



Resultados

1T18

Teleconferência 1T18
10 de Maio de 2018

Português

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: +55 (11) 3193-1001

+55 (11) 2820-4001

Código: São Carlos

Inglês

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

Lucro líquido no trimestre alcança R\$ 14,7 milhões

Dívida líquida atinge R\$956,6 milhões - equivalente a 24,2% do valor do portfólio

São Paulo, 09 de maio de 2018 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2018 (1T18). 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

- **Lucro líquido alcança R\$ 14,7 milhões**, impulsionado pela venda de 63% do Edifício Morumbi Park
- **Receita bruta recorrente com locações foi de R\$ 60,3 milhões** no 1T18, uma redução de 17,4% em relação ao 1T17, impactada pela ausência de receita dos imóveis vendidos (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). Considerando a mesma base de imóveis, a receita permaneceu estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior
- **EBITDA e FFO alcançaram R\$ 42,9 milhões e R\$ 9,2 milhões** com margens de 75,3% e 16,1%, respectivamente
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,0 bilhões**, correspondente a R\$ 53,0 por ação, um aumento de 2,9% em relação ao 1T17
- **Portfólio encerrou o trimestre com taxas de vacância física e financeira em 14,7%**, patamares inferiores as médias de mercado de SP e RJ
- **Pré-pagamento de dívidas realizado no montante de R\$70,1 milhões**, com taxa média de juros de 9,9% + TR
- **Pagamento de JCP de R\$ 16,2 milhões** (líquido de IR fonte), equivalente a R\$ 0,2858 / ação, a ser realizado em 30 de maio de 2018
- **Novo programa de recompra de ações** aprovado no limite de 1.000.000 de ações pelo prazo de 365 dias

Indicadores Operacionais e Financeiros	1T18	1T17	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	60,3	73,0	-17,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>90,0%</i>	<i>90,1%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	42,9	53,7	-20,1%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>75,3%</i>	<i>77,9%</i>	<i>-2,6 p.p.</i>
FFO Recorrente (R\$ milhões)	9,2	10,7	-14,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>16,1%</i>	<i>15,5%</i>	<i>0,6 p.p.</i>
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-0,8	0,2	-500,0%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-1,4%</i>	<i>0,3%</i>	<i>-1,7 p.p.</i>
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	14,7	0,2	7250,0%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	2,9	2,9%
NAV por ação (R\$)	53,0	51,6	2,7%

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2018 reportando resultados positivos e redução de alavancagem da Companhia com a venda de ativos consolidados. Neste trimestre, atingimos R\$ 14,7 milhões de lucro líquido, concluímos a venda de 63% do Morumbi Park por R\$137,4 milhões e encerramos o período com dívida líquida de R\$ 956,6 milhões. Esses resultados ressaltam a capacidade de nossa equipe em planejar e executar com excelência o modelo de negócios da São Carlos.

O destaque no trimestre foi a venda de 63% do Edifício Morumbi Park por R\$ 137,4 milhões, com *cap rate* de venda de 7,5%, com base na receita média de locação dos 3 primeiros anos do contrato após o período de carência. Como consequência, entregamos um lucro líquido de R\$ 14,7 milhões e atingimos R\$ 3,0 bilhões de NAV – um crescimento de 2,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior – o que equivale a R\$ 53,0 por ação. A métrica de criação de valor para o acionista, medido através do *Total Accounting Return*, foi de 13,2% desde dezembro de 2009.

Os recursos da venda do Ed. Morumbi Park contribuíram para a redução da alavancagem da Companhia. A dívida líquida sobre o valor do portfólio alcançou 24,2% em março de 2018 contra 32,5% em março de 2017. Neste trimestre, liquidamos antecipadamente dívidas no montante de R\$ 70,1 milhões, o que reduzirá as despesas financeiras em aproximadamente R\$ 7,0 milhões ao ano. O saldo de caixa no final do trimestre foi de R\$ 420,7 milhões.

O combate a vacância continua sendo uma prioridade da São Carlos. As taxas de vacância física e financeira do portfólio encerraram ambas em 14,7%. O aumento nas taxas de vacância, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, é reflexo da venda de ativos com ocupações elevadas (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). O modelo de negócios da Companhia inclui a venda de ativos consolidados para maximizar o retorno aos acionistas. Na comparação sobre a mesma base de ativos, a taxa de vacância em um ano foi reduzida de 15,0% para 14,7%.

A receita bruta com locações alcançou R\$ 60,3 milhões no trimestre, impactada pela ausência da receita de locação dos imóveis vendidos (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). Na mesma base de imóveis, a receita com locações permaneceu estável na comparação com o 1T17, o que reflete a estabilidade dos preços de locação.

Continuamos focados na gestão contínua dos nossos processos e custos e, nesse sentido, temos buscado economias e ganhos de eficiência, principalmente nos condomínios dos nossos empreendimentos. Desta forma, mantivemos uma rentabilidade elevada no trimestre, com margem EBITDA de 75,3% e margem FFO de 16,1%. O EBITDA e FFO encerraram o trimestre em R\$ 42,9 milhões e R\$ 9,2 milhões, respectivamente.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. Os próximos anos apresentarão ótimas oportunidades de crescimento para a Companhia e contínua geração de valor para os nossos acionistas.

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO - VENDA DO MORUMBI PARK

Em 15 de março de 2018, a São Carlos concluiu a venda da sua participação remanescente de 63% no Edifício Morumbi Park pelo valor de R\$ 137,4 milhões.

A aquisição foi realizada pela Avenues São Paulo, uma instituição de ensino e locatária do imóvel.

Considerando as duas transações, o valor total da venda, para a São Carlos, foi de R\$ 211,7 milhões. O cap rate da venda, com base na receita média de locação durante os 3 primeiros anos do contrato após o período de carência, foi de 7,5%.

O imóvel está localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, e possui 22,2 mil m² de área bruta locável.



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 1T18, o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado em R\$ 4,0 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 63% do Ed. Morumbi Park e de um centro de conveniência em Pindamonhangaba, no Estado de São Paulo. Adicionalmente, reclassificamos o centro de conveniência do C.A. Cidade Nova para o portfólio de Office, em função das lojas de varejo de conveniência serem uma pequena parte do complexo multiuso de escritórios CA Cidade Nova. 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 Mar/17		369.795	3.877	54.431	447	424.226	4.324
Venda do Edifício Mykonos	Mai/17	-4.859	-40			-4.859	-40
Aquisição de 1 andar no Edifício Corporate Plaza	Mai/17	641	3			641	3
Posição em Jun/17		365.576	3.840	54.431	447	420.007	4.287
Ganhos de área em centros de conveniência	Jul/17			438		438	
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	478	423.379	4.470
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	3.625	64.578	478	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		312.527	3.504	60.177	453	372.704	3.957

No final do 1T18, o portfólio totalizou 372,7 mil m² de ABL, sendo composto por 24 imóveis do segmento Office e 55 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 1T18 era de R\$ 2,2 bilhões².

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.

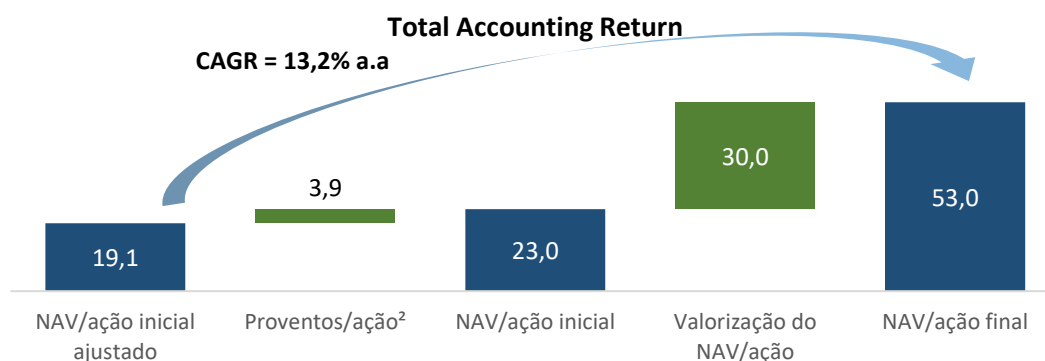
2. Linha 'Propriedades para Investimento' e 'Imóveis destinados a venda' no Balanço Patrimonial.

NAV (Net Asset Value)

O *Net Asset Value* (NAV) aumentou 2,9% no 1T18 quando comparado com o 1T17, atingindo R\$ 3,0 bilhões, ou R\$ 53,0 por ação. No 1T17, o NAV era de R\$ 2,9 bilhões, ou R\$ 51,6 por ação.

R\$ milhões	Mar/18	Mar/17	Δ %
Valor do portfólio ¹	3.957,3	4.323,8	-8,5%
Dívida líquida	-956,6	-1.406,3	-32,0%
Net Asset Value (NAV)	3.000,7	2.917,5	2,9%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,6	56,5	0,2%
NAV (R\$/ação)	53,0	51,6	2,7%

O *Total Accounting Return*, métrica que reflete a evolução do NAV por ação ao longo do tempo acrescido dos proventos pagos, aumentou 13,2% 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).

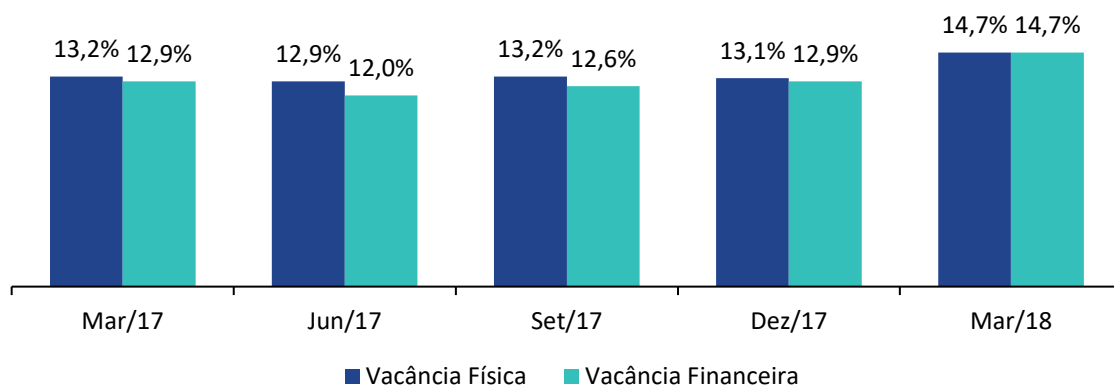


VALOR IMPLÍCITO DOS ATIVOS POR M²

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

Valores em R\$ milhões, exceto onde indicado	Mar/18	Mar/17	Δ %
Valor de fechamento da ação (SCAR3) – R\$	R\$ 37,65	R\$ 31,49	19,6%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,6	56,5	0,2%
Market Cap	2.131,0	1.779,2	19,8%
Dívida Líquida	956,6	1.406,3	-32,0%
Valor implícito dos ativos	3.087,6	3.185,5	-3,1%
Valor implícito por m² dos ativos (R\$ / m²)	R\$ 8.284,3	R\$ 7.509,0	10,3%

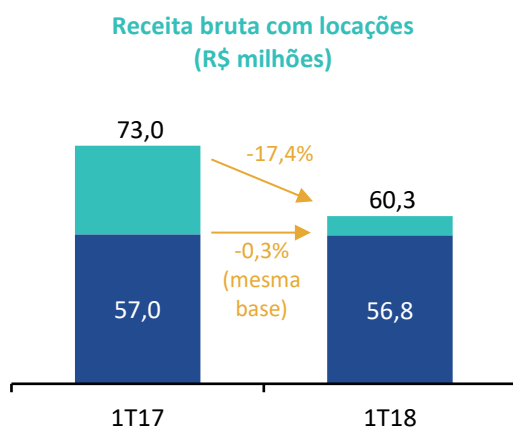
1. Valor do portfólio de acordo com avaliação realizada pela consultoria CBRE em set/17.
2. Juros sobre capital próprio e dividendos distribuídos, corrigidos de acordo com IPCA no período.

VACÂNCIA


As taxas de vacância física e financeira encerraram o 1T18 ambas em 14,7%. O aumento nas taxas de vacância, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, foi impactado exclusivamente pela venda de ativos com ocupações elevadas (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park), que reduziu o ABL total do portfólio em 61 mil m². No trimestre, as novas locações totalizaram 8 mil m² de ABL. Excluindo os imóveis vendidos, a vacância física em março de 2017 teria sido 15,0%, em linha com a taxa de 14,7% registrada em março de 2018.

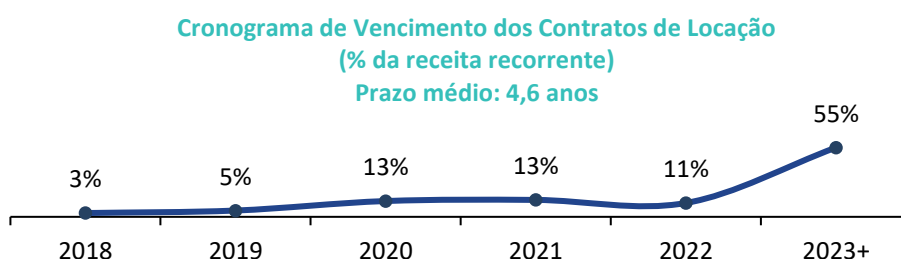
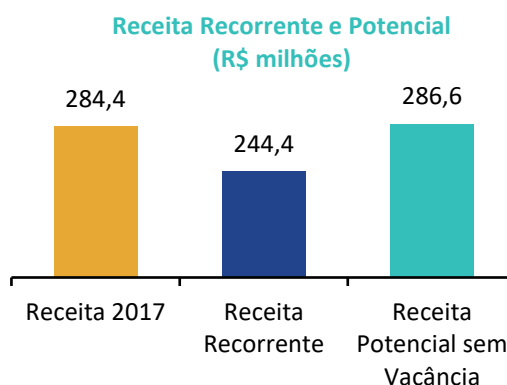
ANÁLISE DA RECEITA

A receita bruta com locações totalizou R\$ 60,3 milhões no 1T18, uma redução de 17,4% em relação ao 1T17, impactada pela ausência da receita com locação dos ativos vendidos nos últimos 12 meses – Edifício Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Edifício Morumbi Park. Na mesma base de ativos, a variação da receita bruta permaneceu estável.



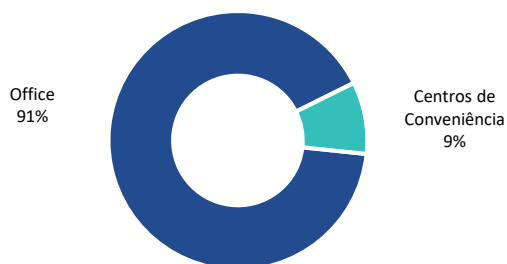
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 244,4 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2018. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 286,6 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a receita 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.

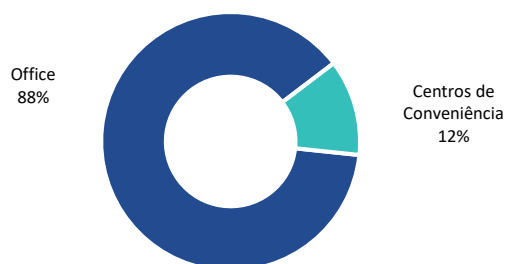


No 1T18, 91% da receita de locação e 88% do valor do portfólio tiveram origem no segmento *Office*.

Composição da Receita com Locação (% da receita)



Composição do Portfólio (% do valor de mercado)



A margem NOI da Companhia se manteve alta no 1T18 em comparação com o 1T17, em 90,0% da receita bruta com locações no período com NOI de R\$ 54,2 milhões.

R\$ milhões	1T18	1T17	Δ %
Receita bruta com locações	60,3	73,0	-17,4%
G&A com manutenção e áreas vagas	-6,1	-7,2	-15,3%
NOI	54,2	65,8	-17,6%
Margem NOI	90,0%	90,1%	-0,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A busca contínua na eficiência em nossa operação e nos condomínios dos nossos empreendimentos tem contribuído para a redução das despesas G&A. As despesas G&A recorrentes reduziram 16,5% no 1T18 quando comparado com o 1T17, totalizando R\$ 14,2 milhões.

R\$ milhões	1T18	1T17	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,1	7,2	-15,3%
Pessoal e Honorários Administração	7,0	8,8	-20,5%
Outras despesas	1,1	1,0	10,0%
Total Despesas G&A	14,2	17,0	-16,5%
Margem G&A	24,9%	24,6%	0,3 p.p.

EBITDA RECORRENTE

O EBITDA no 1T18 atingiu R\$ 42,9 milhões com margem de 75,3%, uma redução de 20,1% quando comparado com o 1T17. A redução no EBITDA no trimestre é consequência da ausência da receita dos imóveis vendidos nos últimos 12 meses (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park).

R\$ milhões	1T18	1T17	Δ %
Receita Líquida	57,0	68,9	-17,3%
Despesas G&A	-14,2	-17,0	-16,5%
Outras Rec. Operacionais	0,1	1,8	-94,4%
EBITDA Recorrente	42,9	53,7	-20,1%
Margem EBITDA	75,3%	77,9%	-2,6 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 173,1 milhões com margem de 74,2%. Este valor considera receita bruta recorrente de R\$ 244,4 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 4,6% da receita bruta e despesa 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	244,4
Taxa efetiva de PIS/Cofins	-11,2
Receita Líquida	233,2
G&A recorrente	-60,1
EBITDA Recorrente	173,1
Margem EBITDA Recorrente	74,2%

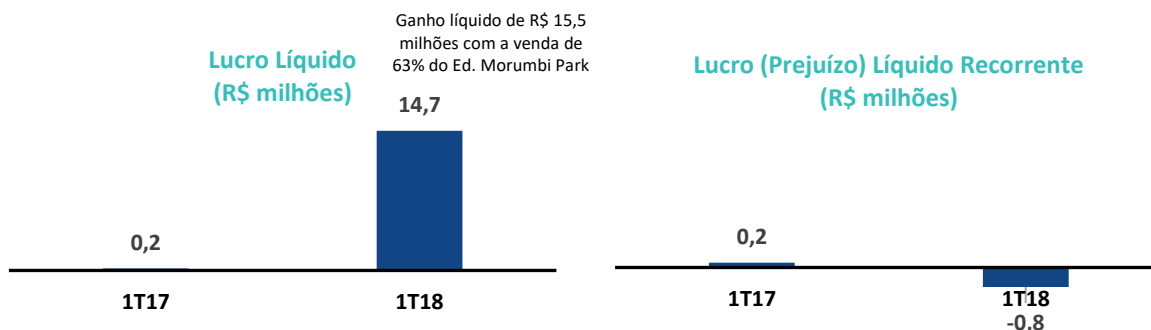
RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido atingiu R\$ 29,2 milhões no 1T18, uma redução de 21,5% quando comparado com o 1T17. Essa variação é explicada principalmente pela redução das despesas financeiras, em função da queda dos índices de correção dos financiamentos e pela redução no saldo de dívidas da Companhia. As receitas financeiras totalizaram R\$ 6,1 milhões no 1T18 contra R\$ 8,4 milhões no 1T17. A queda é explicada pela redução na taxa de juros (CDI) entre os dois períodos.

R\$ Milhões	1T18	1T17	Δ %
Receitas Financeiras	6,1	8,4	-27,4%
Despesas Financeiras	-35,3	-45,6	-22,6%
Resultado Financeiro	-29,2	-37,2	-21,5%

LUCRO LÍQUIDO E FFO RECORRENTE

O lucro líquido da Companhia no 1T18 foi de R\$ 14,7 milhões, impactado positivamente pela venda de 63% do Ed. Morumbi Park.



O FFO recorrente atingiu R\$ 9,2 milhões, impactado pela redução do EBITDA recorrente no período. A margem FFO aumentou para 16,1% no trimestre.

R\$ milhões	1T18	1T17	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	-0,8	0,2	-500,0%
Depreciação	10,0	10,5	-4,8%
FFO Recorrente	9,2	10,7	-14,0%
Margem FFO	16,1%	15,5%	0,6 p.p.

INVESTIMENTOS

No 1T18, a São Carlos investiu R\$ 5,4 milhões, dos quais R\$ 1,4 milhão em reformas nos imóveis do segmento *Office* e R\$ 4,0 milhões no segmento de Centros de conveniência.

R\$ milhões	1T18
Manutenção de imóveis – <i>Office</i>	1,4
Desenvolvimento de Centros de conveniência	4,0
Total	5,4

ENDIVIDAMENTO

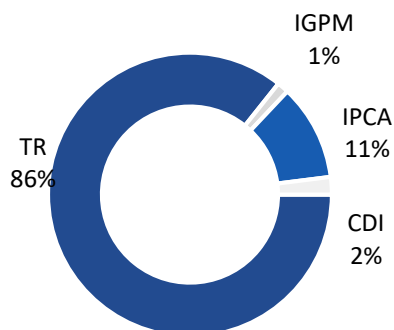
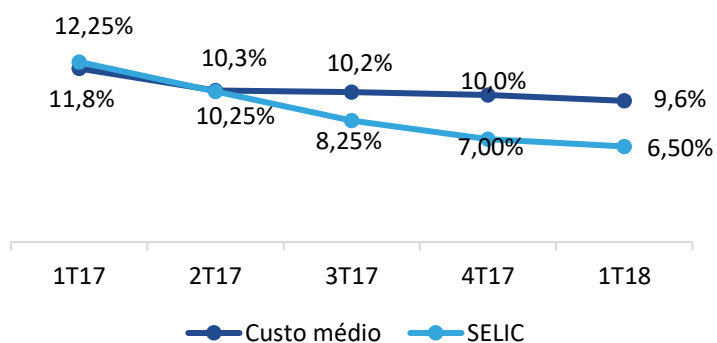
R\$ milhões	Mar/18
Dívida Bruta ¹	1.402,4
Disponibilidades e aplicações financeiras	420,7
Contas a receber com a venda do CEA	25,1
Dívida Líquida	956,6
EBITDA Recorrente Anualizado	173,1
Valor de Avaliação do Portfólio	3.957,3
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	5,5
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	24,2%
Prazo Médio (anos)	8,4
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	9,6%

A São Carlos encerrou o 1T18 com a dívida líquida de R\$ 956,6 milhões. Esse patamar de dívida líquida é resultado de pré-pagamentos de dívidas que totalizaram R\$ 70,1 milhões no trimestre e aumento do caixa em função da venda de 63% do Ed. Morumbi Park.

A posição de caixa no 1T18 foi impactada principalmente por: (i) R\$ 140,2 em venda de imóveis no período (Ed. Morumbi Park e centro de conveniência Pindamonhangaba), (ii) R\$ 50,2 milhões de recebimento de parcela referente a venda do CEA, (iii) R\$ 9,2 milhões de geração de caixa líquido das operações, (iii) R\$ 131,7 milhões de amortização de dívidas, incluindo os pré-pagamentos, e (iv) R\$ 5,4 milhões de investimentos.

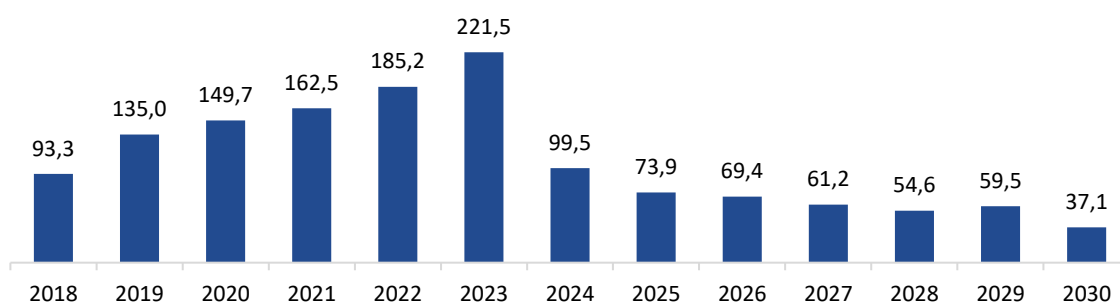
No 1T18, a dívida bruta totalizou R\$ 1.402,4 milhões e apenas 7% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão em moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. O prazo médio de vencimento das dívidas, no 1T18, é de 8,4 anos.

¹ Soma de empréstimos 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	0,2%	9,4%	9,7%	1.212,1
CDI	8,4%	1,8%	10,3%	25,0
IGPM	0,2%	10,4%	10,6%	19,5
IPCA	2,7%	5,8%	8,6%	145,8
Total	0,6%	8,9%	9,6%	1.402,4

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 dos últimos 12 meses

² 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 31 de março de 2018, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.116.844 ações em tesouraria.

Em 31 de outubro de 2017, o Conselho de administração aprovou a distribuição de R\$ 46 milhões, ou R\$ 0,8139 por ação, em juros sobre o capital próprio com pagamento em 2 parcelas, sendo R\$ 27 milhões, ou R\$ 0,4777 por ação, realizada em 30 de novembro de 2017 e R\$ 19 milhões, ou R\$ 0,3362 por ação, a ser realizada em 30 de maio de 2018, sem incidência de correção monetária.

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	1T18	Itens Não Recorrentes	1T18 Recorrente
Receita Bruta	182.527	-121.742	60.785
Locação de Imóveis	41.848	18.476	60.324
Venda de Imóveis	140.218	-140.218	-
Serviços	461		461
PIS/Cofins	-2.044	-1.703	-3.747
Receita Líquida	180.483	-123.445	57.038
Custo dos Produtos Vendidos	-103.782	93.779	-10.003
Depreciação	-10.003		-10.003
Custo dos Imóveis Vendidos	-93.779	93.779	0
Lucro Bruto	76.701	-29.666	47.035
(Despesas) Receitas Operacionais	-16.821	2.727	-14.094
Vendas, Gerais e Administrativas	-14.103	2.727	-11.376
Honorários da Administração	-2.859		-2.859
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	141		141
Equivalência Patrimonial	-547		-547
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	59.333	-26.939	32.394
Resultado Financeiro Líquido	-30.991	1.777	-29.214
Receitas Financeiras	6.123		6.123
Despesas Financeiras	-37.114	1.777	-35.337
Lucro Antes do IR e CSLL	28.342	-25.162	3.180
Imposto de Renda e Contribuição Social	-13.410	9.644	-3.766
Acionistas não controladores	-246		-246
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.686	-15.518	-832

R\$ Mil	1T17	Itens Não Recorrentes	1T17 Recorrente
Receita Bruta	73.578	-	73.578
Locação de Imóveis	73.047		73.047
Venda de Imóveis	-		-
Serviços	531		531
PIS/Cofins	-4.653		-4.653
Receita Líquida	68.925	-	68.925
Custo dos Produtos Vendidos	-10.549	-	-10.549
Depreciação	-10.549		-10.549
Custo dos Imóveis Vendidos	0		0
Lucro Bruto	58.376	-	58.376
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.137	-	-15.137
Vendas, Gerais e Administrativas	-13.836		-13.836
Honorários da Administração	-3.134		-3.134
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.833		1.833
Equivalência Patrimonial	-903		-903
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	42.336	-	42.336
Resultado Financeiro Líquido	-37.227	-	-37.227
Receitas Financeiras	8.379		8.379
Despesas Financeiras	-45.606		-45.606
Lucro Antes do IR e CSLL	5.109	-	5.109
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.686		-4.686
Acionistas não controladores	-212		-212
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	211	-	211

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO RECORRENTE

R\$ mil	1T18	1T17	Δ %
Receita Bruta	60.785	73.578	-17,4%
Locação de Imóveis	60.324	73.047	-17,4%
Serviços	461	531	-13,2%
PIS/Cofins	-3.747	-4.653	-19,5%
Receita Líquida	57.038	68.925	-17,2%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.003	-10.549	-5,2%
Lucro Bruto	47.035	58.376	-19,4%
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.094	-15.137	-6,9%
Gerais e administrativas	-11.376	-13.836	-17,8%
Honorários da Administração	-2.859	-3.134	-8,8%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	141	1.833	-92,3%
Equivalência Patrimonial	-547	-903	-39,4%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	32.394	42.336	-23,5%
Resultado Financeiro Líquido	-29.214	-37.227	-21,5%
Receitas Financeiras	6.123	8.379	-26,9%
Despesas Financeiras	-35.337	-45.606	-22,5%
Lucro Antes do IR e CSLL	3.180	5.109	-37,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-3.766	-4.686	-19,6%
Acionistas não controladores	-246	-212	16,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-832	211	-494,3%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	Mar/18	Dez/17	Δ %
Ativo Circulante	518.368	498.691	3,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	58.438	62.027	-5,8%
Aplicações Financeiras	362.290	288.350	25,6%
Contas a receber	49.238	100.668	-51,1%
Valores a receber de partes relacionadas	113	1.118	-89,9%
Impostos a recuperar	19.620	17.575	11,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	15.524	15.703	-1,1%
Imóveis destinados à venda	13.145	13.250	-0,8%
Ativo Não Circulante	2.380.917	2.486.552	-4,2%
Contas a Receber	95.643	109.230	-12,4%
Transações e saldos com partes relacionadas	3.601	1.406	156,1%
Depósitos judiciais	143	142	0,7%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.499	9.493	0,1%
Investimentos em controladas em conjunto	23.202	23.749	-2,3%
Propriedades de investimento	2.221.857	2.317.973	-4,1%
Imobilizado	11.427	8.898	28,4%
Intangível	15.545	15.661	-0,7%
Total do Ativo	2.899.285	2.985.243	-2,9%
Passivo Circulante	176.184	201.552	-12,6%
Empréstimos e financiamentos	123.702	142.729	-13,3%
Adiantamento de clientes	7.081	7.803	-9,3%
Salários e encargos sociais	3.475	15.593	-77,7%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	14.007	4.572	206,4%
Impostos parcelados	2.125	2.256	-5,8%
Impostos, taxas e contribuições		2.323	-100,0%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	17.180	17.180	0,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.402	3.402	0,0%
Outras contas a pagar	5.212	5.694	-8,5%
Passivo Não Circulante	1.301.169	1.377.603	-5,5%
Impostos diferidos	7.918	7.823	1,2%
Empréstimos e financiamentos	1.278.671	1.355.272	-5,7%
Provisão para contingências	14.580	14.508	0,5%
Patrimônio Líquido	1.421.932	1.406.088	1,1%
Capital social	1.073.912	1.073.912	0,0%
Plano de ações	33.781	32.769	3,1%
Ações em tesouraria	-63.165	-63.165	0,0%
Reservas de lucros	373.831	359.145	4,1%
Acionistas não controladores	3.573	3.427	4,3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.899.285	2.985.243	-2,9%

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – SEGMENTO OFFICE

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m ²)
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
Generalì	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	3.480
Subtotal Office	24		312.527

*Imóvel composto por salas comerciais destinados à venda.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS – CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Propriedade	Cidade	UF	ABL Própria (m ²)
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	26		
Subtotal Centros de Conveniência	55		60.177

PERFIL DO PORTFÓLIO

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ² (R\$ mil)
Office	24	312.527	3.504.290
Centros de Conveniência	55	60.177	453.039
Total	79	372.704	3.957.329

**Portfólio
(# de imóveis)**

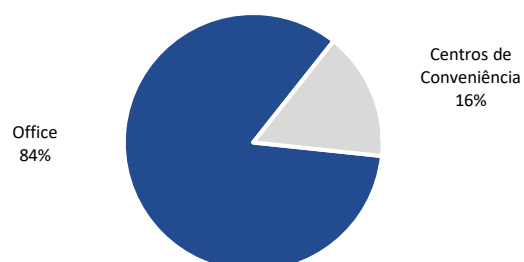
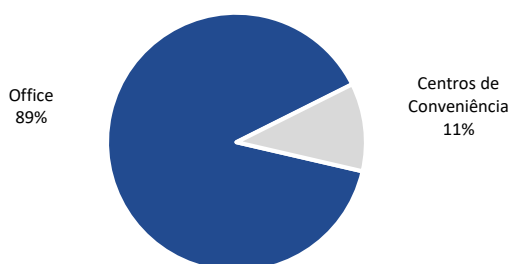
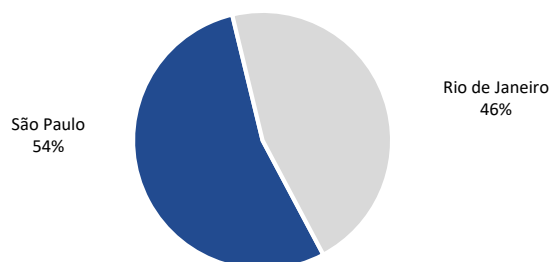
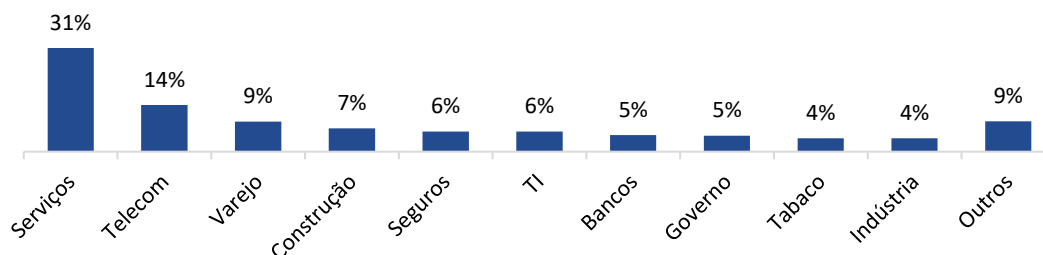
**Composição da ABL
(% ABL)**

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

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

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

² 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	4,7	24.950	CDI	1,80%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	3,7	19.523	IGPM	10,40%
Aquisição – BST	16-ago-22	4,4	17.550	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	4,4	14.602	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	4,6	18.048	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	4,7	49.759	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	4,9	21.317	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	4,9	7.189	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	4,9	4.218	TR	10,00%
Aquisição - Ciatec II	18-set-23	5,5	13.524	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	1,7	5.018	TR	9,70%
Aquisição - CASA	19-out-22	4,6	85.287	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	7,2	75.704	TR	9,70%
Aquisição - CA Cidade Nova	7-nov-26	8,6	40.570	TR	9,70%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	7,1	26.363	TR	9,70%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-20	2,4	3.327	IPCA	6,10%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	6,4	33.765	IPCA	6,50%
Aquisição de Centros de Conveniência	28-ago-24	6,4	8.843	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	29-fev-24	5,9	91.734	TR	9,80%
Retrofit - Jardim Europa	28-abr-23	5,1	21.753	TR	9,25%
Retrofit – Candelária	25-mar-24	6,0	27.327	TR	9,35%
Retrofit e desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	6,4	41.921	TR	9,80%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	5-set-24	6,4	28.387	TR	9,80%
Desenvolvimento de Centros de Conveniência	6-dez-27	9,7	68.309	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	8,8	49.645	TR	9,80%
Aquisição - Torre A Ez Towers	15-ago-30	12,4	503.850	TR	8,90%
Investimentos no portfolio	16-dez-23	5,7	99.890	IPCA	5,47%
Total			1.402.373		

EBITDA – INSTRUÇÃO CVM 527/12

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

R\$ milhões	1T18	1T17	Δ %
Lucro Líquido	14,7	0,2	7250,0%
Impostos (IR e CSLL)	13,4	4,7	185,1%
Resultado Financeiro	31,0	37,2	-16,7%
Depreciação	10,0	10,5	-4,8%
EBITDA	69,1	52,6	31,4%
Margem EBITDA	38,3%	76,3%	-38,3 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