



**Primeiro
Trimestre
de 2017**

**Relatório de
Resultados
e Informações
Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 1T17

11 de Maio de 2017

Português

10h00 (horário de Brasília)
9h00 (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.

São Carlos reporta FFO de R\$ 10,8 milhões no 1T17, crescimento de 12,9% sobre o 1T16

Taxa de vacância do portfólio encerra o trimestre em 13,2%, versus 14,7% no 1T16

São Paulo, 10 de maio de 2017 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2017 (1T17). 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 foi de R\$ 73,0 milhões no 1T17** com queda de 4,8%, impactada pela ausência da receita do Edifício Top Center (vendido em Jul/16). Considerando a mesma base de imóveis, a receita com locações teve ligeira redução de 1,3% em relação ao 1T16
- **EBITDA e FFO totalizaram R\$ 53,8 milhões e R\$ 10,8 milhões, respectivamente.** Margem EBITDA de 78,0% e margem FFO de 15,6%
- **Lucro líquido de R\$ 0,2 milhão**, revertendo o prejuízo registrado no 1T16, impulsionado pela redução das despesas financeiras
- **Portfólio encerrou o 1T17 com taxas de vacância física e financeira de 13,2% e 12,9%**, respectivamente
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis atingiu R\$ 4,3 bilhões**, uma valorização de 2% na mesma base de ativos
- **NAV (net asset value) alcançou R\$ 2,9 bilhões**, correspondente a R\$ 51,8 por ação
- **Pagamento de dividendos no valor de R\$ 18,1 milhões**, equivalente a R\$ 0,320274 por ação, a ser realizado em 31 de maio de 2017

Indicadores Operacionais e Financeiros	1T17	1T16	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	73,0	76,7	-4,8%
<i>Margem NOI</i>	<i>90,2%</i>	<i>91,3%</i>	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	53,8	57,2	-5,9%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	<i>78,0%</i>	<i>79,0%</i>	
FFO Recorrente (R\$ milhões)	10,8	9,5	12,9%
<i>Margem FFO</i>	<i>15,6%</i>	<i>13,2%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido Recorrente (R\$ milhões)	0,2	-1,5	-
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	<i>0,3%</i>	<i>-2,1%</i>	
Lucro/Prejuízo Líquido (R\$ milhões)	0,2	-0,7	-
NAV (R\$ bilhões)	2,9	3,0	-1,1%
NAV por ação (R\$)	51,8	52,6	-1,6%

Mensagem da Administração

Após um longo ciclo de deterioração do setor de escritórios comerciais, o primeiro trimestre de 2017 apresentou sinais de estabilidade, principalmente no mercado de São Paulo, com manutenção das taxas de vacâncias e limitado estoque de novos empreendimentos.

No 1T17, a Companhia aumentou a sua geração de caixa operacional (FFO) em relação ao mesmo período de 2016, em função da redução das despesas financeiras e reverteu o resultado negativo apresentado no 1T16.

A receita bruta com locações teve redução de 4,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pela ausência da receita do Edifício Top Center, vendido em Jul/16. Na mesma base de imóveis, a receita teve leve redução de 1,3% na comparação com o 1T16, refletindo a pressão sobre os preços de locação e a queda acentuada da inflação no período.

O EBITDA totalizou R\$ 53,8 milhões e o FFO R\$ 10,8 milhões, no 1T17, com margens de 78,0% e 15,6%, respectivamente. Permanecemos focados em manter nossa rentabilidade elevada, priorizando nossa plataforma comercial, o controle de despesas e a contínua busca por processos eficientes.

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o trimestre 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 o 1T17 com um portfólio composto por 84 imóveis, totalizando 424,2 mil m² de ABL, sendo 27 imóveis corporativos e 57 terrenos e centros de varejo de conveniência.

No final do 1T17, a Companhia operava 32 centros de varejo de conveniência, 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 São Carlos encerrou o trimestre com perfil de dívida conservador e de longo prazo. No final do 1T17, 94% da dívida estava indexada à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 96% do CDI e prazo médio de vencimento de 9,1 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 225,5 milhões ao final do trimestre.

Por fim, nos mantemos 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.

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

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o 1T17 avaliado em R\$ 4,3 bilhões. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento foi de 2% em relação ao 1T16, de acordo com a avaliação da consultoria CBRE. 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 e a agência bancária do Edifício João Úrsulo – que totalizaram R\$174 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 Mar/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
Ajuste em área de edifícios corporativos	Mar/17	-5.391				-5.931	
Ajuste em área de varejo de conveniência	Mar/17			-7		-7	
Posição em Mar/17		369.764	3.877	54.432	447	424.226	4.332

No final do 1T17, o portfólio da Companhia era composto por 84 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 424,2 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 março de 2017 era de R\$ 2,6 bilhões².

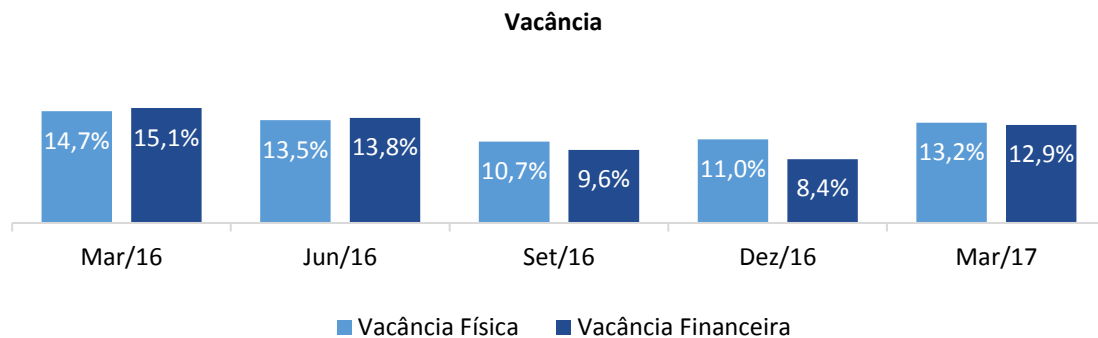
O portfólio de centros de varejo de conveniência é composto por 32 centros em operação, sendo 25 centros inaugurados com ABL total de 54,4 mil m² e 7 centros em fase pré-operacional. O ABL total dos centros soma 66 mil m². Adicionalmente, o portfólio conta com um *landbank* de 25 projetos para futuro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

O *Net Asset Value* (NAV) alcançou R\$ 2,9 bilhões ou R\$ 51,8/ação no final do 1T17.

R\$ milhões	Mar/17	Mar/16	Δ %
Valor do portfólio	4.331,9	4.423,1	-2,1%
Dívida líquida	-1.406,3	-1.466,1	-4,1%
Net Asset Value (NAV)	2.925,5	2.957,0	-1,1%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,5	56,2	0,6%
NAV (R\$/ação)	51,8	52,6	-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.

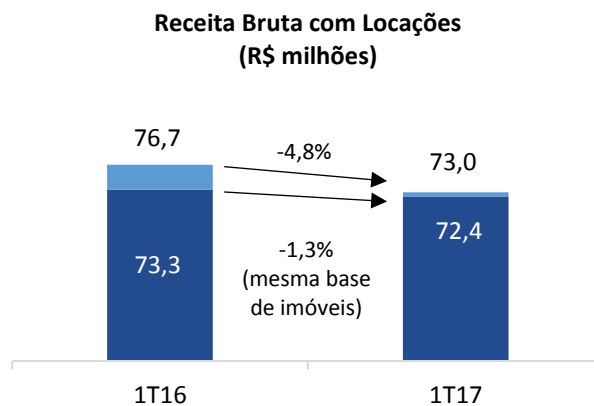
² Linha ‘Propriedades para Investimento’ e ‘Imóveis destinados a venda’ no Balanço Patrimonial.

Taxa de vacância: abaixo das médias de mercado


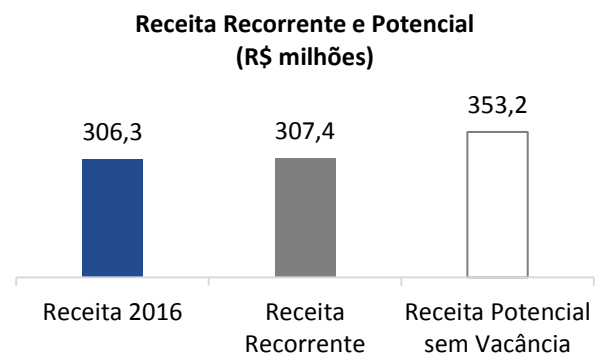
As taxas de vacância física e financeira encerraram o trimestre em 13,2% e 12,9%, respectivamente. A elevação em relação à Dez/16 é explicada principalmente pela rescisão do contrato com a Odebrecht nos edifícios Centro Empresarial Urca (4.557 m² de ABL) e Centro Empresarial Botafogo (3.020 m² de ABL), ambos no Rio de Janeiro. Na comparação com Mar/16, a redução da vacância decorreu de novas locações principalmente no EZ Towers – Torre A, C.A. Cidade Nova e C.A. Santo Amaro.

Receita Bruta com Locações: receita na mesma base de ativos teve ligeira redução

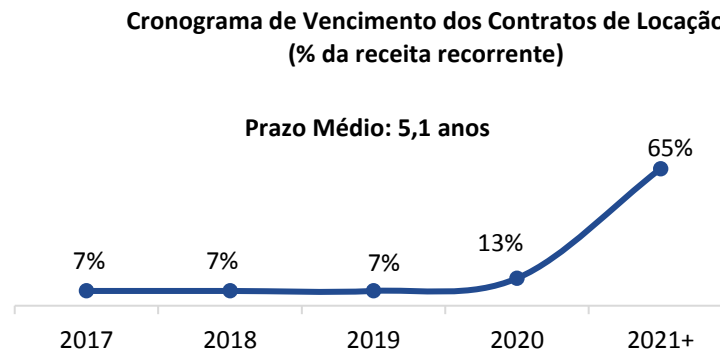
A receita bruta com locações totalizou R\$ 73,0 milhões no 1T17, uma queda de 4,8% em relação ao 1T16, explicada principalmente pela venda do Edifício Top Center (Jul/16). Considerando a mesma base de imóveis, a receita com locações apresentou ligeira queda de 1,3% em relação ao 1T16.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 307,4 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2017. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 353,2 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.

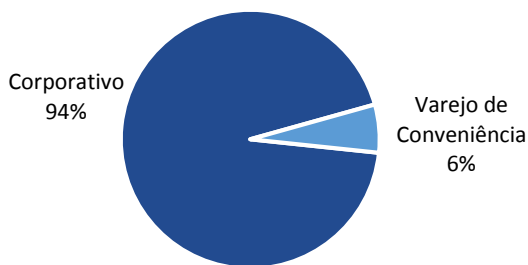


Abaixo, apresentamos o cronograma de vencimentos dos atuais contratos de locação e o prazo médio ponderado pela receita recorrente com locações.

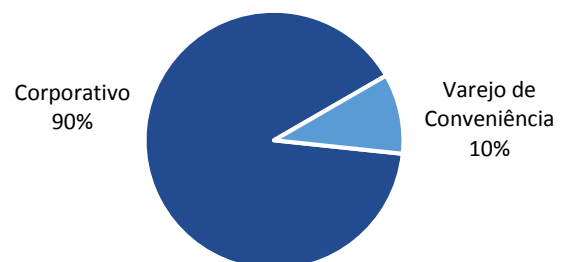


No 1T17, 94% da receita de locação e 90% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

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



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



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 90,2% da receita bruta com locações no 1T17.

R\$ milhões	1T17	1T16	Δ %
Receita bruta com locações	73,0	76,7	-4,8%
G&A com manutenção e áreas vagas	-7,2	-6,7	7,8%
NOI	65,9	70,0	-5,9%
Margem NOI	90,2%	91,3%	-1,1 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T17, as despesas G&A alcançaram R\$ 17,0 milhões, um aumento de 9,9% em relação ao 1T16. O aumento nas despesas com áreas vagas reflete os dissídios coletivos dos prestadores de serviços e os aumentos nos valores de IPTU. As despesas com pessoal refletem os custos maiores com a outorga do plano de opções aos administradores e colaboradores.

R\$ milhões	1T17	1T16	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	7,2	6,7	7,8%
Pessoal e Honorários da Administração	8,8	7,7	13,8%
Outros	1,0	1,1	-4,8%
Total Despesas G&A	17,0	15,4	9,9%
Margem G&A	24,6%	21,3%	3,3 p.p.

EBITDA Recorrente anualizado de R\$ 227 milhões e margem de 79%

O EBITDA no trimestre alcançou R\$ 53,8 milhões com margem de 78,0%.

R\$ milhões	1T17	1T16	Δ %
Receita Líquida	68,9	72,4	-4,9%
Despesas G&A	-17,0	-15,4	9,9%
Outras Rec. Operacionais	1,8	0,3	-
EBITDA Recorrente	53,8	57,2	-5,9%
Margem EBITDA	78,0%	79,0%	-1,0 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 227,4 milhões com margem de 79,0%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 307,4 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,3% 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*) está considerada neste cálculo. Os centros de varejo de conveniência em desenvolvimento não estão refletidas no cálculo do EBITDA recorrente abaixo.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	307,4
Taxa efetiva de PIS/Cofins	-19,4
Receita Líquida	288,0
G&A recorrente	-60,5
EBITDA Recorrente	227,4
Margem EBITDA Recorrente	79,0%

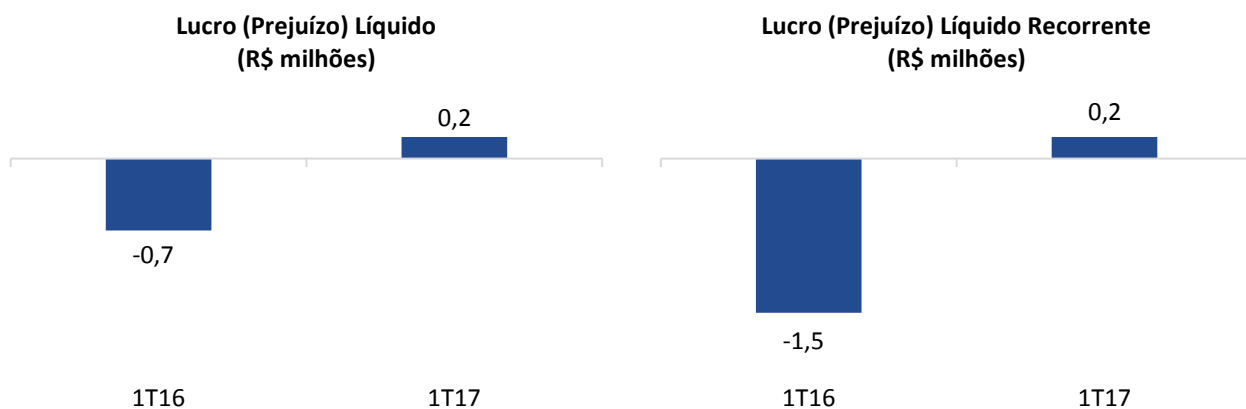
Resultado Financeiro

As receitas financeiras totalizaram R\$ 8,4 milhões no 1T17 contra R\$ 9,5 milhões no 1T16. A queda é explicada pelo menor saldo médio de caixa entre os dois períodos. As despesas financeiras no 1T17 apresentaram redução de 11,7% em relação ao mesmo período de 2016, em função da redução nas taxas de juros.

R\$ milhões	1T17	1T16	Δ %
Receita Financeira	8,4	9,5	-11,8%
Despesa Financeira	-45,6	-51,6	-11,7%
Resultado Financeiro	-37,2	-42,1	-11,7%

Lucro Líquido e FFO Recorrente

O lucro líquido da Companhia totalizou R\$ 0,2 milhão no 1T17, versus um prejuízo de R\$ 0,7 milhão no 1T16.



O FFO recorrente atingiu R\$ 10,8 milhões com margem de 15,6% no 1T17.

R\$ milhões	1T17	1T16	Δ %
Lucro Líquido Recorrente	0,2	-1,5	-
Depreciação	10,5	11,0	-4,3%
FFO Recorrente	10,8	9,5	12,9%
Margem FFO Recorrente	15,6%	13,2%	2,5 p.p.

Investimentos

No 1T17, a São Carlos investiu R\$ 16,0 milhões, dos quais R\$ 4,8 milhões no segmento de varejo de conveniência e R\$ 11,2 milhões no portfólio de escritórios.

R\$ milhões	1T17
Manutenção de imóveis – Corporativo	11,2
Imóveis de varejo de conveniência	4,8
Total	16,0

Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente a 96% do CDI

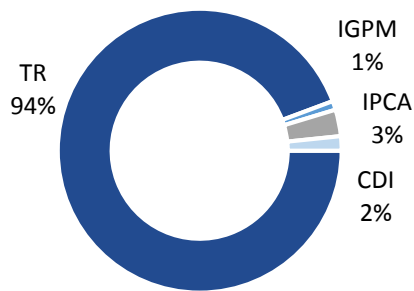
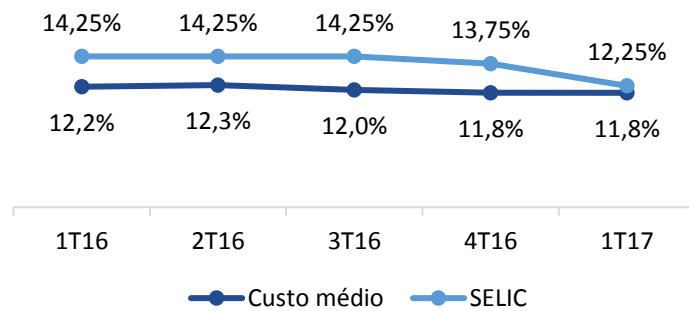
R\$ milhões	Mar/17
Dívida Bruta ³	1.631,8
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	225,5
Dívida Líquida	1.406,3
EBITDA Recorrente Anualizado	227,4
Valor de Avaliação do Portfólio	4.331,9
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado (x)	6,2
Dívida Líquida / Valor do Portfólio (%)	32,5%
Prazo Médio (anos)	9,1
Custo Nominal da Dívida (% a.a.)	11,8%

A São Carlos encerrou o 1T17 com um saldo de caixa de R\$ 225,5 milhões. A posição de caixa no trimestre foi impactada principalmente por (i) R\$ 16,0 milhões em investimentos no portfólio no período e (ii) R\$ 27,0 milhões em amortizações das parcelas dos financiamentos. Adicionalmente, a operação gerou caixa líquido de R\$ 10,8 milhões.

A dívida bruta totalizou R\$ 1.631,8 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\$ 1.406,3 milhões.

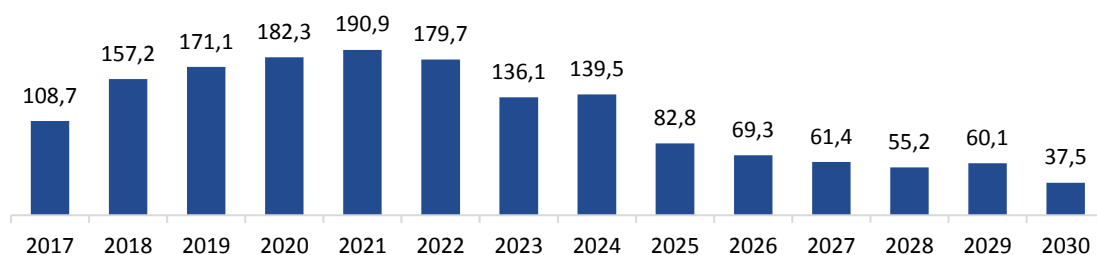
O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 1T17, o prazo médio da dívida era de 9,1 anos e o custo nominal do endividamento de 11,8% a.a., equivalente a 96% do CDI. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela 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	Desempenho (a.a.) ⁴	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) ⁵	Saldo de Dívida (R\$ milhões)
TR	1,9%	9,6%	11,7%	1.528,4
CDI	13,8%	1,8%	15,8%	27,5
IGPM	4,9%	10,4%	15,8%	23,5
IPCA	4,6%	6,4%	11,3%	52,4
Total	2,2%	9,3%	11,8%	1.631,8

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, IGEX 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 março de 2017, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.209.717 ações em tesouraria.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 28 de abril de 2017, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no valor de R\$18,1 milhões, equivalente a R\$ 0,320274 por ação, com pagamento em 31 de maio de 2017. Adicionalmente, os acionistas aprovaram o aumento de capital no valor de R\$400 milhões com a utilização de reserva de lucros sem emissão de novas ações.

Em 4 de maio de 2017, 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.

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

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2017 e 2016, 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	1T17	Itens não recorrentes	1T17 Recorrente
Receita Bruta	73.578	0	73.578
Locação de Imóveis	73.047		73.047
Venda de Imóveis	0		0
Serviços	531		531
PIS/Cofins	-4.653		-4.653
Receita Líquida	68.925	0	68.925
Custo dos Produtos Vendidos	-10.549	0	-10.549
Depreciação	-10.549		-10.549
Custo dos Imóveis Vendidos	0		-
Lucro Bruto	58.376	0	58.376
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.137	0	-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	0	42.336
Resultado Financeiro Líquido	-37.227		-37.227
Receita Financeira	8.379		8.379
Despesa Financeira	-45.606		-45.606
Lucro Antes do IR e CSLL	5.109	0	5.109
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.686		-4.686
Acionistas não controladores	-212		-212
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	211	0	211

R\$ Mil	1T16	Itens não recorrentes	1T16 Recorrente
Receita Bruta	82.792	-5.713	77.079
Locação de Imóveis	76.737		76.737
Venda de Imóveis	5.713	-5.713	0
Serviços	342		342
PIS/Cofins	-4.657	18	-4.639
Receita Líquida	78.135	-5.695	72.440
Custo dos Produtos Vendidos	-15.875	4.856	-11.019
Depreciação	-11.019		-11.019
Custo dos Imóveis Vendidos	-4.856	4.856	0
Lucro Bruto	62.260	-839	61.421
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.182		-15.182
Vendas, Gerais e Administrativas	-12.510		-12.510
Honorários da Administração	-2.929		-2.929
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	257		257
Equivalência Patrimonial	-514		-514
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	46.564	-839	45.725
Resultado Financeiro Líquido	-42.142		-42.142
Receita Financeira	9.504		9.504
Despesa Financeira	-51.646		-51.646
Lucro Antes do IR e CSLL	4.422	-839	3.583
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.919	13	-4.906
Acionistas não controladores	-163		-163
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-660	-825	-1.485

Demonstração de Resultado Recorrente⁶

R\$ mil	1T17	1T16	Δ %
Receita Bruta	73.578	77.079	-4,5%
Locação de Imóveis	73.047	76.737	-4,8%
Serviços	531	342	55,1%
PIS/Cofins	-4.653	-4.639	0,3%
Receita Líquida	68.925	72.440	-4,9%
Custo dos Produtos Vendidos	-10.549	-11.019	-4,3%
Lucro Bruto	58.376	61.421	-5,0%
(Despesas) Receitas Operacionais	-15.137	-15.182	-0,3%
Gerais e administrativas	-13.836	-12.510	10,6%
Honorários da Administração	-3.134	-2.929	7,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.833	257	613,2%
Equivalência Patrimonial	-903	-514	75,7%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	43.239	46.239	-6,5%
Resultado Financeiro Líquido	-37.227	-42.142	-11,7%
Receitas Financeiras	8.379	9.504	-11,8%
Despesas Financeiras	-45.606	-51.646	-11,7%
Lucro Antes do IR e CSLL	5.109	3.583	42,6%
IR / CSLL	-4.686	-4.906	-4,5%
Acionistas não controladores	-212	-163	30,1%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	211	-1.485	-114,2%

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

Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ mil	Mar/17	Dez/16	Δ %
Ativo Circulante	363.241	327.642	10,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	53.789	57.089	-5,8%
Aplicações Financeiras	171.682	203.105	-15,5%
Contas a receber	37.549	18.501	103,0%
Valores a receber de partes relacionadas	47	972	-95,2%
Impostos a recuperar	28.571	27.844	2,6%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.002	7.495	20,1%
Imóveis destinados à venda	62.601	12.636	395,4%
Ativo Não Circulante	2.663.579	2.728.582	-2,4%
Contas a Receber	99.831	108.169	-7,7%
Transações e saldos com partes relacionadas	14.754	14.455	2,1%
Depósitos judiciais	243	124	96,0%
Despesas antecipadas e outros créditos	9.794	10.512	-
Investimentos em controladas em conjunto	11.078	11.981	-7,5%
Propriedades de investimento	2.511.855	2.570.645	-2,3%
Imobilizado	12.121	8.755	38,4%
Intangível	3.903	3.941	-1,0%
Total do Ativo	3.026.820	3.056.224	-1,0%
Passivo Circulante	186.997	191.343	-2,3%
Empréstimos e financiamentos	146.747	142.855	2,7%
Adiantamento de clientes	3.737	1.366	173,6%
Salários e encargos sociais	3.635	10.639	-65,8%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.337	6.512	-18,0%
Impostos, taxas e contribuições	3.243	3.100	4,6%
Dividendos e Juros sobre Capital Próprio	18.104	18.104	0,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	3.202	3.202	0,0%
Outras contas a pagar	2.992	5.565	-46,2%
Passivo Não Circulante	1.507.583	1.538.458	-2,0%
Impostos diferidos	8.318	8.361	-0,5%
Empréstimos e financiamentos	1.485.047	1.516.012	-2,0%
Provisão para contingências	14.218	14.085	0,9%
Patrimônio Líquido	1.332.240	1.326.423	0,4%
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	29.321	27.251	7,6%
Ações em tesouraria	-60.269	-63.822	-5,6%
Reservas de lucros	686.130	685.919	0,0%
Acionistas nao controladores	3.146	3.163	-0,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.026.820	3.056.224	-1,0%

Portfólio de Imóveis

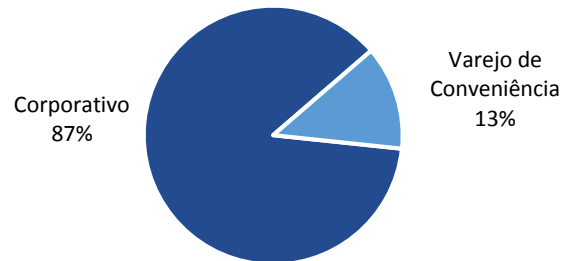
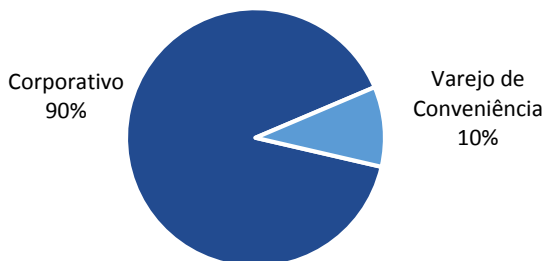
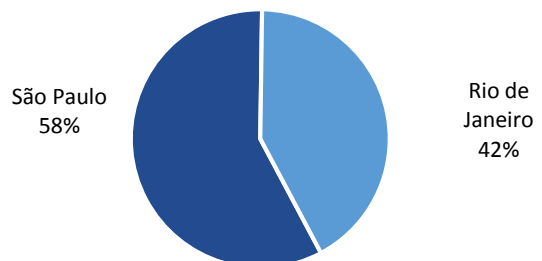
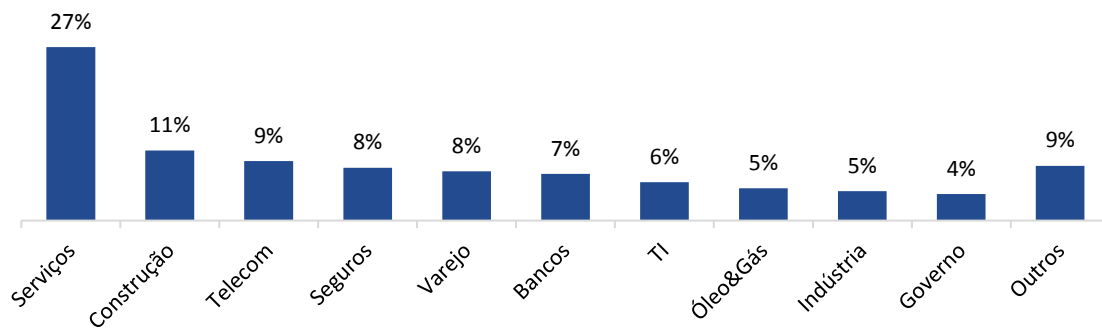
Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m²)
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
C. E. Aço	São Paulo/SP	33.636
C. E. Arcos da Lapa	Rio de Janeiro/RJ	9.126
C. E. Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	19.243
C. E. Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
C. E. Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
C. E. Urca	Rio de Janeiro/RJ	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	22.016
EZ Towers - Torre A	São Paulo/SP	47.002
Generali	Rio de Janeiro/RJ	11.310
GlobalTech	Campinas/SP	5.920
Itaim Center	São Paulo/SP	5.890
Jardim Europa	São Paulo/SP	9.031
João Ursulo	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude*	Rio de Janeiro/RJ	0
Morumbi Park	São Paulo/SP	22.623
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	369.794
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	2.054
Jacareí - Centro	Jacareí/SP	2.119
Jacareí - Villa Branca	Jacareí/SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Jaguariúna/SP	1.386
Macaé - Glória	Macaé/RJ	1.807
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	555
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	54.432
Total	84	424.226

* Imóvel composto de salas comerciais destinadas à venda

Perfil do Portfólio

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor Mercado ⁷ (R\$ mil)
Corporativo	27	369.794	3.884.700
Varejo de Conveniência	57	54.432	447.136
Total	84	424.226	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	5,7	27.454	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	3,6	15.762	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	3,7	5.943	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	4,7	23.534	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	5,0	11.714	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	5,4	20.564	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	5,3	6.105	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	5,4	12.483	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	5,4	17.057	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	5,6	20.920	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	5,7	57.703	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	5,9	24.439	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	5,9	8.257	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	5,9	4.816	TR	10,00%
Aquisição - Ciatec II	18-set-23	6,5	15.244	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	2,7	7.538	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	4,9	51.225	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	5,6	90.148	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	8,2	80.551	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	9,5	43.390	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	8,9	119.760	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	8,1	28.785	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	3,4	4.573	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,4	37.899	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	7,4	9.926	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	6,9	100.041	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	6,2	25.951	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	7,0	31.779	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	7,4	48.342	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	7,4	32.703	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	10,7	70.338	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	9,8	51.948	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	13,3	524.902	TR	8,90%
Total			1.631.794		

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	1T17	1T16	Δ %
Lucro/Prejuízo Líquido	0,2	-0,7	-132,0%
Impostos (IR e CSLL)	4,7	4,9	-4,7%
Resultado Financeiro	37,2	42,1	-11,7%
Depreciação	10,5	11,0	-4,3%
EBITDA	52,7	57,4	-8,3%
Margem EBITDA	76,4%	73,4%	3,0 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