



Segundo Trimestre de 2016

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 2T16

10 de Agosto de 2016

Português

09h30 (horário de Brasília)
08h30 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 3127-4971
+55 (11) 3728-5971
Código: São Carlos

Inglês

10h30 (horário de Brasília)
09h30 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-5487
Código: São Carlos

EBITDA recorrente alcança R\$ 59 milhões no trimestre

Taxa de vacância do portfólio cai para 13,5% no 2T16 versus 16,1% no 2T15

São Paulo, 09 de agosto de 2016 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2016 (2T16). 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

- **EBITDA recorrente atinge R\$ 58,7 milhões e FFO totaliza R\$ 10,5 milhões no 2T16**, com margens de 80% e 14%, respectivamente;
- **A receita bruta com locações alcança R\$ 154,5 milhões no 6M16**;
- **Intensa atividade de locação no trimestre** com locação dos empreendimentos Morumbi Park (22,2 mil m²), SPOPX (3,3 mil m²) e CA Cidade Nova (1,8 mil m²);
- **Taxas de vacância física e financeira encerram o trimestre em 13,5% e 13,8%**, respectivamente, patamares inferiores às médias de mercado e às taxas registradas no 1T16 e 2T15;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões e NAV (net asset value) atinge R\$ 2,9 bilhões**, correspondente a R\$ 52,4 por ação;
- **Venda do Edifício Top Center Offices por R\$ 152,6 milhões, com taxa interna de retorno real de 59% a.a.**, concluída em julho de 2016;
- **Novo programa de recompra de ações** no limite de 800 mil ações e prazo de 365 dias aprovado em Mai/16.

Indicadores Operacionais e Financeiros	2T16	2T15	Δ%	6M16	6M15	Δ%
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	77,7	78,7	-1,3%	154,5	157,6	-2,0%
<i>Margem NOI</i>	<i>91,3%</i>	<i>92,8%</i>		<i>91,3%</i>	<i>93,8%</i>	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	58,7	59,5	-1,3%	116,0	124,8	-7,1%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>80,0%</i>	<i>80,2%</i>		<i>79,5%</i>	<i>84,2%</i>	
FFO (R\$ milhões)	10,5	14,1	-25,8%	20,0	49,5	-59,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>14,3%</i>	<i>19,1%</i>		<i>13,7%</i>	<i>33,4%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	-0,6	3,2	-	-2,1	31,2	-
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>-0,8%</i>	<i>4,3%</i>		<i>-1,4%</i>	<i>21,0%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	-0,8	83,0	-	-1,5	145,8	-
NAV (R\$ bilhões)	2,9	3,1	-3,7%			
NAV por ação (R\$)	52,4	54,4	-3,7%			

Mensagem da Administração

O segundo trimestre foi marcado pela instabilidade política e econômica no país, impactando de forma significativa o setor imobiliário. Nesse cenário desafiador e de muita volatilidade, estivemos focados em nossas atividades comerciais para combater a vacância em nosso portfólio. Como consequência, realizamos avanços importantes nas locações com destaque para os empreendimentos Morumbi Park (22,2 mil m²) e SPOPX (3,3 mil m²), 100% locados, e o CA Cidade Nova que atingiu 77% de ocupação (+1,8 mil m²) no trimestre. Adicionalmente, evoluímos na locação da Torre A EZ Towers que alcançou 75% de ocupação em Jul/16. Essas conquistas reforçam a qualidade do portfólio da Companhia e a capacidade de nossa plataforma comercial em estabelecer relacionamentos de longo prazo com nossos clientes.

O portfólio da São Carlos encerrou o 2T16 avaliado em R\$ 4,4 bilhões, estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Ao final de junho, o portfólio era composto por 85 imóveis, totalizando 424 mil m² de ABL, sendo 28 imóveis corporativos e 57 centros de conveniência, dos quais 16 inaugurados e 41 em fase pré-operacional e/ou desenvolvimento.

A receita bruta com locações cresceu 2,6%, na mesma base de ativos, alcançando R\$ 146,1 milhões no primeiro semestre de 2016. A receita bruta com locações alcançou R\$ 154,5 milhões no semestre, uma redução 2,0% em relação ao mesmo semestre do ano anterior, decorrente de receitas não geradas pelo *retrofit* do Edifício Morumbi Park (iniciado em Dez/15) e pela venda do CD Barueri (realizada em Mai/15).

A rentabilidade se manteve elevada no 2T16, em função de nossa disciplina na gestão de custos, com margem EBITDA de 80% e margem FFO de 14%. O EBITDA e FFO totalizaram no trimestre R\$ 58,7 milhões e R\$ 10,5 milhões, respectivamente.

A São Carlos encerrou o trimestre mantendo seu perfil de dívida conservador e de longo prazo. Do saldo de financiamentos, no final do trimestre, 94% estava indexado à TR com taxa média anual de juros equivalente a 87% do CDI e prazo médio dos vencimentos de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 220 milhões ao final do 2T16.

Outra importante conquista da Companhia foi a venda do Edifício Top Center Offices pelo valor de R\$ 152,6 milhões, transação concluída em julho de 2016, que impactará os resultados do terceiro trimestre. Essa transação reflete o sucesso da estratégia da Companhia em gerar valor aos nossos acionistas através da gestão ativa do portfólio. A taxa interna de retorno real, líquido dos impostos, dessa transação foi de 59% a.a.

Permanecemos confiantes em nossa habilidade de reduzir a vacância dos empreendimentos, de reter os nossos clientes e de aumentar a eficiência da nossa operação para entregar resultados sólidos e gerar valor para os nossos acionistas. A Companhia segue otimista com a retomada do ciclo imobiliário no Brasil e as oportunidades que ele traz.

Evento Subsequente: Venda do Edifício Top Center Offices em Jul/16

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

O Top Center é um edifício de escritórios de alto padrão localizado na Av. Paulista em São Paulo. O empreendimento possui 13.463 m² de ABL distribuídos em 17 andares e 370 vagas de garagem.

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

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

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



Portfólio de imóveis de R\$ 4,4 bilhões e NAV de R\$ 2,9 bilhões

O valor do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,4 bilhões, estável em relação ao mesmo período de 2015. 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 Jun/15		389.811,5	4.028,1	24.467,1	408,4	414.278,5	4.436,5
Ganhos de área em varejo de conveniência	Set/15			5.937,0		5.937,0	
Reavaliação do Portfólio (CBRE)	Set/15		-60,9		53,7		-7,2
Posição em Set/15		389.811,5	3.967,2	30.404,1	462,1	420.215,5	4.429,3
Ganhos de área em varejo de conveniência	Dez/15			4.535,0		4.535,0	
Posição em Dez/15		389.811,5	3.967,2	34.939,1	462,1	424.750,5	4.429,3
Ajuste de áreas em edifícios corporativos	Mar/16	-1.162,9				-1.162,9	
Ganhos de área em varejo de conveniência	Mar/16			19,8		19,8	
Venda do terreno Washington Luis	Mar/16				-6,2		-6,2
Posição em Jun/16		388.648,6	3.967,2	34.958,9	455,9	423.607,4	4.423,1

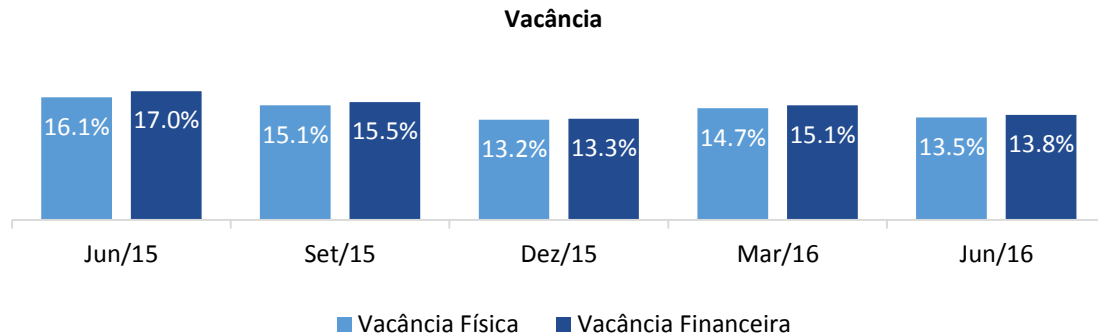
No fechamento do 2T16, o portfólio da Companhia era composto por 85 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 423,6 mil m² de área locável, localizados nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo (mais informações em 'Perfil do Portfólio'). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado e seu valor contábil no final de junho de 2016 era de R\$ 2,6 bilhões².

O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 2,9 bilhões ou R\$ 52,4/ação no final do 2T16, contra R\$ 3,1 bilhões ou R\$ 54,4/ação em 30 de junho de 2015.

R\$ milhões	Jun/16	Jun/15	Δ %
Valor do portfólio	4.423,1	4.436,5	-0,3%
Dívida líquida	-1.478,7	-1.379,9	7,2%
Net Asset Value (NAV)	2.944,4	3.056,6	-3,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	56,2	0,0%
NAV (R\$/ação)	52,4	54,4	-3,7%

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.

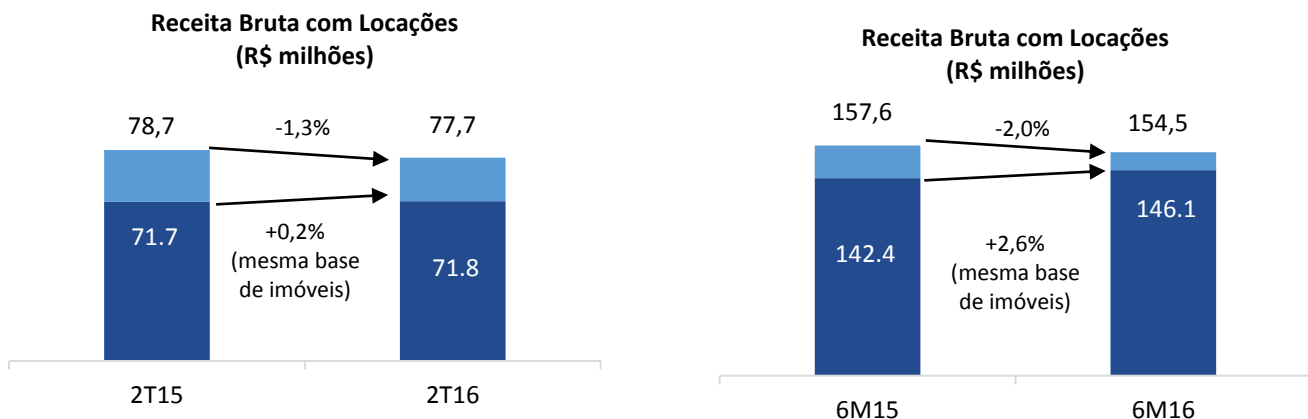
² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.

Taxa de vacância física total: redução para 13,5% em Jun/16


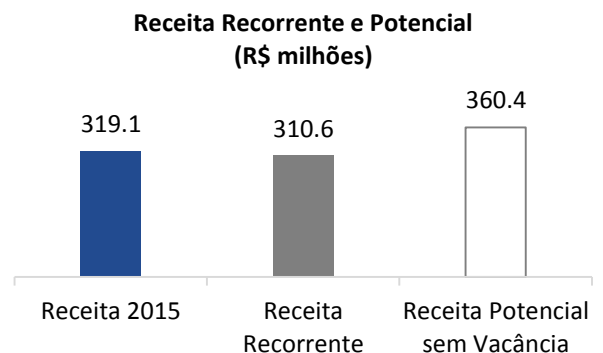
As taxas de vacância física e financeira fecharam o trimestre em 13,5% e 13,8%, respectivamente. A redução em relação à Mar/16 é explicada em grande parte pela nova locação realizada no CA Cidade Nova, que atingiu ocupação de 77% e as novas locações no CA Santo Amaro. Vale destacar que a Companhia vem reduzindo sua vacância nos últimos meses enquanto as taxas médias de vacância nas principais regiões (São Paulo e Rio de Janeiro) continuam subindo.

Receita Bruta com Locações

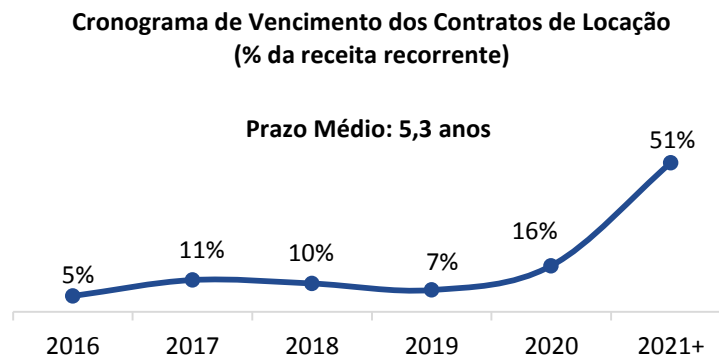
A receita bruta com locações no primeiro semestre de 2016, considerando a mesma base de ativos, cresceu 2,6% alcançando R\$ 146,1 milhões. Esse crescimento foi resultado do avanço nas locações nos empreendimentos Torre A EZ Towers, Jardim Europa e City Tower e da correção de parte dos contratos pela inflação. A receita bruta total apresentou redução de 2,0% no primeiro semestre de 2016, impactada pelos imóveis vendidos ou em *retrofit* (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) que não geraram receita neste semestre.



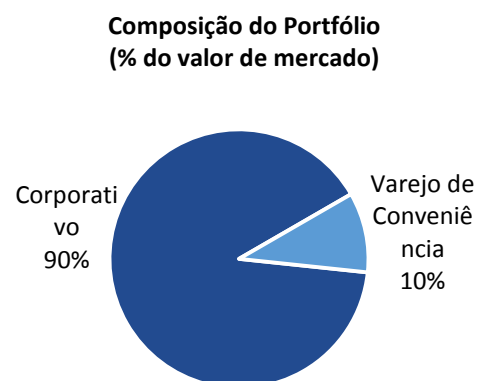
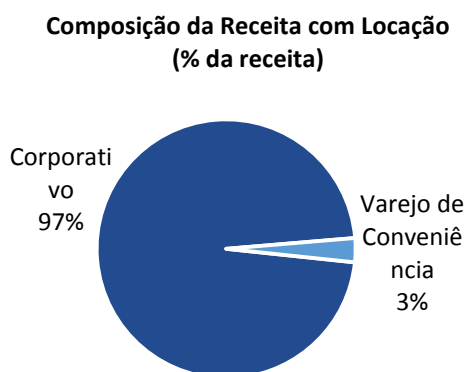
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 310,6 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2016. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 360,4 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que a locação do Edifício Morumbi Park (em *retrofit*) e dos centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não foram considerados na receita potencial.



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



No 2T16, 97% da receita de locação e 90% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 91,4% da receita bruta com locações no 2T16.

R\$ milhões	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Receita bruta com locações	77,7	78,7	-1,3%	154,5	157,6	-2,0%
G&A com manutenção e áreas vagas	-6,7	-5,7	16,8%	-13,4	-9,7	32,4%
NOI	71,0	73,0	-2,7%	141,1	147,9	-4,3%
Margem NOI	91,4%	92,8%	-1,4 p.p.	91,3%	93,9%	-2,6 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 2T16, as despesas G&A alcançaram R\$ 15,7 milhões, com aumento de 6,1% em relação ao 2T15. A principal variação ocorreu nos custos de manutenção e áreas vagas, em especial na Torre A EZ Towers. Apesar da queda na vacância entre os dois períodos, o empreendimento iniciou suas operações no final de Mar/15, com custos mínimos de condomínio durante o 2T15.

R\$ milhões	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	6,7	5,7	18,0%	13,4	9,7	93,4%
Pessoal e Honorários Administração	7,9	8,0	-1,5%	15,6	15,7	-4,0%
Outros	1,0	1,0	-1,0%	2,1	2,1	-0,1%
Total Despesas G&A	15,7	14,8	6,1%	31,1	27,5	13,1%
Margem G&A	21,4%	19,9%	1,5 p.p.	21,3%	18,6%	2,7 p.p.

EBITDA Recorrente de R\$ 59 milhões e margem de 80%

O EBITDA no trimestre alcançou R\$ 58,7 milhões com margem de 80,0% e foi impactado pelos imóveis vendidos e em *retrofit* (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) que não geraram receita no 2T16.

R\$ milhões	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Receita Líquida	73,5	74,2	-1,0%	145,9	148,3	-1,6%
Despesas G&A	-15,7	-14,8	6,1%	-31,1	-27,5	13,1%
Outras Rec. Operacionais	1,0	0,1	-	1,2	4,0	-69,8%
EBITDA Recorrente	58,7	59,5	-1,3%	116,0	124,8	-7,1%
Margem EBITDA	80,0%	80,2%	-0,2 p.p.	79,5%	84,2%	-4,7 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 238,5 milhões com margem de 81,7%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 310,6 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 de locação do Edifício Morumbi Park (em *retrofit*), locado em Abr/16, não está refletida no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	310,6
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,0%)	-18,6
Receita Líquida	292,0
G&A recorrente	-53,4
EBITDA Recorrente	238,5
Margem EBITDA Recorrente	81,7%

Resultado Financeiro

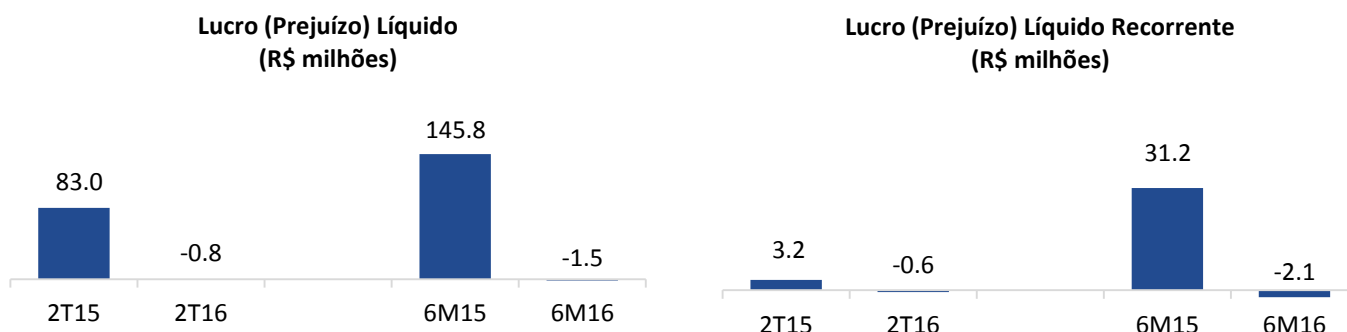
As receitas financeiras totalizaram R\$ 9,1 milhões no 2T16, 8,7% abaixo em relação ao 2T15. A queda é explicada pelo menor saldo de caixa médio entre os períodos, apesar da elevação do CDI.

As despesas financeiras no 2T16 foram impactadas principalmente pelo aumento dos índices de correção monetária incidentes nos financiamentos da Companhia.

R\$ milhões	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Receita Financeira	9,1	10,0	-8,7%	18,6	20,3	-8,1%
Despesa Financeira	-50,9	-48,7	4,4%	-102,5	-82,4	24,4%
Resultado Financeiro	-41,7	-38,7	7,7%	-83,9	-62,1	35,0%

Lucro (Prejuízo) Líquido e FFO Recorrente

As despesas de depreciação, área vaga e financeiras relacionadas aos últimos empreendimentos entregues (Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Candelária) impactaram o resultado da Companhia em 2016, uma vez que esses empreendimentos estão em fase de maturação e em processo de locação. Adicionalmente, os imóveis vendidos e em *retrofit* (CD Barueri e Edifício Morumbi Park) não geraram receita de locação no 2T16. O lucro líquido do 2T15 e do 6M15 foi impactado pelo ganho de capital de R\$ 80 milhões referente a venda do CD Barueri. O resultado do 2T16 não inclui os impactos da venda do Top Center.



O FFO recorrente atingiu R\$ 10,5 milhões com margem de 14,3% no 2T16.

R\$ milhões	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Lucro (Prejuízo) Líquido Recorrente	-0,6	3,2	-	-2,1	31,2	-
Depreciação	11,1	10,9	1,4%	22,1	18,3	60,1%
FFO Recorrente	10,5	14,1	-25,8%	20,0	49,5	-59,5%
Margem FFO Recorrente	14,3%	19,1%	-4,8 p.p.	13,7%	33,4%	-19,7 p.p.

Investimentos

No 2T16, a São Carlos investiu R\$ 9,2 milhões dos quais (i) R\$ 2,3 milhões em obras de *retrofit*, (ii) R\$ 1,5 milhão na manutenção de imóveis e (iii) R\$ 5,4 milhões em investimentos nos centros de varejo de conveniência. Destacamos que cinco centros encontram-se em fase de obras com conclusão prevista até o fim de 2016.

R\$ milhões	1T16	2T16	6M16
Manutenção de imóveis – Corporativo	3,4	1,5	4,9
<i>Retrofit</i> (Candelária e Morumbi Park)	2,7	2,3	5,0
Imóveis de varejo de conveniência	1,4	5,4	6,9
Total	7,5	9,2	16,8

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

R\$ milhões	Jun/16
Dívida Bruta ³	1.699,0
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	220,3
Dívida Líquida	1.478,7
EBITDA Recorrente Anualizado	238,6
Valor de Avaliação do Portfólio	4.423,1
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	6,2
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	33,4%
Prazo Médio (anos)	9,8
Custo da Dívida (% a.a.)	12,3%

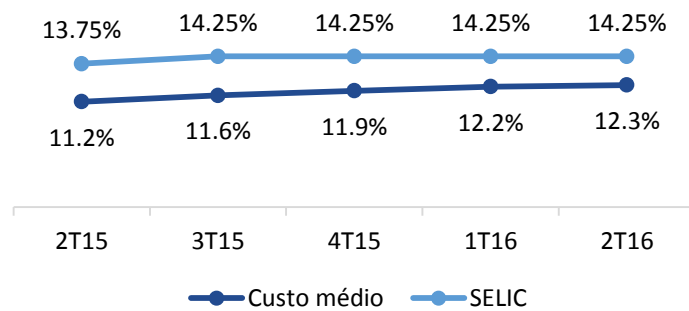
A São Carlos encerrou o 2T16 com um saldo de caixa de R\$ 220,3 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 9,2 milhões em investimentos no portfólio no período, (ii) R\$ 17,9 milhões em amortizações das parcelas dos financiamentos e (iii) R\$ 11,3 milhões de pagamento em dividendos. Em contrapartida, a operação gerou caixa líquido de R\$ 10,5 milhões.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.699,0 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. A dívida líquida ficou em R\$ 1.478,7 milhões.

O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 2T16, o prazo médio da dívida era de 9,8 anos e o custo do endividamento de 12,3% a.a., equivalente a 87% do CDI. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 11,9% a.a.), conforme demonstrado abaixo.

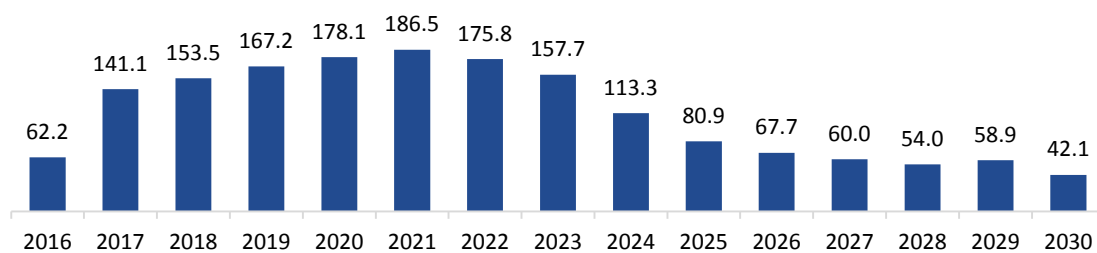
³ Soma de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

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	2,1%	9,6%	11,9%	1.588,7
CDI	14,1%	1,8%	16,1%	27,9
IGPM	12,2%	10,4%	23,9%	25,8
IPCA	8,8%	6,4%	15,8%	56,6
Total	2,7%	9,3%	12,3%	1.699,0

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 30 de junho de 2016, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.539.502 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	2T16	Itens não recorrentes	2T16 Recorrente	6M16	Itens não recorrentes	6M16 Recorrente
Receita Bruta	78.124	0	78.124	160.916	-5.713	155.203
Locação de Imóveis	77.714		77.714	154.450	-	154.450
Venda de Imóveis	0		-	5.713	-5.713	-
Serviços	410		410	753	-	753
PIS/Cofins	-4.782	114	-4.668	-9.439	132	-9.307
Receita Líquida	73.342	114	73.456	151.477	-5.581	145.896
Custo dos Produtos Vendidos	-11.081	0	-11.081	-26.947	4.856	-22.091
Depreciação	-11.081		-11.081	-22.100	-	-22.100
Custo dos Imóveis Vendidos	0		-	-4.847	4.856	9
Lucro Bruto	62.261	114	62.375	124.530	-725	123.805
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.734	3	-15.731	-31.439	3	-31.436
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.606	3	-12.603	-25.116	3	-25.113
Honorários da Administração	-3.076		-3.076	-6.005	-	-6.005
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	959		959	1.207	-	1.207
Equivalência Patrimonial	-1.011		-1.011	-1.525	-	-1.525
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	46.527	117	46.644	93.091	-722	92.369
Resultado Financeiro Líquido	-41.745		-41.745	-83.887	5	-83.887
Receita Financeira	9.116		9.116	18.620	-	18.620
Despesa Financeira	-50.861		-50.861	-102.507	-	-102.507
Lucro Antes do IR e CSLL	4.782	117	4.899	9.204	-717	8.482
Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.443	114	-5.329	-10.362	127	-10.235
Acionistas não controladores	-144		-144	-307	-	-307
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-805	231	-574	-1.465	-589	-2.060

R\$ Mil	2T15	Itens não recorrentes	2T15 Recorrente	6M15	Itens não recorrentes	6M15 Recorrente
Receita Bruta	190.037	-111.042	78.995	336.564	-178.489	158.075
Locação de Imóveis	78.735		78.735	156.398	1.194	157.593
Venda de Imóveis	111.042	-111.042	-	179.683	-179.683	-
Serviços	260		260	483	-	483
PIS/Cofins	-4.829		-4.829	-12.190	2.409	-9.781
Receita Líquida	185.208	-111.042	74.166	324.374	-176.080	148.294
Custo dos Produtos Vendidos	-30.987	20.064	-10.923	-65.218	46.917	-18.301
Depreciação	-10.923		-10.923	-18.301	-	-18.301
Custo dos Imóveis Vendidos	-20.064	20.064	0	-46.917	46.917	-
Lucro Bruto	154.221	-90.978	63.243	259.156	-129.163	129.993
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.220		-15.220	-25.552	1.359	-24.193
Vendas, Gerais e Administrativas	-11.618		-11.618	-21.908	539	-21.369
Honorários da Administração	-3.161		-3.161	-6.146	-	-6.146
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	75		75	3.173	820	3.993
Equivalência Patrimonial	-516		-516	-671	-	-671
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	139.001	-90.978	48.023	233.604	-127.803	105.801
Resultado Financeiro Líquido	-38.744		-38.744	-62.134	0	-62.134
Receita Financeira	9.984		9.984	20.272	-	20.272
Despesa Financeira	-48.728		-48.728	-82.406	-	-82.406
Lucro Antes do IR e CSLL	100.257	-90.978	9.279	171.470	-127.803	43.667
Imposto de Renda e Contribuição Social	-17.157	11.175	-5.982	-25.651	13.208	-12.443
Acionistas não controladores	-83		-83	-61	-	-61
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	83.017	-79.803	3.214	145.758	-114.596	31.162

Demonstração de Resultado Recorrente⁶

R\$ mil	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Receita Bruta	78.124	78.995	-1,1%	155.203	158.075	-1,8%
Locação de Imóveis	77.714	78.735	-1,3%	154.450	157.593	-2,0%
Serviços	410	260	57,8%	753	483	56,0%
PIS/Cofins	-4.668	-4.829	-3,3%	-9.307	-9.781	-4,8%
Receita Líquida	73.456	74.166	-1,0%	145.896	148.294	-1,6%
Custo dos Produtos Vendidos	-11.081	-10.923	1,4%	-22.091	-18.301	20,7%
Lucro Bruto	62.375	63.243	-1,4%	123.805	129.993	-4,8%
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.731	-15.220	3,4%	-31.436	-24.193	29,9%
Gerais e administrativas	-12.603	-11.618	8,5%	-25.113	-21.369	17,5%
Honorários da Administração	-3.076	-3.161	-2,7%	-6.005	-6.146	-2,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	959	75	1178,7%	1.207	3.993	-69,8%
Equivalência Patrimonial	-1.011	-516	95,9%	-1.525	-671	127,3%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	46.644	48.023	-2,9%	92.369	105.801	-12,7%
Resultado Financeiro Líquido	-41.745	-38.744	7,7%	-83.887	-62.134	35,0%
Receitas Financeiras	9.116	9.984	-8,7%	18.620	20.272	-8,1%
Despesas Financeiras	-50.861	-48.728	4,4%	-102.507	-82.406	24,4%
Lucro Antes do IR e CSLL	4.899	9.279	-47,2%	8.482	43.667	-80,6%
IR / CSLL	-5.329	-5.982	-10,9%	-10.235	-12.443	-17,7%
Acionistas não controladores	-144	-83	73,5%	-307	-61	403,3%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-574	3.214	-117,9%	-2.060	31.162	-106,6%

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

Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ mil	Jun/16	Dez/15	Δ %
Ativo Circulante	302.017	350.712	-13,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	82.181	147.107	-44,1%
Aplicações Financeiras	138.118	134.113	3,0%
Contas a receber	48.580	26.921	80,5%
Valores a receber de partes relacionadas	47	875	-94,7%
Impostos a recuperar	25.841	24.737	4,5%
Despesas antecipadas e outros créditos	7.250	15.609	-53,6%
Imóveis destinados à venda	0	1.351	-
Ativo Não Circulante	2.718.082	2.707.402	0,4%
Contas a Receber	57.043	68.920	-17,2%
Transações e saldos com partes relacionadas	6.056	1.554	289,7%
Depósitos judiciais	92	90	2,2%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.188	0	-
Investimentos em controladas em conjunto	12.357	13.997	-11,7%
Propriedades de investimento	2.618.868	2.607.935	0,4%
Imobilizado	10.589	10.973	-3,5%
Intangível	3.889	3.933	-1,1%
Total do Ativo	3.020.099	3.058.115	-1,2%
Passivo Circulante	166.020	163.508	1,5%
Empréstimos e financiamentos	131.272	113.906	15,2%
Adiantamento de clientes	3.776	5.236	-27,9%
Salários e encargos sociais	6.222	5.442	14,3%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.339	6.282	-15,0%
Impostos, taxas e contribuições	2.948	3.037	-2,9%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	0	11.308	-100,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	10.002	10.002	0,0%
Outras contas a pagar	6.461	8.295	-22,1%
Passivo Não Circulante	1.589.837	1.633.331	-2,7%
Impostos diferidos	8.167	7.995	2,2%
Empréstimos e financiamentos	1.567.719	1.611.681	-2,7%
Provisão para contingências	13.951	13.655	2,2%
Patrimônio Líquido	1.264.242	1.261.276	0,2%
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	24.090	22.680	6,2%
Ações em tesouraria	-62.942	-64.938	-3,1%
Reservas de lucros	626.329	627.794	-0,2%
Acionistas não controladores	2.853	1.828	56,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.020.099	3.058.115	-1,2%

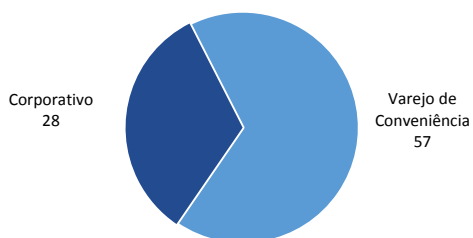
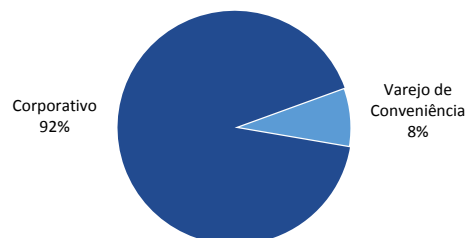
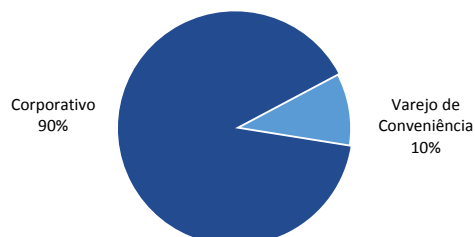
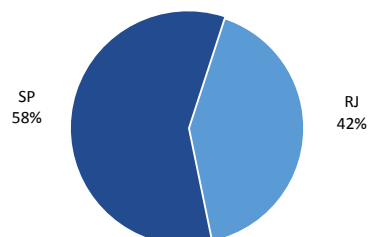
Portfólio de Imóveis

Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m²)
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
CASA	São Paulo/SP	38.184
CE Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.557
CEA	São Paulo/SP	35.051
Centro Empresarial Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	20.865
City Tower	Rio de Janeiro/RJ	21.233
Corporate Plaza	São Paulo/SP	9.848
João Úrsulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Edifício sede Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
Torre A EZ Towers	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
Lapa RJ	Rio de Janeiro/RJ	9.126
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	0
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
Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.276
Top Center	São Paulo/SP	13.463
VOP	Rio de Janeiro/RJ	5.730
Sub-total Corporativo	28	388.649
Cotia - São Camilo	Cotia/SP	2.220
Diadema - Centro	Diadema/SP	1.925
Hortolândia - Olívio Franceschini	Hortolândia/SP	2.921
Indaiatuba - Pq. Ecológico	Indaiatuba/SP	5.937
Itatiba - Centro	Itatiba/SP	1.596
Itupeva - Praça do Milênio	Itupeva/SP	1.098
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Paulínia - Jd. América	Paulínia/SP	3.053
Pindamonhangaba - Centro	Pindamonhangaba/SP	1.117
Santo André - Pirelli	Santo André/SP	2.255
São João de Meriti - Vilar dos Teles	São João de Meriti/RJ	3.409
São Paulo - Chácara Santo Antônio 1	São Paulo/SP	539
São Paulo - Ellis Maas	São Paulo/SP	1.867
Sumaré - Villa Flora	Sumaré/SP	2.023
Vinhedo - Benedito Storani	Vinhedo/SP	2.132
Projetos e Terrenos	41	
Sub-total Varejo de Conveniência	57	34.959
Total	85	423.607

* Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

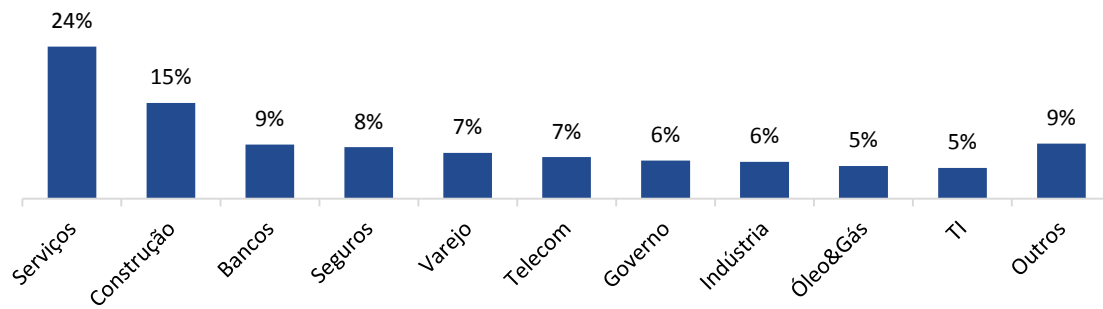
Perfil do Portfólio

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ⁷ (R\$ mil)
Corporativo	28	388.649	3.967.200
Varejo de Conveniência	57	34.959	455.850
Total	85	423.607	4.423.050

**Portfólio
(quantidade de imóveis)**

**Composição da ABL
(%ABL)**

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

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


⁷ Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente

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



Imóveis em Retrofit

Imóvel	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável (m ²)	Preço locação
João Ursulo Coutinho	Rio de Janeiro	2T16 ⁸	2.526	R\$ 60-80/m ²
Morumbi Park ⁹	São Paulo	4T17	22.206	-
TOTAL			24.732	

⁸ Retrofit concluído. AVCB (auto de vistoria do corpo de bombeiros) emitido em 14/07/2016.

⁹ Imóvel 100% locado

Tabela de Financiamentos

Empréstimos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	24-nov-22	6,4	27.860	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	4,4	18.017	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	4,5	6.556	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	5,4	25.800	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	5,8	12.819	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	6,1	22.365	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	6,1	6.635	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	6,2	13.578	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	6,2	18.498	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	6,4	22.603	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	6,4	62.376	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	6,7	26.253	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	6,7	8.887	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	6,7	5.150	TR	10,00%
Aquisição - Ciatic II	18-set-23	7,2	16.220	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	3,4	9.277	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	5,7	55.026	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	6,3	92.751	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	8,9	83.906	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	10,3	44.746	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	9,7	122.180	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	8,8	30.073	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	4,2	5.422	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,2	40.570	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,2	10.625	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	7,6	103.849	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	7,0	28.741	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	7,7	34.717	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	8,2	53.107	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	8,2	36.139	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	11,4	70.869	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	10,5	52.146	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	14,0	531.230	TR	8,90%
Total			1.698.991		

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	2T16	2T15	Δ %	6M16	6M15	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	-0,8	83,0	-	-1,5	145,8	-
Impostos (IR e CSLL)	5,4	17,2	-68,3%	10,4	25,7	-59,6%
Resultado Financeiro	41,7	38,7	7,7%	83,9	62,1	35,0%
Depreciação	11,1	10,9	1,4%	22,1	18,3	20,8%
EBITDA	57,5	149,8	-61,7%	114,9	251,8	-54,4%
Margem EBITDA	78,4%	80,9%	-2,5 p.p.	156,7%	77,7%	-79,0%

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