



Quarto Trimestre e ano de 2016

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 4T16 e 2016

9 de Março de 2017

Português

10h00 (horário de Brasília)
8h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 3127-4971
+55 (11) 3728-5971
Código: São Carlos

Inglês

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

Receita bruta recorrente com locações cresce 4,7% na mesma base de ativos em 2016

Taxa de vacância do portfólio encerra o ano em 11,0% versus 13,2% em 2015

São Paulo, 8 de março de 2017 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre (4T16) e do ano de 2016 (2016). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados recorrentes da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

Principais Destaques

- **Receita bruta recorrente com locações cresce 4,7% na mesma base de ativos em 2016** atingindo R\$ 291,3 milhões. A receita total com locações foi de R\$ 306,3 milhões em 2016 com queda de 4,0%, impactada pela venda de ativos (Top Center e CD Barueri) e pelo retrofit do Morumbi Park
- **Elevada rentabilidade operacional com margens EBITDA e FFO de 80,0% e 15,2%**, respectivamente em 2016. EBITDA e FFO totalizaram R\$ 232,1 milhões e R\$ 44,2 milhões. No 4T16, o EBITDA totalizou R\$ 60,7 milhões com margem de 81,5% e o FFO atingiu R\$15,1 milhões com margem de 20,3%
- **Lucro líquido em 2016 de R\$ 76,2 milhões**, alavancado pela venda do Edifício Top Center. No 4T16, o lucro líquido foi de R\$ 6,3 milhões
- **Intensa atividade de locação em 2016 com a assinatura de contratos que totalizaram 82 mil m² de ABL**, com destaque para a ocupação de 100% dos empreendimentos EZ Towers – Torre A, Morumbi Park e SPOP X
- **Portfólio encerra o ano com taxas de vacância física e financeira de 11,0% e 8,4%**, respectivamente
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis atinge R\$ 4,3 bilhões, uma valorização de 2% na mesma base de ativos**, segundo avaliação da CBRE em Set/16
- **NAV (net asset value) alcança R\$ 2,9 bilhões**, correspondente a R\$ 52,2 por ação

Indicadores Operacionais e Financeiros	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	78,5	80,8	-2,9%	306,3	319,1	-4,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>92,9%</i>	<i>90,1%</i>		<i>91,8%</i>	<i>92,8%</i>	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	60,7	64,7	-6,2%	232,1	253,1	-8,3%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>81,5%</i>	<i>85,0%</i>		<i>80,0%</i>	<i>84,3%</i>	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	15,1	19,7	-23,4%	44,2	80,8	-45,3%
<i>Margem FFO</i>	<i>20,3%</i>	<i>25,9%</i>		<i>15,2%</i>	<i>26,9%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	4,8	8,5	-43,9%	0,5	40,3	-98,8%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>6,4%</i>	<i>11,2%</i>		<i>0,2%</i>	<i>13,4%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	6,3	9,2	-31,6%	76,2	163,1	-53,3%
NAV (R\$ bilhões)	2,9	3,0	-1,7%			
NAV por ação (R\$)	52,2	53,2	-1,6%			

Mensagem da Administração

A gestão ativa do portfólio, alavancada pela plataforma comercial da São Carlos, tem se provado um diferencial na locação dos empreendimentos da Companhia. Em 2016, realizamos a locação de 82 mil m² com destaque para a ocupação de 100% dos empreendimentos EZ Towers – Torre A (47,0 mil m² de ABL), Morumbi Park (22,2 mil m² de ABL) e SPOP X (3,3 mil m² de ABL). Dessa forma, reduzimos significativamente as taxas de vacância física e financeira encerrando o ano com taxas de 11,0% (13,2% em 2015) e 8,4% (13,3% em 2015), respectivamente.

Outro destaque em 2016 foi a venda do Edifício Top Center (Jul/16) por R\$ 152,6 milhões. A taxa interna de retorno real desta transação foi de 59% a.a. – líquida de impostos – contribuindo para a geração de valor aos nossos acionistas.

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o ano avaliado em R\$ 4,3 bilhões, apresentando crescimento anual de 2% 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 encerrou 2016 com um portfólio composto por 84 imóveis, totalizando 429,6 mil m² de ABL, sendo 27 imóveis corporativos e 57 centros de varejo de conveniência.

O portfólio de centros de varejo de conveniência teve grande avanço em 2016. Encerramos o ano com 32 centros em operação, sendo 25 centros inaugurados e 7 centros em fase pré-operacional, que totalizam aproximadamente 66 mil m² de ABL, além de um *landbank* de 25 projetos para desenvolvimento.

A receita bruta com locações cresceu 4,7% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 291,3 milhões em 2016. A receita bruta total com locações alcançou R\$ 306,3 milhões no ano, uma redução de 4,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pela ausência da receita dos imóveis vendidos, Edifício Top Center (Jul/16) e CD Barueri (Mai/15) e do retrofit do Morumbi Park (Dez/15).

A rentabilidade operacional se manteve elevada em 2016 com margem EBITDA de 80,0% e margem FFO de 15,2%. O EBITDA e FFO totalizaram R\$ 232,1 milhões e R\$ 44,2 milhões, respectivamente, em 2016. O nosso foco permanece no controle de custos e na contínua busca por eficiência operacional na gestão dos condomínios visando a manutenção de nossa elevada rentabilidade.

A São Carlos encerrou o ano mantendo seu perfil de dívida conservador e de longo prazo. No final de 2016, 94% da dívida estava indexada à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 87% do CDI e prazo médio de vencimento de 9,4 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 260,2 milhões ao final do ano.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil, a partir de 2017. Os próximos anos apresentarão ótimas oportunidades de crescimento para a Companhia e contínua geração de valor para os nossos acionistas.

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

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou 2016 avaliado em R\$ 4,3 bilhões. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento foi de 2% em relação a 2015, segundo a avaliação da consultoria CBRE, mesmo em um cenário de queda nos preços de locação e aumento nas taxas de vacância. O valor de mercado do portfólio total teve uma leve redução de 2% em função das vendas dos ativos realizados nos últimos 12 meses – Edifício Top Center, agência bancária do Edifício João Úrsulo e o terreno Washington Luis – que totalizaram R\$179,9 milhões em valor de avaliação. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses¹.

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Corporativo		Varejo		TOTAL	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Dez/15		389.811	3.967	34.939	462	424.751	4.429
Ajuste de áreas em edifícios corporativos	Mar/16	-1.163				-1.163	
Ganhos de área em varejo de conveniência	Mar/16			20		20	
Venda do terreno Washington Luis	Mar/16				-6		-6
Posição em Jun/16		388.649	3.967	34.959	456	423.607	4.423
Venda do Edifício Top Center	Jul/16	-13.463	-166			-13.463	-166
Ganhos de área em varejo de conveniência	Set/16			10.177		10.177	
Avaliação do Portfólio (CBRE)	Set/16		91		-9		83
Posição em Set/16		375.186	3.885	45.136	447	420.321	4.340
Ganhos de área em varejo de conveniência	Dez/16			9.302		9.302	
Venda da agência bancária (Ed. João Úrsulo)	Dez/16		-8				-8
Posição em Dez/16		375.186	3.877	54.438	447	429.623	4.332

No fechamento de 2016, o portfólio da Companhia era composto por 84 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 429,6 mil m² de área bruta locável, localizados nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo (mais informações em ‘Perfil do Portfólio’). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de dezembro de 2016 era de R\$ 2,6 bilhões².

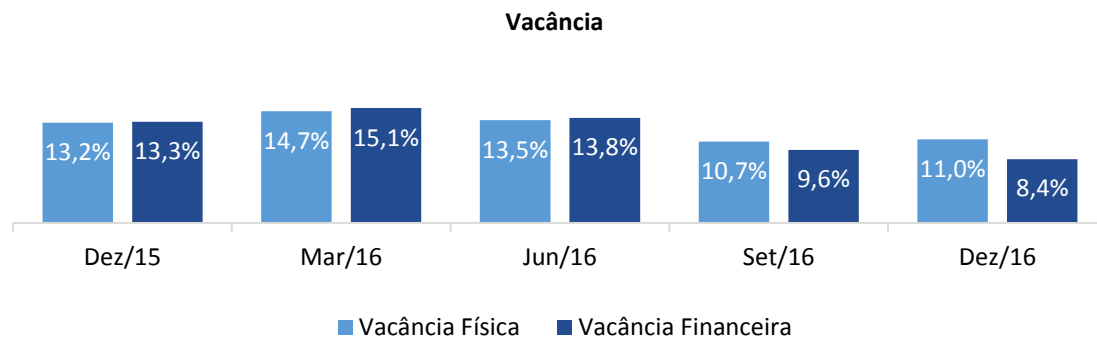
O portfólio de centros de varejo de conveniência é composto por 32 centros em operação, sendo 25 centros inaugurados com ABL total de 54,4 mil m² e 7 centros em fase pré-operacional. O ABL total desses centros em operação somam 66 mil m². Adicionalmente, o portfólio conta com um *landbank* de 25 projetos para futuro desenvolvimento.

O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 2,9 bilhões ou R\$ 52,2/ação no final de 2016, contra R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 53,2/ação em 31 de dezembro de 2015.

R\$ milhões	Dez/16	Dez/15	Δ %
Valor do portfólio	4.331,9	4.429,3	-2,2%
Dívida líquida	-1.398,7	-1.444,4	-3,2%
Net Asset Value (NAV)	2.933,2	2.984,9	-1,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,1	0,2%
NAV (R\$/ação)	52,2	53,2	-1,6%

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

² Linha ‘Propriedades para Investimento’ no Balanço Patrimonial.

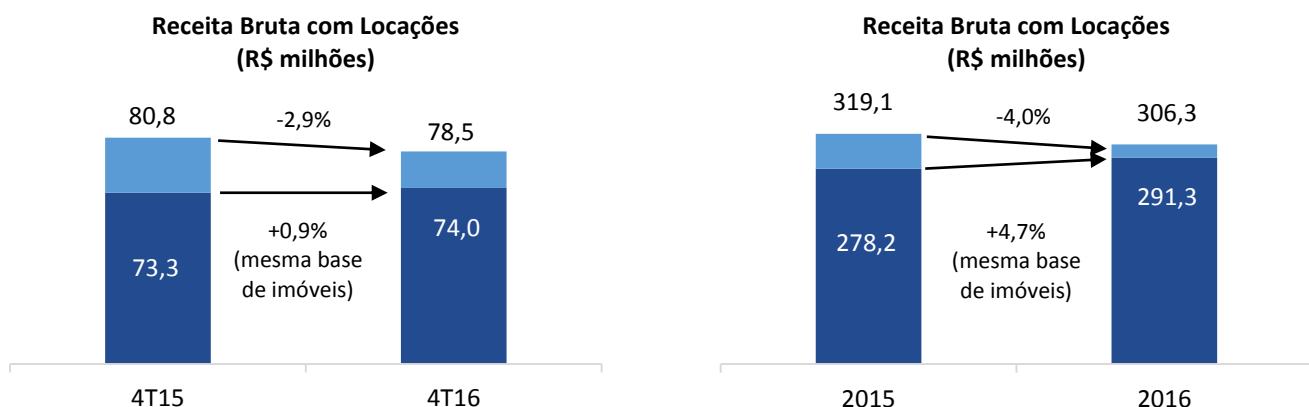
Taxa de vacância: São Carlos encerra 2016 com 11,0% de vacância física (13,2% em Dez/15)


As taxas de vacância física e financeira encerraram o trimestre em 11,0% e 8,4%, respectivamente. A redução em relação à Dez/15 é explicada em grande parte pelas novas locações realizadas no EZ Towers – Torre A, que totalizaram 15 mil m² de ABL durante 2016, elevando a ocupação do empreendimento para 100%. Adicionalmente, em 12 meses a Companhia celebrou novos contratos relevantes de locação no C.A. Cidade Nova e C.A. Santo Amaro, entre outros que totalizaram 82 mil m² de ABL. Vale destacar que a São Carlos reduziu suas taxas de vacância enquanto as taxas médias de vacância nos principais mercados (São Paulo e Rio de Janeiro) subiram substancialmente no mesmo período.

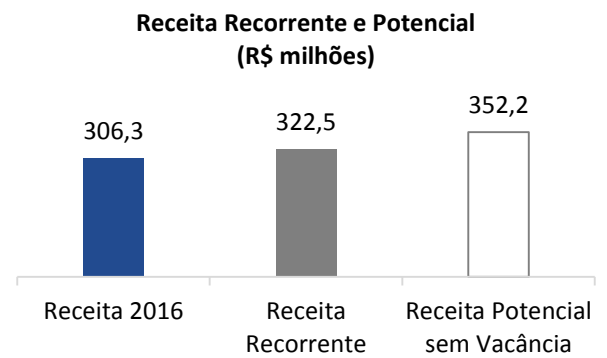
Receita Bruta com Locações: crescimento de 4,7% na mesma base de ativos em 2016

A receita bruta com locações totalizou R\$ 306,3 milhões em 2016, uma queda de 4,0% em relação a 2015, explicada pela venda do CD Barueri (Mai/15) e do Edifício Top Center (Jul/16) e pelo retrofit do Morumbi Park. Considerando a mesma base de imóveis, a receita com locações cresceu 4,7% em 2016, resultado das novas locações no EZ Towers – Torre A, Candelária, Jardim Europa e City Tower, além da correção parcial de contratos de locação pela inflação.

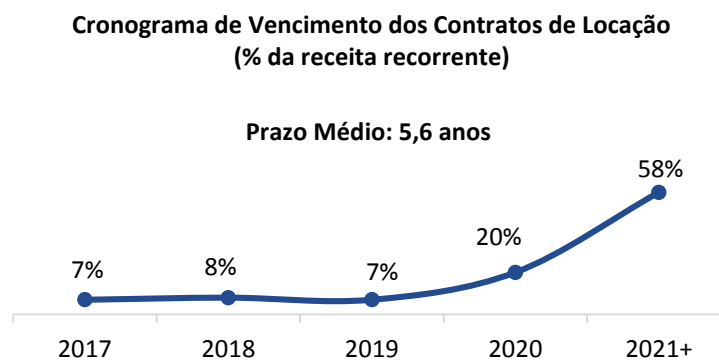
No 4T16, a receita bruta com locações totalizou R\$ 78,5 milhões, uma queda de 2,9% em relação ao 4T15 em função da venda do Top Center (Jul/16), que gerou R\$ 3,9 milhões de receita no 4T15. Considerando a mesma base de ativos, a receita cresceu 0,9%.



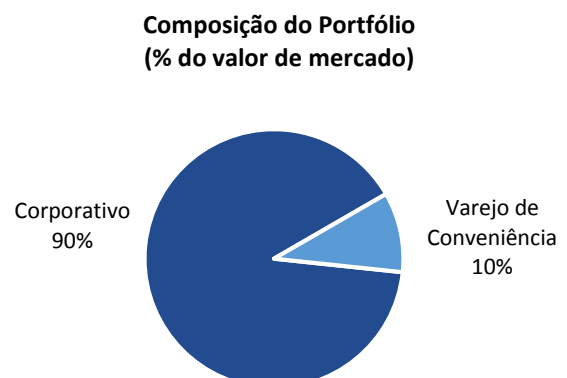
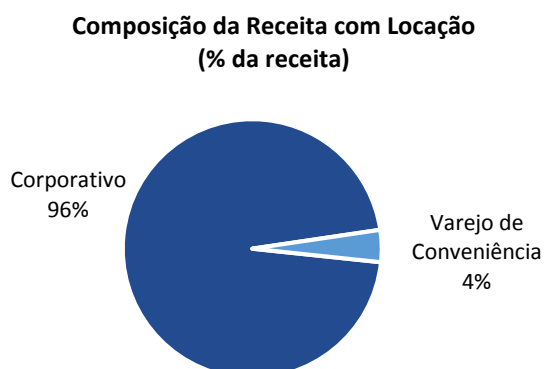
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 322,5 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2016. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 352,2 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que as receitas dos centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não foram consideradas na receita potencial.



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



Em 2016, 96% da receita de locação e 90% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 92,9% da receita bruta com locações no 4T16.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Receita bruta com locações	78,5	80,8	-2,9%	306,3	319,1	-4,0%
G&A com manutenção e áreas vagas	-5,5	-8,0	-30,5%	-25,0	-22,9	9,3%
NOI	72,9	72,8	0,1%	281,8	296,2	-5,0%
Margem NOI	92,9%	90,1%	2,8 p.p.	91,8%	92,8%	-1,0 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 4T16, as despesas G&A alcançaram R\$ 16,2 milhões, um aumento de 15,5% em relação ao 4T15. A variação no trimestre decorre do aumento das despesas com pessoal e honorários da administração, uma vez que no 4T15 revertimos parte significativa dos bônus aos colaboradores e administradores em função do não atingimento das metas, parcialmente compensado pela redução nas despesas de manutenção de imóveis e áreas vagas – fruto da queda na vacância do portfólio e outras despesas.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,5	8,0	-30,5%	25,0	22,9	9,3%
Pessoal e Honorários da Administração	8,5	3,1	171,2%	31,8	26,1	21,9%
Outros	2,2	2,9	-26,1%	5,6	6,5	-12,9%
Total Despesas G&A	16,2	14,1	15,5%	62,4	55,4	12,6%
Margem G&A	21,8%	18,5%	3,3 p.p.	21,5%	18,5%	3,0 p.p.

EBITDA Recorrente de R\$ 232 milhões e margem de 80%

O EBITDA no trimestre alcançou R\$ 60,7 milhões com margem de 81,5% e no ano totalizou R\$ 232,1 milhões.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Receita Líquida	74,5	76,1	-2,1%	289,9	300,2	-3,4%
Despesas G&A	-16,2	-14,1	15,5%	-62,4	-55,4	12,6%
Outras Rec. Operacionais	2,4	2,7	-8,2%	4,6	8,3	-45,0%
EBITDA Recorrente	60,7	64,7	-6,2%	232,1	253,1	-8,3%
Margem EBITDA	81,5%	85,0%	-3,5 p.p.	80,0%	84,3%	-4,2 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 245,4 milhões com margem de 80,9%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 322,5 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,0% da receita bruta e despesa G&A média nos últimos 12 meses. Destacamos que a receita linear de locação do Edifício Morumbi Park (em *retrofit*) já está sendo considerada neste cálculo uma vez que o contrato está vigente. Os centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não estão refletidas no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	322,5
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,0%)	-19,4
Receita Líquida	303,2
G&A recorrente	-57,8
EBITDA Recorrente	245,4
Margem EBITDA Recorrente	80,9%

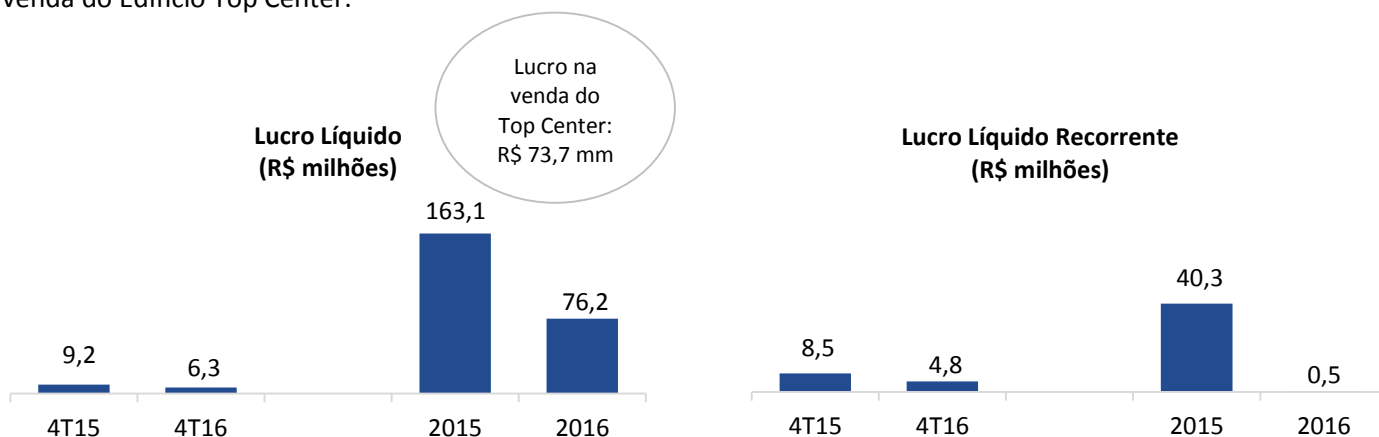
Resultado Financeiro

As receitas financeiras totalizaram R\$ 8,5 milhões no 4T16 (R\$ 10,4 milhões no 4T15). A queda é explicada pelo menor saldo médio de caixa entre os dois períodos. As despesas financeiras no 4T16 apresentaram redução de 7,9% em relação ao mesmo período de 2015.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Receita Financeira	8,5	10,4	-18,8%	38,5	41,6	-7,4%
Despesa Financeira	-49,1	-53,3	-7,9%	-203,8	-188,1	8,3%
Resultado Financeiro	-40,6	-42,9	-5,1%	-165,3	-146,6	12,8%

Lucro Líquido e FFO Recorrente

O lucro líquido da Companhia totalizou R\$ 76,2 milhões em 2016, em sua maior parte atribuído ao lucro auferido com a venda do Edifício Top Center.



O FFO recorrente atingiu R\$ 15,1 milhões com margem de 20,3% no 4T16.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	4,8	8,5	-43,9%	0,5	40,3	-98,8%
Depreciação	10,3	11,2	-7,8%	43,7	40,5	7,9%
FFO Recorrente	15,1	19,7	-23,4%	44,2	80,8	-45,3%
Margem FFO Recorrente	20,3%	25,9%	-5,6 p.p.	15,2%	26,9%	-11,7 p.p.

Investimentos

No 4T16, a São Carlos investiu R\$ 3,4 milhões, dos quais R\$ 3,0 milhões na manutenção de imóveis. Em 2016, os investimentos da Companhia totalizaram R\$ 30,9 milhões com destaque para (i) R\$ 15,0 milhões em investimentos nos projetos dos centros de varejo de conveniência e (ii) R\$ 10,6 milhões na manutenção dos imóveis que inclui obras de modernização de elevadores, ar condicionados entre outras.

R\$ milhões	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Manutenção de imóveis – Corporativo	3,4	1,5	2,7	3,0	10,6
<i>Retrofit</i> (Candelária e Morumbi Park)	2,7	2,3	0,0	0,3	5,3
Imóveis de varejo de conveniência	1,4	5,4	8,0	0,1	15,0
Total	7,5	9,2	10,7	3,4	30,9

Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente a 87% do CDI

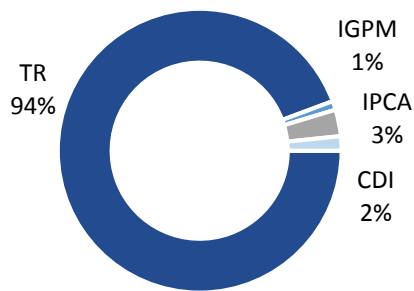
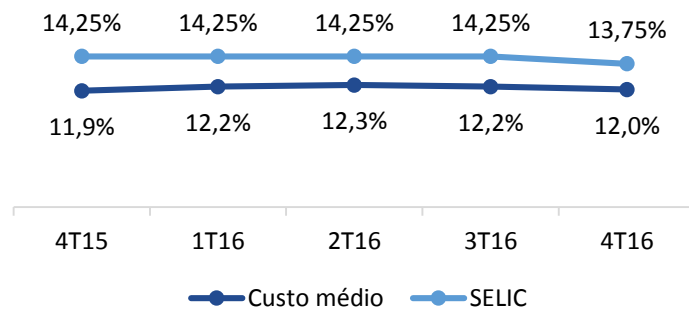
R\$ milhões	Dez/16
Dívida Bruta ³	1.658,9
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	(260,2)
Dívida Líquida	1.398,7
EBITDA Recorrente Anualizado	245,4
Valor de Avaliação do Portfólio	4.331,9
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	5,7
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	32,3%
Prazo Médio (anos)	9,4
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	12,0%

A São Carlos encerrou o ano de 2016 com um saldo de caixa de R\$ 260,2 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 3,4 milhões em investimentos no portfólio no período e (ii) R\$ 23,2 milhões em amortizações das parcelas dos financiamentos. Adicionalmente, a operação gerou caixa líquido de R\$ 17,1 milhões, incluindo a venda de ativos.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.658,9 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. A dívida líquida ficou em R\$ 1.398,7 milhões.

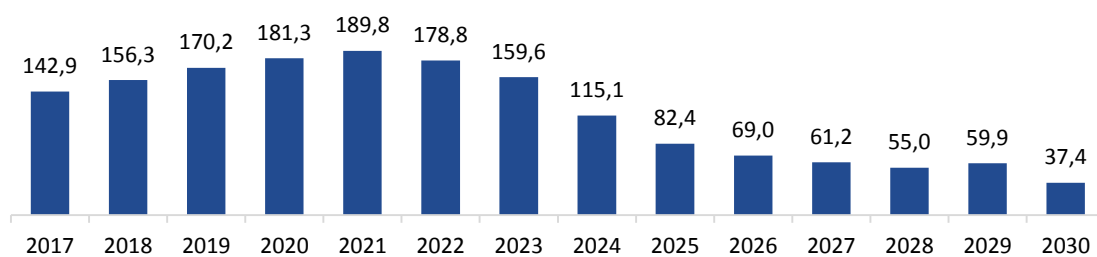
O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final de 2016, o prazo médio da dívida era de 9,4 anos e o custo nominal do endividamento de 12,0% a.a., equivalente a 87% do CDI. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,6 % a.a.), conforme demonstrado a seguir.

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

Dívida por Indexador

Custo Médio da Dívida (% a.a.)


Indexador ⁴	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ⁵	Saldo de Dívida (R\$ milhões)
TR	2,0%	9,6%	11,8%	1.553,0
CDI	14,0%	1,8%	16,1%	27,7
IGPM	7,2%	10,4%	18,3%	24,3
IPCA	6,3%	6,4%	13,1%	53,8
Total	2,4%	9,3%	12,0%	1.658,9

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)


⁴ Desempenho acumulado nos últimos 12 meses

⁵ Média ponderada da taxa de juros anual

Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGCX e IGC-NM. Os papéis da Companhia também integram a carteira teórica do índice S&P Global Ex-U.S. Property da Standard & Poor's.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.520.586 ações em tesouraria.

Em 4 de maio de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa de recompra de ações de até 800.000 ações com prazo de 1 ano.

Ajustes na Demonstração de Resultado (Conciliação entre DRE Contábil e Recorrente)

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2016 e 2015, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (IFRS) e ajustadas para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados (vendas de imóveis).

R\$ Mil	4T16	Itens não recorrentes	4T16 Recorrente	2016	Itens não recorrentes	2016 Recorrente
Receita Bruta	81.275	-2.304	78.971	468.512	-160.447	308.065
Locação de Imóveis	78.472		78.472	306.132	188	306.321
Venda de Imóveis	2.304	-2.304	-	160.635	-160.635	0
Serviços	499		499	1.745		1.745
PIS/Cofins	-4.532	12	-4.520	-18.274	156	-18.118
Receita Líquida	76.743	-2.292	74.451	450.238	-160.290	289.948
Custo dos Produtos Vendidos	-10.831	532	-10.299	-91.614	47.913	-43.701
Depreciação	-10.299		-10.299	-43.701		-43.701
Custo dos Imóveis Vendidos	-532	532	-	-47.913	47.913	0
Lucro Bruto	65.912	-1.760	64.152	358.624	-112.377	246.247
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.811	0	-13.811	-57.909	62	-57.847
Vendas, Gerais e Administrativas	-10.723		-10.723	-48.936	62	-48.874
Honorários da Administração	-5.526		-5.526	-13.537		-13.537
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.438		2.438	4.564		4.564
Equivalência Patrimonial	723		723	-2.108		-2.108
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	52.824	-1.760	51.064	298.607	-112.315	186.292
Resultado Financeiro Líquido	-40.606		-40.606	-165.283		-165.283
Receita Financeira	8.468		8.468	38.499		38.499
Despesa Financeira	-49.074		-49.074	-203.782		-203.782
Lucro Antes do IR e CSLL	12.218	-1.760	10.458	133.324	-112.315	21.009
Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.722	245	-5.477	-56.458	36.563	-19.895
Acionistas não controladores	-183		-183	-637		-637
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	6.313	-1.515	4.798	76.229	-75.752	477

R\$ Mil	4T15	Itens não recorrentes	4T15 Recorrente	2015	Itens não recorrentes	2015 Recorrente
Receita Bruta	82.063	-924	81.139	499.526	-179.414	320.112
Locação de Imóveis	80.813		80.813	317.873	1.194	319.067
Venda de Imóveis	924	-924	-	180.608	-180.608	0
Serviços	326		326	1.045		1.045
PIS/Cofins	-5.089		-5.089	-22.317	2.409	-19.908
Receita Líquida	76.974	-924	76.050	477.209	-177.005	300.204
Custo dos Produtos Vendidos	-11.419	249	-11.170	-87.652	47.166	-40.486
Depreciação	-11.170		-11.170	-40.486		-40.486
Custo dos Imóveis Vendidos	-249	249	0	-47.166	47.166	0
Lucro Bruto	65.555	-675	64.880	389.557	-129.839	259.718
(Despesas) Receitas Operacionais	-11.396		-11.396	-48.497	1.359	-47.138
Vendas, Gerais e Administrativas	-14.564		-14.564	-47.315	539	-46.776
Honorários da Administração	513		513	-8.656		-8.656
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.655		2.655	7.474	820	8.294
Equivalência Patrimonial	-211		-211	-925		-925
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	53.948	-675	53.273	340.135	-128.479	211.656
Resultado Financeiro Líquido	-42.874		-42.874	-146.586		-146.586
Receita Financeira	10.433		10.433	41.555		41.555
Despesa Financeira	-53.307		-53.307	-188.141		-188.141
Lucro Antes do IR e CSLL	11.074	-675	10.399	193.549	-128.479	65.070
Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.747		-1.747	-30.173	5.635	-24.538
Acionistas não controladores	-104		-104	-260		-260
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	9.223	-675	8.548	163.116	-122.845	40.271

Demonstração de Resultado Recorrente⁶

R\$ mil	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Receita Bruta	78.971	81.139	-2,7%	308.065	320.112	-3,8%
Locação de Imóveis	78.472	80.813	-2,9%	306.321	319.067	-4,0%
Serviços	499	326	52,9%	1.745	1.045	66,9%
PIS/Cofins	-4.520	-5.089	-11,2%	-18.118	-19.908	-9,0%
Receita Líquida	74.451	76.050	-2,1%	289.948	300.204	-3,4%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.299	-11.170	-7,8%	-43.701	-40.486	7,9%
Lucro Bruto	64.152	64.880	-1,1%	246.247	259.718	-5,2%
(Despesas) Receitas Operacionais	-13.811	-11.396	21,2%	-57.847	-47.138	22,7%
Gerais e administrativas	-10.723	-14.564	-26,4%	-48.874	-46.776	4,5%
Honorários da Administração	-5.526	513	-	-13.537	-8.656	56,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.438	2.655	-8,2%	4.564	8.294	-45,0%
Equivalência Patrimonial	723	-211	-442,7%	-2.108	-925	127,9%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	50.341	53.484	-5,9%	188.400	212.581	-11,4%
Resultado Financeiro Líquido	-40.606	-42.874	-5,3%	-165.283	-146.586	12,8%
Receitas Financeiras	8.468	10.433	-18,8%	38.499	41.555	-7,4%
Despesas Financeiras	-49.074	-53.307	-7,9%	-203.782	-188.141	8,3%
Lucro Antes do IR e CSLL	10.458	10.399	0,6%	21.009	65.070	-67,7%
IR / CSLL	-5.477	-1.747	213,5%	-19.895	-24.538	-18,9%
Acionistas não controladores	-183	-104	76,0%	-637	-260	145,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	4.798	8.548	-43,9%	477	40.271	-98,8%

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

Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ mil	Dez/16	Dez/15	Δ %
Ativo Circulante	327.642	350.712	-6,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	57.089	147.107	-61,2%
Aplicações Financeiras	203.105	134.113	51,4%
Contas a receber	18.501	26.921	-31,3%
Valores a receber de partes relacionadas	972	875	11,1%
Impostos a recuperar	27.844	24.737	12,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.495	15.609	-52,0%
Imóveis destinados à venda	12.636	1.351	835,3%
Ativo Não Circulante	2.728.582	2.707.402	0,8%
Contas a Receber	108.169	68.920	56,9%
Transações e saldos com partes relacionadas	14.455	1.554	830,2%
Depósitos judiciais	124	90	37,8%
Despesas antecipadas e outros créditos	10.512	0	-
Investimentos em controladas em conjunto	11.981	13.997	-14,4%
Propriedades de investimento	2.570.645	2.607.935	-1,4%
Imobilizado	8.755	10.973	-20,2%
Intangível	3.941	3.933	0,2%
Total do Ativo	3.056.224	3.058.115	-0,1%
Passivo Circulante	191.343	163.508	17,0%
Empréstimos e financiamentos	142.855	113.906	25,4%
Adiantamento de clientes	1.366	5.236	-73,9%
Salários e encargos sociais	10.639	5.442	95,5%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	6.512	6.282	3,7%
Impostos, taxas e contribuições	3.100	3.037	2,1%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	18.104	11.308	60,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.202	10.002	-68,0%
Outras contas a pagar	5.565	8.295	-32,9%
Passivo Não Circulante	1.538.458	1.633.331	-5,8%
Impostos diferidos	8.361	7.995	4,6%
Empréstimos e financiamentos	1.516.012	1.611.681	-5,9%
Provisão para contingências	14.085	13.655	3,1%
Patrimônio Líquido	1.326.423	1.261.276	5,2%
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	24.173	22.680	6,6%
Ações em tesouraria	-60.744	-64.938	-6,5%
Reservas de lucros	685.919	627.794	9,3%
Acionistas não controladores	3.163	1.828	73,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.056.224	3.058.115	-0,1%

Portfólio de Imóveis

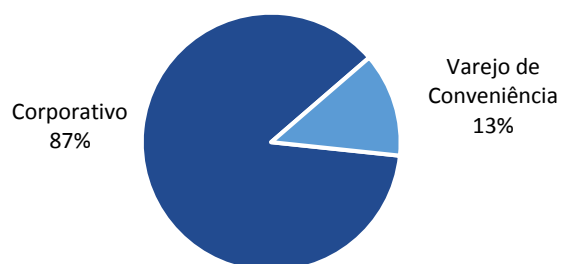
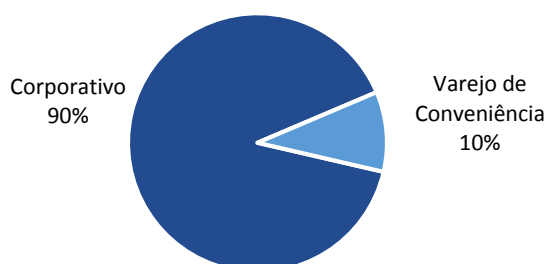
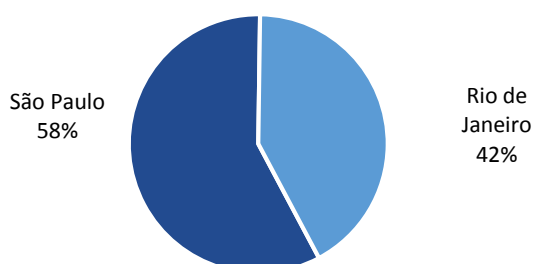
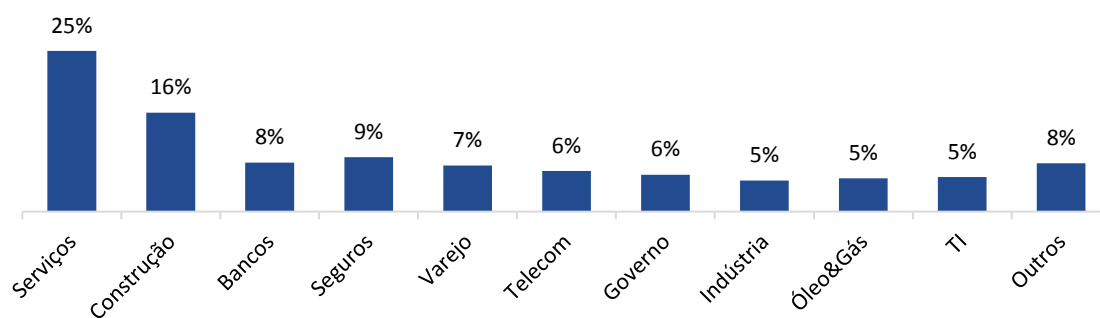
Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m²)
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
C. E. Aço	São Paulo/SP	35.051
C. E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro/RJ	9.126
C. E. Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	20.865
C. E. Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
C. E. Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
C. E. Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.557
C.A. Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
C.A. Santo Amaro	São Paulo/SP	38.184
C.E. Visconde Ouro Preto	Rio de Janeiro/RJ	5.730
City Tower	Rio de Janeiro/RJ	21.233
Corporate Plaza	São Paulo/SP	9.848
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
EZ Towers - Torre A	São Paulo/SP	47.002
Generali	Rio de Janeiro/RJ	11.310
GlobalTech	Campinas/SP	5.920
Itaim Center	São Paulo/SP	5.890
Jardim Europa	São Paulo/SP	9.031
João Ursulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	-
Morumbi Park	São Paulo/SP	22.206
Mykonos	São Paulo/SP	4.859
Passeio	Rio de Janeiro/RJ	22.023
Pasteur 110	Rio de Janeiro/RJ	4.806
Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.276
Sub-total Corporativo	27	375.186
Atibaia - Lago	Atibaia/SP	1.237
Campinas - Taquaral	Campinas/SP	1.332
Cotia - São Camilo	Cotia/SP	2.220
Diadema - Centro	Diadema/SP	1.925
Embu das Artes - Elias Yazbek	Embu das Artes/SP	1.672
Guaratinguetá - Pedregulho	Guaratinguetá/SP	1.481
Hortolândia - Olívio Franceschini	Hortolândia/SP	2.907
Indaiatuba - Pq. Ecológico	Indaiatuba/SP	6.126
Itatiba - Centro	Itatiba/SP	2.061
Jacareí - Centro	Jacareí/SP	2.119
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Macaé - Glória	Macaé/RJ	1.807
Paulínia - Jd. América	Paulínia/SP	3.055
Pindamonhangaba - Centro	Pindamonhangaba/SP	1.117
Rio de Janeiro - Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	3.311
Santo André - Pirelli	Santo André/SP	2.258
São João de Meriti - Vilar dos Teles	São João de Meriti/RJ	3.409
São Paulo - Chácara Santo Antônio 1	São Paulo/SP	539
São Paulo - Ellis Maas	São Paulo/SP	1.867
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
Projetos e Terrenos	27	
Sub-total Varejo de Conveniência	57	54.438
Total	84	429.623

* Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

Perfil do Portfólio

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ⁷ (R\$ mil)
Corporativo	27	375.186	3.884.700
Varejo de Conveniência	57	54.438	447.136
Total	84	429.623	4.331.836

**Portfólio
(# de imóveis)**

**Composição da ABL
(% ABL)**

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

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

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


⁷ Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente

Tabela de Financiamentos

Empréstimos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	24-nov-22	5,9	27.695	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	3,9	16.575	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	4,0	6.166	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	4,9	24.310	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	5,3	12.112	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	5,6	21.219	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	5,6	6.298	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	5,7	12.881	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	5,7	17.581	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	5,9	21.528	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	5,9	59.421	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	6,2	25.096	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	6,2	8.484	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	6,2	4.938	TR	10,00%
Aquisição - Ciatec II	18-set-23	6,7	15.610	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	2,9	8.132	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	5,2	52.621	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	5,8	91.220	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	8,4	81.843	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	9,8	43.939	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	9,2	120.917	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	8,3	29.276	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	3,7	4.861	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,7	38.796	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,7	10.160	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	7,1	101.549	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	6,5	26.926	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	7,2	32.788	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	7,7	50.337	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	7,7	34.036	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	10,9	70.636	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	10,0	52.234	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	13,5	528.682	TR	8,90%
Total			1.658.867		

EBITDA – Instrução CVM 527/12

A metodologia determinada pela Instrução CVM 527/12 considera os resultados de eventos não recorrentes, como a venda de imóveis.

R\$ milhões	4T16	4T15	Δ %	2016	2015	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	6,3	9,2	-31,6%	76,2	163,1	-53,3%
Impostos (IR e CSLL)	5,7	1,7	227,5%	56,5	30,2	87,1%
Resultado Financeiro	40,6	42,9	-5,3%	165,3	146,6	12,8%
Depreciação	10,3	11,2	-7,8%	43,7	40,5	7,9%
EBITDA	62,9	65,0	-3,2%	341,7	380,4	-10,2%
Margem EBITDA	82,0%	84,4%	-2,4 p.p.	75,9%	79,8%	-3,9 p.p.

Glossário

ABL	Área Bruta Locável
Cap rate	Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.
EBITDA	Lucro Líquido do exercício excluindo os efeitos do resultado financeiro, equivalência patrimonial, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras Companhias.
FFO (Funds from Operations)	Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras Companhias.
NOI (Net Operating Income)	Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras Companhias.
NAV (Net Asset Value)	Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.

Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Fernanda Naveiro – Gerente de RI

Tel.: +55 11 3048-6417

E-mail: dri@scsa.com.br | Website: www.scsa.com.br/ri