



Resultados

3T18

Teleconferência 3T18
8 de Novembro de 2018

Português

10h00 (horário de Brasília)

7h00 (horário de Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

+55 (11) 3127-4999

Código: São Carlos

Inglês

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

NAV atinge R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,2 por ação

Margem FFO alcança 24,1%

São Paulo, 07 de novembro de 2018 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2018 (3T18). 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 alcança R\$ 4,1 bilhões, um crescimento de 4,8%** nos últimos 12 meses, considerando a mesma base de ativos – conforme avaliação da consultoria CBRE realizada em setembro de 2018
- **NAV (*net asset value*) atinge R\$ 3,2 bilhões, correspondente a R\$ 56,2 por ação**, um crescimento de 3,1% em relação ao 3T17
- **Redução do endividamento líquido para R\$986,5 milhões**, impactado pelo pré-pagamento de financiamentos com recursos da venda de ativos. Dívida líquida sobre o valor do portfólio (LTV – *Loan to Value*) alcança 24%
- **Receita bruta recorrente com locações no trimestre totaliza R\$ 59,8 milhões**, um aumento de 5,3% em relação ao 3T17, considerando a mesma base de ativos
- **EBITDA recorrente no trimestre atinge R\$ 43,3 milhões e FFO recorrente alcança R\$ 13,7 milhões**. Níveis elevados de rentabilidade, com margem EBITDA de 76,2% e margem FFO de 24,1%
- **Portfólio encerra o 3T18 com taxas de vacância física e financeira de 12,6%**, uma redução de 0,4 p.p. e 0,5 p.p, respectivamente, em relação ao 2T18

Indicadores Operacionais e Financeiros	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	59,8	71,6	-16,5%	179,6	217,4	-17,4%
<i>Margem NOI</i>	91,6%	91,3%		90,8%	90,7%	
EBITDA recorrente (R\$ milhões)	43,3	53,8	-19,5%	128,0	160,0	-20,0%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	76,2%	79,7%		75,2%	77,9%	
FFO recorrente (R\$ milhões)	13,7	13,0	5,4%	34,3	34,8	-1,4%
<i>Margem FFO</i>	24,1%	19,2%		20,2%	17,0%	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	3,5	2,3	52,2%	4,1	3,2	28,1%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	6,1%	3,4%		2,4%	1,6%	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	3,4	-0,6	-	17,6	16,7	5,4%
NAV (R\$ bilhões)	3,2	3,1	3,2%			
NAV por ação (R\$)	56,2	54,5	3,1%			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Nos últimos trimestres, a São Carlos implementou uma bem-sucedida estratégia de reciclagem do portfólio, o que levou a uma redução do endividamento líquido concomitante ao aumento no NAV (*net asset value*). Como resultado, a Companhia entregou uma margem FFO significativamente superior àquela registrada no terceiro trimestre do ano anterior.

O portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado pela CBRE em R\$ 4,1 bilhões em setembro de 2018, apresentando um crescimento anual de 4,8% na mesma base de ativos. Esta valorização reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio e o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis com elevado potencial de apreciação. Assim, a São Carlos encerra o trimestre com um portfólio composto por 77 imóveis, totalizando 376,7 mil m² de ABL, sendo 24 do segmento *Office* e 53 do segmento de centros de conveniência.

O portfólio de centros de conveniência alcançou R\$ 485 milhões em setembro de 2018, uma apreciação de 9,0% na mesma base de ativos. O destaque é a valorização de 12,1% dos centros inaugurados e em fase pré-operacional nos últimos 12 meses. Encerramos o trimestre com 36 centros em operação, sendo 31 centros inaugurados (ABL total de 64 mil m²) e 5 centros em fase pré-operacional (ABL total de 7 mil m²). Adicionalmente, contamos com um *landbank* de 17 terrenos para desenvolvimento.

O endividamento líquido da Companhia alcançou R\$986,5 milhões em setembro de 2018, uma redução de 29,7% em relação à setembro de 2017, impactado pelo pré-pagamento de financiamentos com recursos da venda de ativos. A dívida líquida sobre o valor do portfólio alcançou o patamar de 23,8% em setembro de 2018, contra 31,3% em setembro de 2017. O saldo de caixa no final de setembro de 2018 era de R\$ 270,2 milhões.

Como consequência da apreciação do portfólio, da redução do endividamento líquido e da recompra de ações da Companhia a valores abaixo do NAV, alcançamos um NAV de R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,2 por ação, contra R\$ 54,5 por ação em setembro de 2017. O crescimento apurado pela métrica do *Total Accounting Return*, desde 2009, foi de 13,3% ao ano.

A receita de locação no trimestre atingiu R\$ 59,8 milhões, uma redução de 16,5% quando comparado com o mesmo período de 2017. Essa redução reflete a ausência de receita dos imóveis vendidos no período (Centro Empresarial do Aço e Morumbi Park). Considerando a mesma base de ativos, a receita com locações aumentou 5,3% no trimestre, em linha com a inflação no período.

As despesas G&A no trimestre caíram 11,7% quando comparadas com o mesmo período de 2017. Como consequência, o EBITDA foi de R\$ 43,3 milhões, com margem de 76,2%. Os efeitos de pré-pagamentos de dívidas realizadas no ano impactaram positivamente no resultado financeiro do trimestre. O FFO no trimestre atingiu R\$ 13,7 milhões, um crescimento de 5,4% sobre o mesmo trimestre do ano anterior. A margem FFO no trimestre atingiu 24,1%, contra 19,2% no mesmo trimestre de 2017.

Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas para o setor imobiliário no Brasil e confiantes em nossa estratégia de geração de valor superior para os nossos acionistas, através da gestão ativa do portfólio da Companhia.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Conforme prática da São Carlos em avaliar anualmente o portfólio com uma consultoria independente, a CBRE avaliou o portfólio de imóveis da São Carlos em R\$ 4,1 bilhões em setembro de 2018. O valor do portfólio teve uma redução de 7,5% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, em função de vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses, que totalizaram R\$ 525,0 milhões. Na mesma base de ativos, o portfólio valorizou-se em 4,8% nos últimos 12 meses. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses¹.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Office		Centros de Conveniência		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/17		365.576	3.992	57.803	483	423.379	4.475
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
Inauguração de centros de conveniência ²				6.775		6.775	
Venda de terreno (Presidente Prudente)					-6		-6
Posição em Dez/17		323.569	3.626	64.578	477	388.147	4.103
Venda de centro de conveniência ³	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	471		-543		-72	0
Posição em Mar/18		312.528	3.505	60.177	452	372.704	3.957
Venda de terrenos (Cajamar e Tupã)	Abr/18				-7		-7
Posição em Jun/18		312.528	3.505	60.177	445	372.704	3.950
Inauguração de centros de conveniência ²				3.996		3.996	
Ajuste em áreas				-24		-24	
Valorização do portfólio	Set/18		151		40		191
Posição em Set/18		312.528	3.656	64.149	485	376.677	4.141

No final do 3T18, o portfólio totalizou 376,7 mil m² de ABL, composto por 24 imóveis do segmento *Office* e 53 do segmento de centros de conveniência (incluindo terrenos). Do valor total do portfólio, 56% está localizado no Estado de São Paulo e 44% 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 3T18 era de R\$ 2,2 bilhões⁴.

O valor do portfólio de centros de conveniência foi avaliado pela CBRE em R\$ 485 milhões em setembro de 2018, um crescimento na mesma base de ativos de 9,0%. Os centros de conveniência inaugurados e em fase pré-operacional tiveram uma apreciação de 12,1% nos últimos 12 meses. No trimestre, dois centros de conveniência foram inaugurados (Bragança Paulista – Lago Sul e Campinas – Chácara Primavera) que totalizam 3.996 m² de ABL.

1. Não registramos ABL própria para os imóveis de centros de conveniência em desenvolvimento. Aquisições consideradas ao valor da transação e vendas consideradas ao valor da avaliação feita pela consultoria CBRE.
2. Centros inaugurados out/17: Itapetininga – Vl. Rio Branco | dez/17: Araraquara – Av. 36, Cotia – José Giorgi e São José dos Campos – Urbanova | ago/18: Campinas – Chác. Primavera | set/18: Bragança Paulista – Lago Sul
3. Centro de conveniência vendido: Pindamonhangaba - Centro
4. Linha 'Propriedades para Investimento' e 'Imóveis destinados a venda' no Balanço Patrimonial

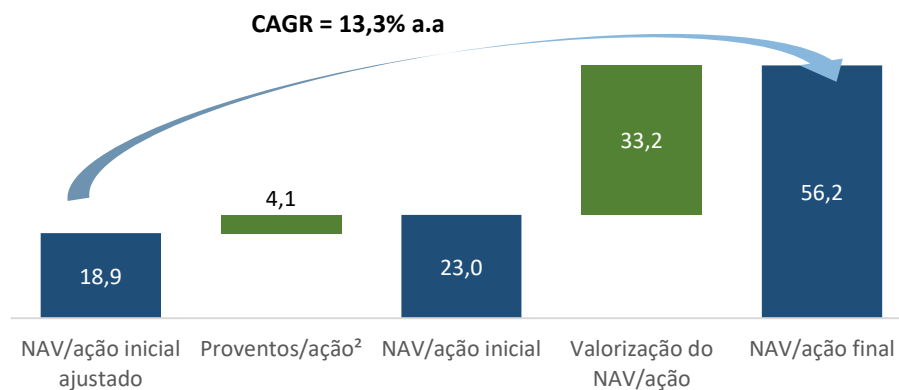
NAV (*Net Asset Value*)

O *Net Asset Value* (NAV) no trimestre atingiu R\$ 3,2 bilhões, um crescimento de 2,7% quando comparado com o mesmo trimestre de 2017. Esse crescimento concomitante à venda de imóveis no período demonstra o sucesso da estratégia de reciclagem do portfólio da Companhia. O NAV por ação alcançou R\$ 56,2, um crescimento de 3,1% nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	Set/18	Set/17	Δ %
Valor do portfólio ¹	4.141,0	4.475,3	-7,5%
Dívida líquida	-986,5	-1.403,4	-29,7%
Net Asset Value (NAV)	3.154,5	3.071,9	2,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,1	56,4	-0,5%
NAV (R\$/ação)	56,2	54,5	3,1%

Total Accounting Return

O *Total Accounting Return*, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, foi de 13,3% ao ano 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).



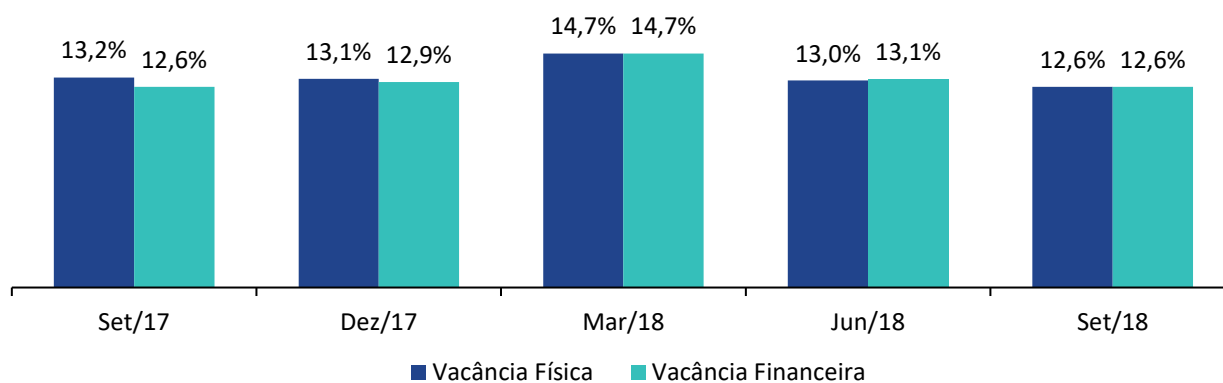
1. Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/18.
2. Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M²

Apresentamos, na tabela abaixo, o cálculo do valor por m² do portfólio da Companhia tomando como base o preço de fechamento da ação em setembro de 2018 e setembro de 2017.

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Set/18	Set/17	Δ %
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	R\$ 27,99	R\$ 40,74	-31,3%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,1	56,4	-0,5%
Market Cap	1.570,2	2.297,7	-31,7%
Dívida Líquida	986,5	1.403,4	-29,7%
Valor implícito dos ativos	2.556,7	3.701,1	-30,9%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	R\$ 6.787,5	R\$ 8.741,8	-22,4%

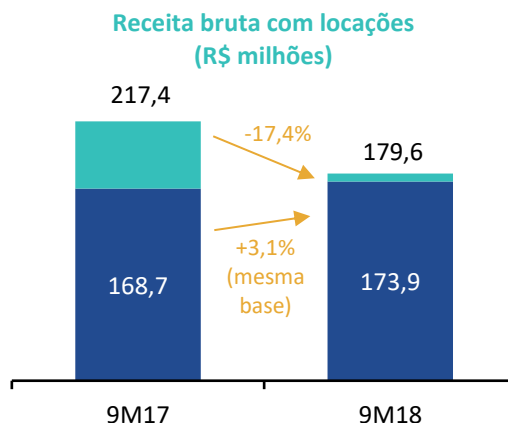
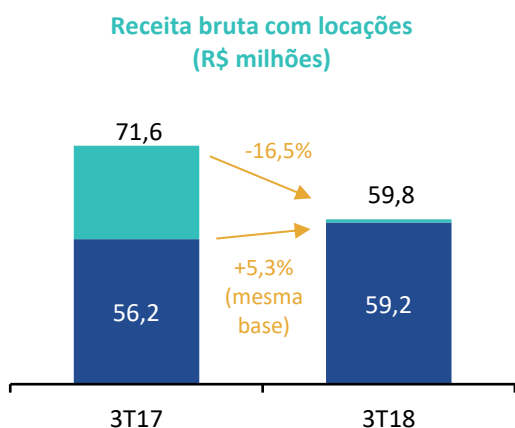
VACÂNCIA



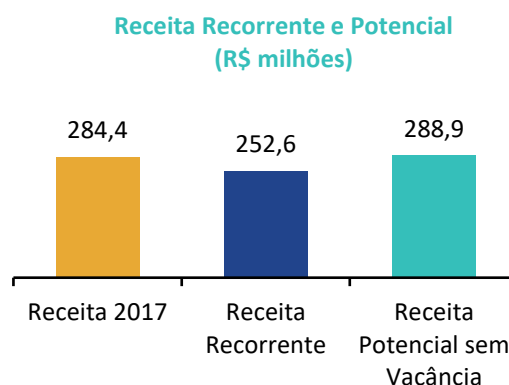
As taxas de vacância física e financeira encerraram o 3T18 em 12,6%. A redução em relação ao 2T18 é explicada por novas locações, tanto no segmento *Office* e como nos centros de conveniência, que totalizaram 3,2 mil m² de ABL. Vale destacar que as taxas de vacância do portfólio da São Carlos continuam substancialmente abaixo das médias de mercado.

ANÁLISE DA RECEITA

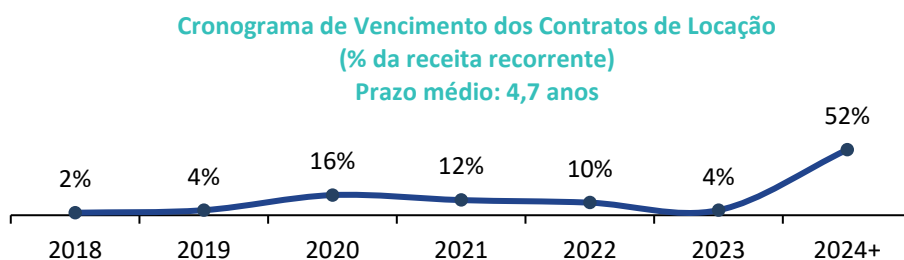
A receita bruta com locações totalizou R\$ 59,8 milhões no 3T18, uma queda de 16,5% em relação ao 3T17, impactada pela ausência da receita com locação dos ativos vendidos nos últimos 12 meses – Centro Empresarial do Aço e Edifício Morumbi Park. Considerando a mesma base de ativos, a receita bruta com locações aumentou 5,3% entre os dois períodos, o que reflete o repasse da inflação nos preços de locação dos contratos do nosso portfólio.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 252,6 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2018. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 288,9 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.

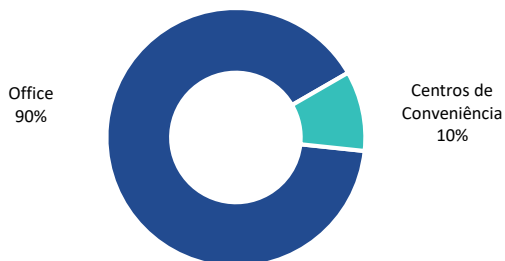


Abaixo, apresentamos o cronograma de vencimentos dos atuais contratos de locação e o prazo médio ponderado pela receita recorrente com locações.

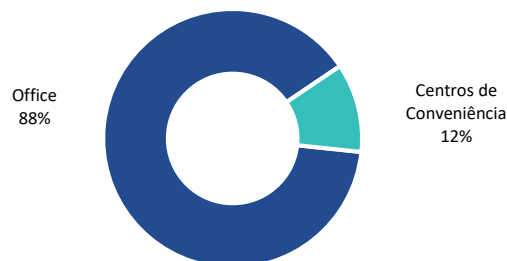


No 3T18, 90% da receita de locação e 88% do valor do portfólio tiveram origem no segmento *Office*.

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



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



A margem NOI da Companhia atingiu 91,6% no 3T18, correspondente a R\$ 54,8 milhões.

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Receita bruta com locações	59,8	71,6	-16,5%	179,6	217,4	-17,4%
G&A com manutenção e áreas vagas	-5,0	-6,2	-19,4%	-16,6	-20,1	-17,4%
NOI	54,8	65,4	-16,2%	163,0	197,3	-17,4%
Margem NOI	91,6%	91,3%	0,3 p.p.	90,8%	90,7%	0,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas G&A recorrentes totalizaram R\$ 13,6 milhões no 3T18, o que representa uma redução de 11,7% em comparação com o 3T17. No acumulado do ano, as despesas totalizaram R\$ 42,3 milhões, uma redução de 13,5% em relação ao mesmo período de 2017.

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,0	6,2	-19,4%	16,6	20,1	-17,4%
Pessoal e Honorários Administração	7,5	7,9	-5,1%	22,0	25,2	-12,7%
Outras despesas	1,1	1,3	-15,4%	3,7	3,6	2,8%
Total Despesas G&A	13,6	15,4	-11,7%	42,3	48,9	-13,5%
Margem G&A	23,9%	22,8%	1,1 p.p.	24,9%	23,8%	1,1 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA recorrente no 3T17 foi de R\$ 43,3 milhões, com margem de 76,2%. A redução de 3,5 p.p na margem foi impactada pela ausência de receita de locação dos imóveis vendidos nos últimos 12 meses (Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park).

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Receita Líquida	56,8	67,5	-15,9%	170,1	205,3	-17,1%
Despesas G&A	-13,6	-15,4	-11,7%	-42,3	-48,9	-13,5%
Outras Rec. Operacionais	0,1	1,7	-94,1%	0,2	3,6	-94,4%
EBITDA Recorrente	43,3	53,8	-19,5%	128,0	160,0	-20,0%
Margem EBITDA	76,2%	79,7%	-3,5 p.p.	75,2%	77,9%	-2,7 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 178,2 milhões com margem de 74,9%. Este valor considera receita bruta recorrente de R\$ 252,6 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 5,8% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes 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	252,6
Taxa efetiva de PIS/Cofins	-14,7
Receita Líquida	237,9
G&A recorrente	-59,7
EBITDA Recorrente	178,2
Margem EBITDA Recorrente	74,9%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro totalizou R\$ 25,9 milhões no 3T18, uma redução de 25,1% em comparação ao 3T17. A expressiva queda de 21,7% nas despesas financeiras é explicada pelo pré-pagamento de dívidas realizado nos últimos 12 meses e pela redução dos índices de correção de financiamento entre os dois períodos. As receitas financeiras ficaram estáveis na comparação entre os dois períodos.

R\$ Milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Receitas Financeiras	5,2	5,1	2,0%	17,6	20,2	-12,9%
Despesas Financeiras	-31,1	-39,7	-21,7%	-100,2	-126,8	-21,0%
Resultado Financeiro	-25,9	-34,6	-25,1%	-82,6	-106,6	-22,5%

FFO RECORRENTE

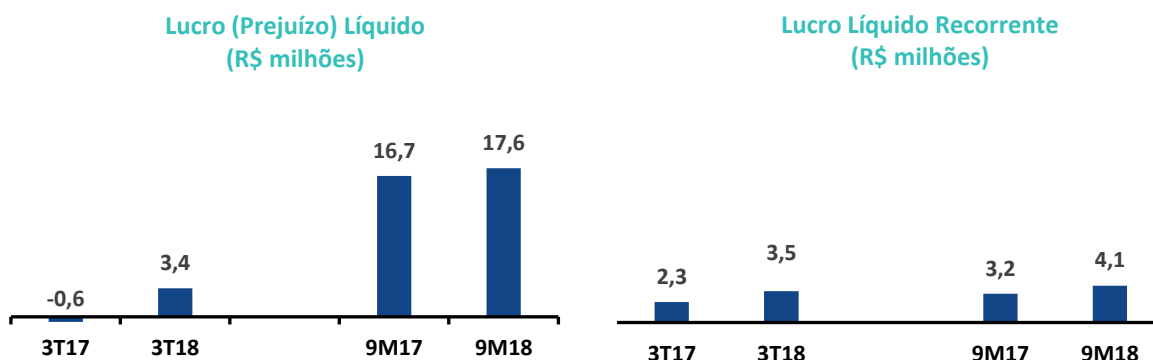
O FFO recorrente atingiu R\$ 13,7 milhões no 3T18, um crescimento de 5,4% sobre 3T17. O destaque é a margem FFO que atingiu 24,1% no trimestre, refletindo a redução das despesas financeiras em função do pré-pagamento de dívidas nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
EBITDA Recorrente	43,3	53,8	-19,5%	128,0	160,0	-20,0%
Equivalência patrimonial	-0,5	-0,8	-37,5%	-1,7	-2,6	-34,6%
Resultado Financeiro	-25,9	-34,6	-25,1%	-82,6	-106,6	-22,5%
IR / CSLL	-2,8	-5,2	-46,1%	-8,4	-15,3	-45,1%
Acionistas não controladores	-0,4	-0,2	100%	-1,0	-0,7	42,9%
FFO Recorrente	13,7	13,0	5,4%	34,3	34,8	-1,4%
Margem FFO	24,1%	19,2%	4,9 p.p.	20,2%	17,0%	3,2 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

Mesmo com a redução da receita recorrente em função da venda de imóveis no período, o lucro líquido recorrente da Companhia no 3T18 superou o registrado no 3T17, alcançando R\$ 3,5 milhões.

O lucro líquido da Companhia, que considera os ganhos na venda de imóveis, totalizou R\$ 17,6 milhões no 9M18, um crescimento de 5,4% quando comparado com o mesmo período de 2017. Esse crescimento reflete principalmente a venda de 63% do Ed. Morumbi Park, com ganho líquido de R\$ 15,5 milhões. Em 2017, a venda do Ed. Mykonos gerou um ganho líquido de R\$ 16,4 milhões.



INVESTIMENTOS

No 3T18, a São Carlos investiu R\$ 8,0 milhões, dos quais R\$ 5,7 milhões em melhorias nos imóveis do segmento *Office* e R\$ 2,3 milhões no desenvolvimento de novos centros de conveniência.

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Manutenção de imóveis - <i>Office</i>	5,7	1,3	338,5%	11,7	14,7	-20,4%
Desenvolvimento de centros de conveniência	2,3	2,0	15,0%	9,1	8,2	11,0%
Aquisição de centro de conveniência	-	12,1	-	-	12,1	-
Aquisição de 1 andar (640,6 m ²) no Edifício Corporate Plaza	-	-	-	-	3,5	-
Total de investimentos	8,0	15,4	-48,1%	20,8	38,5	-46,0%

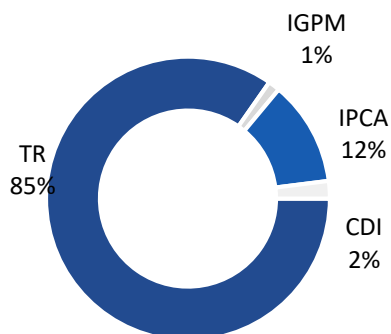
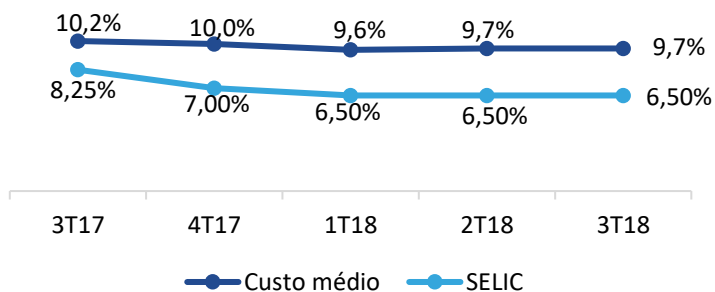
ENDIVIDAMENTO

R\$ milhões	Set/18	Set/17
Dívida Bruta ¹	1.256,7	1.563,6
Disponibilidades e aplicações financeiras	270,2	160,2
Dívida Líquida	986,5	1.403,4
EBITDA Recorrente Anualizado	178,2	227,0
Valor de Avaliação do Portfólio	4.141,0	4.475,3
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	5,5	6,2
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	23,8%	31,3%
Prazo Médio (anos)	8,2	8,7
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	9,7%	10,2%

A São Carlos encerrou o 3T18 com dívida líquida de R\$ 986,5 milhões. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 270,2 milhões, sendo impactado principalmente por: (i) R\$ 13,7 milhões de caixa gerado nas atividades operacionais, (ii) R\$ 33,2 milhões de amortização de dívidas e (iii) R\$ 11,3 milhões referente a aquisição de ações da Companhia.

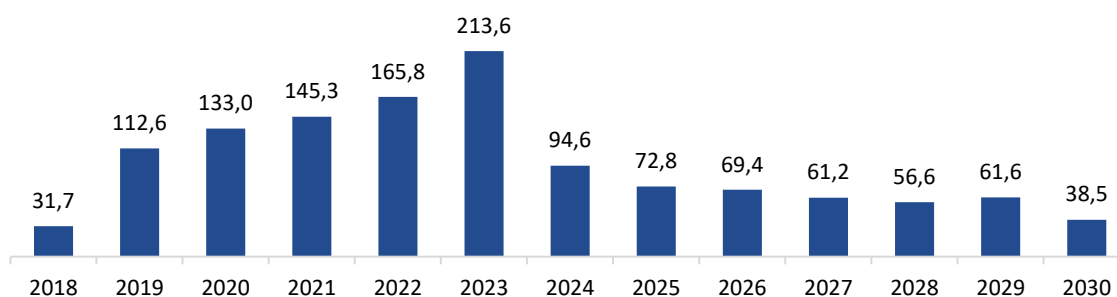
No 3T18, a dívida bruta totalizou R\$ 1.256,7 milhões e apenas 9% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. O prazo médio de vencimento das dívidas é de 8,2 anos.

1. Soma de empréstimo e financiamentos de curto e longo prazo.

Dívida por Indexador

Custo Médio da Dívida (% a.a.)


Indexador	Desempenho (a.a.) ¹	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ²	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR	0,0%	9,4%	9,4%	1.069,5
CDI	6,7%	1,8%	8,6%	23,2
IGPM	10,0%	10,4%	21,5%	18,5
IPCA	4,5%	5,8%	10,5%	145,5
Total	0,8%	8,8%	9,7%	1.256,7

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)


1. Desempenho acumulado nos últimos 12 meses
2. Média ponderada da taxa de juros anual

MERCADO DE CAPITALIS

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 28 de setembro de 2018, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.655.730 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	3T18	Itens Não Recorrentes	3T18 Recorrente	9M18	Itens Não Recorrentes	9M18 Recorrente
Receita Bruta	60.319	-	60.319	316.396	-135.346	181.050
Locação de Imóveis	59.799		59.799	179.593		179.593
Venda de Imóveis	-		-	135.346	-135.346	-
Serviços	520		520	1.457		1.457
PIS/Cofins	-3.522		-3.522	-9.206	-1.699	-10.905
Receita Líquida	56.797	-	56.797	307.190	-137.045	170.145
Custo dos Produtos Vendidos	-10.099		-10.099	-137.705	107.422	-30.283
Depreciação	-10.099		-10.099	-30.283		-30.283
Custo dos Imóveis Vendidos	-		0	-107.422	107.422	-
Lucro Bruto	46.698	-	46.698	169.485	-29.623	139.862
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.551	-	-13.551	-44.949	2.855	-42.094
Vendas, Gerais e Administrativas	-10.498		-10.498	-36.059	2.855	-33.204
Honorários da Administração	-3.150		-3.150	-9.127		-9.127
Outras Rec. (Desp.) Operacionais	97		97	237		237
Equivalência Patrimonial	-539		-539	-1.666		-1.666
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	32.608	-	32.608	122.870	-26.768	96.102
Resultado Financeiro Líquido	-26.021	96	-25.925	-86.041	3.418	-82.623
Receita Financeira	5.175		5.175	17.553		17.553
Despesa Financeira	-31.196	96	-31.100	-103.594	3.418	-100.176
Lucro Antes do IR e CSLL	6.587	96	6.683	36.829	-23.350	13.479
Imposto de Renda e Contribuição Social	-2.754		-2.754	-18.220	9.798	-8.422
Acionistas não controladores	-438		-438	-992		-992
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	3.395	96	3.491	17.617	-13.552	4.065

R\$ Mil	3T17	Itens Não Recorrentes	3T17 Recorrente	9M17	Itens Não Recorrentes	9M17 Recorrente
Receita Bruta	72.381	-373	72.008	259.839	-40.837	219.002
Locação de Imóveis	71.562		71.562	217.389		217.389
Venda de Imóveis	373	-373	-	40.837	-40.837	-
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	-40.903	205.305
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	-	-16.172	16.172	-
Lucro Bruto	56.661	232	56.893	198.267	-24.731	173.536
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.735		-13.735	-45.337	80	-45.257
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 Rec. (Desp.) Operacionais	1.684		1.684	3.629		3.629
Equivalência Patrimonial	-827		-827	-2.592		-2.592
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	42.099	232	42.331	150.338	-24.651	125.687
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	-24.651	19.135
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	-13.537	3.198

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Receita Bruta	60.319	72.008	-16,2%	181.050	219.002	-17,3%
Locação de Imóveis	59.799	71.562	-16,4%	179.593	217.389	-17,4%
Serviços	520	446	16,6%	1.457	1.613	-9,7%
PIS/Cofins	-3.522	-4.475	-21,3%	-10.905	-13.697	-20,4%
Receita Líquida	56.797	67.533	-15,9%	170.145	205.305	-17,1%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.099	-10.640	-5,1%	-30.283	-31.769	-4,7%
Lucro Bruto	46.698	56.893	-17,9%	139.862	173.536	-19,4%
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.551	-13.735	-1,3%	-42.094	-45.257	-7,0%
Gerais e administrativas	-10.498	-12.123	-13,4%	-33.204	-39.173	-15,2%
Honorários da Administração	-3.150	-3.296	-4,4%	-9.127	-9.713	-6,0%
Outras Rec. (Desp.) Operacionais	97	1.684	-94,2%	237	3.629	-93,5%
Equivalência Patrimonial	-539	-827	-34,8%	-1.666	-2.592	-35,7%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	32.608	42.331	-23,0%	96.102	125.687	-23,5%
Resultado Financeiro Líquido	-25.925	-34.595	-25,1%	-82.623	-106.552	-22,5%
Receitas Financeiras	5.175	5.098	1,5%	17.553	20.202	-13,1%
Despesas Financeiras	-31.100	-39.693	-21,6%	-100.176	-126.754	-21,0%
Lucro Antes do IR e CSLL	6.683	7.736	-13,6%	13.479	19.135	-29,6%
IR / CSLL	-2.754	-5.194	-47,0%	-8.422	-15.270	-44,8%
Acionistas não controladores	-438	-230	90,4%	-992	-667	48,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	3.491	2.312	51,0%	4.065	3.198	27,1%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Set/18	Dez/17	Δ %
Ativo Circulante	354.077	498.691	-29,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	60.832	62.027	-1,9%
Aplicações Financeiras	209.333	288.350	-27,4%
Contas a receber	27.173	100.668	-73,0%
Valores a receber de partes relacionadas	57	1.118	-94,9%
Impostos a recuperar	23.090	17.575	31,4%
Despesas antecipadas e outros créditos	12.297	15.703	-21,7%
Imóveis destinados à venda	21.295	13.250	60,7%
Ativo Não Circulante	2.357.909	2.486.551	-5,2%
Contas a receber	98.345	109.230	-10,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	3.294	1.406	134,3%
Depósitos judiciais	154	142	8,5%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.111	9.493	-4,0%
Investimentos em controladas em conjunto	22.081	23.749	-7,0%
Propriedades de investimento	2.198.696	2.315.977	-5,1%
Imobilizado	10.827	10.893	-0,6%
Intangível	15.401	15.661	-1,7%
Total do Ativo	2.711.986	2.985.242	-9,2%
Passivo Circulante	136.206	201.551	-32,4%
Empréstimos e financiamentos	114.910	142.729	-19,5%
Adiantamento de clientes	1.493	7.803	-80,9%
Salários e encargos sociais	8.152	15.593	-47,7%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	3.706	4.572	-18,9%
Impostos parcelados	2.093	2.256	-7,2%
Impostos, taxas e contribuições	-	2.323	-100,0%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	-	17.180	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.402	3.402	0,0%
Outras contas a pagar	2.450	5.693	-56,9%
Passivo Não Circulante	1.164.524	1.377.603	-15,5%
Impostos diferidos	8.206	7.823	4,9%
Empréstimos e financiamentos	1.141.810	1.355.272	-15,8%
Provisão para contingências	14.508	14.508	0,0%
Patrimônio Líquido	1.411.256	1.406.088	0,4%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	35.605	32.769	8,7%
Ações em tesouraria	-78.751	-63.165	24,7%
Reservas de lucros	376.812	359.145	4,9%
Acionistas não controladores	3.678	3.427	7,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.711.986	2.985.242	-9,2%

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – SEGMENTO OFFICE

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m2)
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	19.243
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	-
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	3.480
Total - Office	24		312.528

* Imóvel composto de salas comerciais destinados à venda

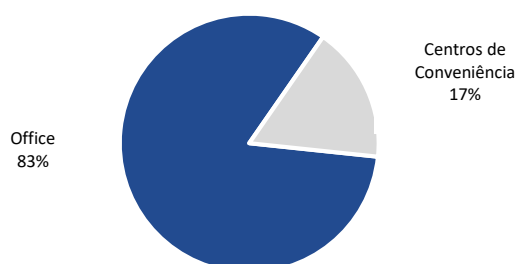
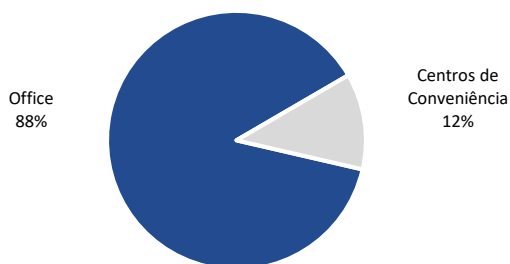
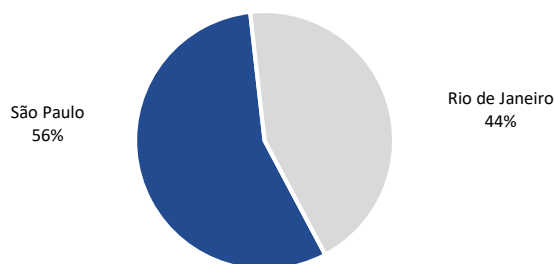
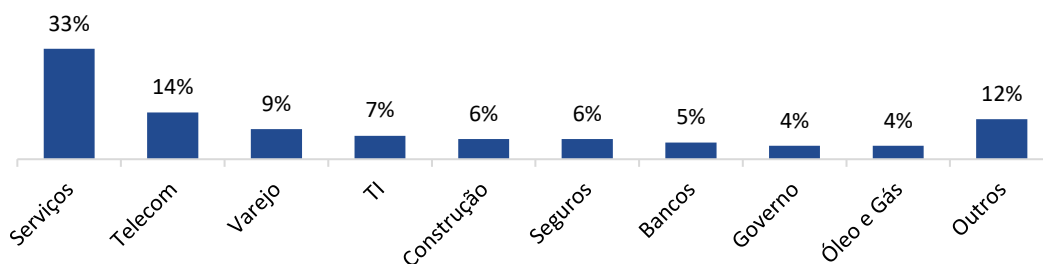
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m2)
Araraquara - Av. 36	Araraquara	SP	2.003
Atibaia - Lago	Atibaia	SP	1.237
Bragança Paulista - Lago Sul	Bragança Paulista	SP	2.154
Campinas - Chác. Primavera	Campinas	SP	1.842
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	Jaguariuna	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	2.936
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
Subtotal – centros inaugurados	31		64.149
Centros de conveniência em fase pré-operacional	5	-	6.626
Landbank	17	-	-
Total de Centros de Conveniência	53		70.775

PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ¹ (R\$ mil)
Office	24	312.528	3.655.500
Centros de Conveniência	53	64.149	485.531
Total	77	376.677	4.141.031

**Portfólio
(# de imóveis)**

**Composição da ABL
(% ABL)**

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

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

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


1. 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 - Torre A Ez Towers	15-ago-30	11,9	503.723	TR	8,90%
Aquisição - Cidade Nova	29-fev-24	5,4	86.796	TR	9,80%
Aquisição - CASA	17-out-22	4,0	82.758	TR	10,25%
Aquisição – Morumbi Park	4-jun-25	6,7	75.728	TR	9,70%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	6-dez-27	9,2	54.731	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	8,3	48.141	TR	9,80%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	4,2	45.407	TR	9,90%
Aquisição - CA Cidade Nova	7-out-26	8,0	39.011	TR	9,70%
Retrofit e desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	5,9	38.697	TR	9,80%
Retrofit – Candelária	25-mar-24	5,5	25.050	TR	9,35%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	5-set-24	5,9	20.738	TR	9,80%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	4,7	19.608	TR	9,25%
Aquisição – BST	16-ago-22	3,9	15.902	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	3,9	13.260	TR	9,70%
Investimentos no portfólio	16-dez-23	5,2	102.640	IPCA	5,47%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,9	31.793	IPCA	6,50%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	5,9	8.327	IPCA	6,30%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-20	1,9	2.697	IPCA	6,10%
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	23-nov-22	4,2	23.198	CDI	1,80%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	3,2	18.515	IGPM	10,40%
Total			1.256.720		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	3T18	3T17	Δ %	9M18	9M17	Δ %
Lucro Líquido	3,4	-0,6	-666,7%	17,6	16,7	5,4%
Impostos (IR e CSLL)	2,8	7,8	-64,1%	18,2	26,4	-31,1%
Resultado Financeiro	26,0	34,6	-24,9%	86,0	106,6	-19,3%
Depreciação	10,1	10,6	-4,7%	30,3	31,8	-4,7%
EBITDA	42,3	52,4	-19,3%	152,1	181,5	-16,2%
Margem EBITDA	74,4%	77,2%	-2,8 p.p.	49,5%	73,7%	-24,2 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

Fabiana Lawant – Gerente de RI

Tel.: +55 11 3048-5419

E-mail: ri@scsa.com.br

www.scsa.com.br/ri