0%</b>
Contas a receber	95.988	109.230	-12,1%
Transações e saldos com partes relacionadas	764	1.406	-45,7%
Depósitos judiciais	158	142	11,3%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.599	9.493	1,1%
Investimentos em controladas em conjunto	22.621	23.749	-4,7%
Propriedades de investimento	2.207.147	2.317.973	-4,8%
Imobilizado	11.163	8.898	25,5%
Intangível	15.459	15.661	-1,3%
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.749.408</b>	<b>2.985.243</b>	<b>-7,9%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>130.508</b>	<b>201.552</b>	<b>-35,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	110.864	142.729	-22,3%
Adiantamento de clientes	1.152	7.803	-85,2%
Salários e encargos sociais	5.869	15.593	-62,4%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.966	4.572	-13,3%
Impostos parcelados	2.091	2.256	-7,3%
Impostos, taxas e contribuições		2.323	-100,0%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	240	17.180	-98,6%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.402	3.402	0,0%
Outras contas a pagar	2.924	5.694	-48,6%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.201.132</b>	<b>1.377.603</b>	<b>-12,8%</b>
Impostos diferidos	8.025	7.823	2,6%
Empréstimos e financiamentos	1.178.460	1.355.272	-13,0%
Provisão para contingências	14.647	14.508	1,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.417.768</b>	<b>1.406.088</b>	<b>0,8%</b>
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	34.763	32.769	6,1%
Ações em tesouraria	-67.804	-63.165	7,3%
Reservas de lucros	373.417	359.145	4,0%
Acionistas não controladores	3.480	3.427	1,5%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.749.408</b>	<b>2.985.243</b>	<b>-7,9%</b>

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – SEGMENTO OFFICE

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Brasilprev	São Paulo	SP	11.845
C.A. Cidade Nova	Rio de Janeiro	RJ	34.097
C.A. Santo Amaro	São Paulo	SP	38.184
C.E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro	RJ	9.126
C.E. Botafogo	Rio de Janeiro	RJ	19.242
C.E. Candelaria 62	Rio de Janeiro	RJ	6.401
C.E. Região Portuária	Rio de Janeiro	RJ	4.488
C.E. Urca	Rio de Janeiro	RJ	4.650
C.E. Visconde Ouro Preto	Rio de Janeiro	RJ	5.729
City Tower	Rio de Janeiro	RJ	21.080
Corporate Plaza	São Paulo	SP	10.489
João Úrsulo	Rio de Janeiro	RJ	2.443
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	6.329
Jardim Europa	São Paulo	SP	9.001
Latitude*	Rio de Janeiro	RJ	0
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	3.479
<b>Subtotal Office</b>	<b>24</b>		<b>312.526</b>

\*Imóvel composto por salas comerciais destinados à venda.

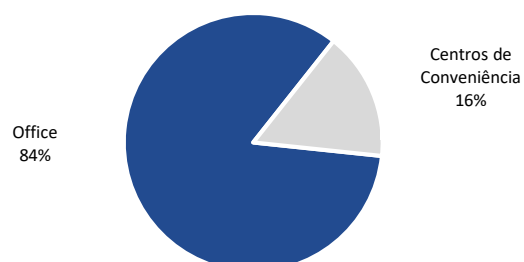
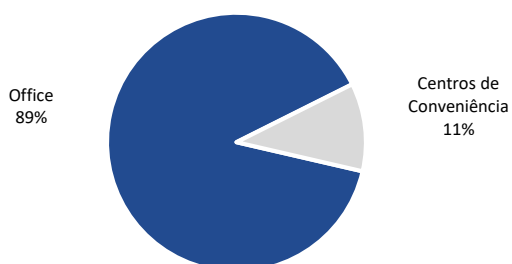
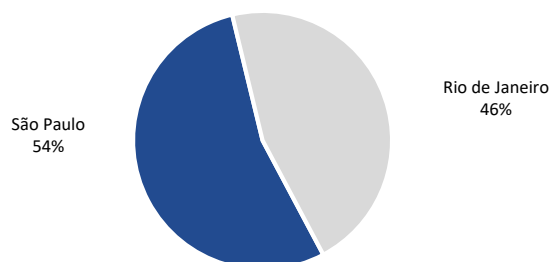
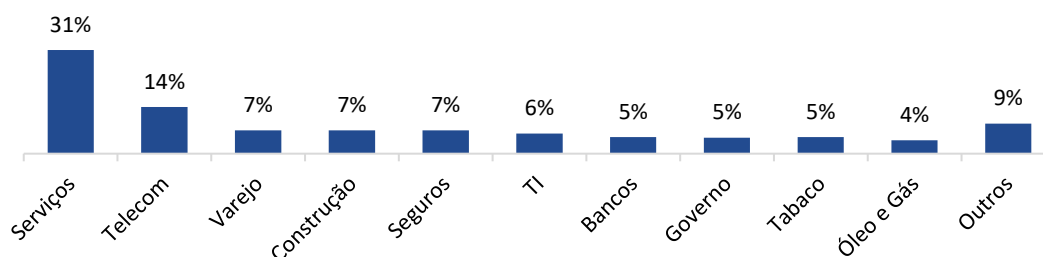
## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Araraquara - Av. 36	Araraquara	SP	2.003
Atibaia - Lago	Atibaia	SP	1.237
Campinas - Taquaral	Campinas	SP	1.332
Cotia - José Giorgi	Cotia	SP	1.724
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
Itapetininga - Vl. Rio Branco	Itapetininga	SP	1.554
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	1.808
Paulínia - Jd. América	Paulínia	SP	3.055
Santo André - Pirelli	Santo André	SP	2.258
São João de Meriti - Vilar dos Teles	São João de Meriti	RJ	3.409
São José dos Campos - Urbanova	São José dos Campos	SP	1.493
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	2.960
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	24		
<b>Subtotal Centros de Conveniência</b>	<b>53</b>		<b>60.177</b>

## PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor Mercado <sup>2</sup> (R\$ mil)
Office	24	312.526	3.504.290
Centros de Conveniência	53	60.177	445.389
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>372.703</b>	<b>3.949.679</b>

**Portfólio  
(# de imóveis)**

**Composição da ABL  
(% ABL)**

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

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

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

<sup>2</sup> Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente

**TABELA DE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Empréstimos e Financiamentos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	23-nov-22	4,4	24.092	CDI	1,80%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	3,4	19.162	IGPM	10,40%
Aquisição - BST	16-ago-22	4,1	16.733	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	4,2	13.936	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	4,4	47.614	TR	9,95%
Aquisição - CASA	17-out-22	4,3	84.013	TR	10,25%
Aquisição - Morumbi Park	4-jun-25	6,9	75.760	TR	9,70%
Aquisição - CA Cidade Nova	7-out-26	8,3	39.804	TR	9,70%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-20	2,2	3.007	IPCA	6,10%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	6,2	32.730	IPCA	6,50%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	6,2	8.572	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	29-fev-24	5,7	89.276	TR	9,80%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	5,0	20.682	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	5,7	26.189	TR	9,35%
Retrofit e desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	6,2	40.298	TR	9,80%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	5-set-24	6,2	27.297	TR	9,80%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	6-dez-27	9,4	67.542	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	8,5	48.897	TR	9,80%
Aquisição - Torre A Ez Towers	15-ago-30	12,1	503.841	TR	8,90%
Investimentos no portfolio	16-dez-23	5,5	99.879	IPCA	5,47%
<b>Total</b>			<b>1.289.324</b>		

**EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12**

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

R\$ milhões	2T18	2T17	Δ %	6M18	6M17	Δ %
Lucro Líquido	-0,5	17,1	-102,9%	14,2	17,3	-17,9%
Impostos (IR e CSLL)	2,1	13,9	-84,9%	15,5	18,5	-16,2%
Resultado Financeiro	29,0	34,7	-16,4%	60,0	72,0	-16,7%
Depreciação	10,2	10,6	-3,8%	20,2	21,1	-4,3%
<b>EBITDA</b>	<b>40,8</b>	<b>76,3</b>	<b>-46,5%</b>	<b>109,9</b>	<b>128,9</b>	<b>-14,7%</b>
Margem EBITDA	58,4%	69,7%	-11,3 p.p.	43,9%	72,3%	-28,4 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

Fabiana Lawant – Gerente de RI

Tel.: +55 11 3048-5419

E-mail: [ri@scsa.com.br](mailto:ri@scsa.com.br)

[www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)