



# Quarto Trimestre e Ano de 2015

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

**Teleconferência 4T15**  
10 de Março de 2016

**Português**  
10h00 (horário de Brasília)  
08h00 (horário de Nova York)  
Tel.: +55 (11) 3127-4971  
Código: São Carlos

**Inglês**  
11h00 (horário de Brasília)  
09h00 (horário de Nova York)  
Tel.: +1 (412) 317-5487  
Código: São Carlos



## Lucro Líquido alcança R\$ 163 milhões em 2015 e registra crescimento de 35%

Receita bruta com locações atinge R\$ 319 milhões, um crescimento de 12% no ano

São Paulo, 9 de março de 2016 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre (4T15) e do ano de 2015. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados recorrentes da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações).

### Principais Destaques

- **Lucro líquido da São Carlos alcança R\$ 163,1 milhões, com alta de 34,9% no ano**
- **Receita bruta com locações totaliza R\$ 319,1 milhões em 2015, 12,1% superior a 2014.** No 4T15, a receita bruta atinge R\$ 80,8 milhões, um crescimento de 10,6% em relação ao 4T14
- **EBITDA atinge R\$ 253,1 milhões em 2015, 11,4% acima do EBITDA de 2014.** No 4T15, EBITDA recorrente cresce 10,7% alcançando R\$ 64,7 milhões
- **Margem EBITDA e FFO alcançam 84,3% e 26,9%,** respectivamente em 2015. No trimestre, a margem EBITDA foi de 85,0% e a margem FFO atingiu 25,9%
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões e NAV (*net asset value*) atinge R\$ 3,0 bilhões,** correspondente a R\$ 53,2 por ação
- **Estrutura de capital com custo dos financiamentos equivalente a 84% do CDI** e prazo médio de vencimento de 10 anos. Saldo de caixa encerrou o ano em R\$ 281 milhões
- **Torre A EZ Towers alcança ocupação de 69% e Edifício Candelária tem ocupação de 100%,** concomitante a conclusão do retrofit
- **Portfólio encerra o ano com taxas de vacância física e financeira de 13,2% e 13,3%,** respectivamente, patamares inferiores às médias de mercado

Indicadores Operacionais e Financeiros	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$ milhões)	80,8	73,1	10,6%	319,1	284,7	12,1%
<i>Margem NOI</i>	90,1%	95,9%		92,8%	95,9%	
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	64,7	58,4	10,7%	253,1	227,1	11,4%
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	85,0%	85,3%		84,3%	84,8%	
FFO (R\$ milhões)	19,7	28,8	-31,6%	80,8	128,5	-37,1%
<i>Margem FFO</i>	25,9%	42,0%		26,9%	48,0%	
Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)	8,5	21,9	-60,9%	40,3	103,2	-60,9%
<i>Margem Líquida Recorrente</i>	11,2%	31,9%		13,4%	38,6%	
Lucro Líquido (R\$ milhões)	9,2	39,5	-76,7%	163,1	120,9	34,9%
NAV (R\$ bilhões)	3,0	3,3	-9,1%			
NAV por Ação (R\$)	53,2	58,2	-8,6%			

## Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao quarto trimestre e ao ano de 2015. A Companhia teve importantes realizações em 2015, mesmo diante de um cenário econômico bastante desafiador. A capacidade da São Carlos de se ajustar rapidamente ao cenário econômico adverso foi fundamental para a entrega de resultados financeiros sólidos, com destaque para o crescimento da receita com locações em 12% e do lucro líquido em 35%. As conquistas do ano foram a ocupação de 69% da Torre A EZ Towers, 9 meses após a entrega do empreendimento; a ocupação de 93% do Edifício Jardim Europa, seis meses após a conclusão do seu retrofit completo; e 100% de ocupação do Edifício Candelária, concomitante a conclusão de seu retrofit. Estes resultados confirmam a capacidade da administração na gestão ativa do portfólio e a resiliência dos ativos da São Carlos, caracterizado pela alta qualidade e localizações *premium*.

O portfólio de ativos da São Carlos encerrou o ano avaliado em R\$ 4,4 bilhões, estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses que totalizaram R\$ 173 milhões (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri). A manutenção do valor do portfólio em um cenário recessivo no Brasil reflete o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis de alta qualidade com elevada rentabilidade. O destaque na avaliação do portfólio foi a valorização dos imóveis de varejo de conveniência em 15%, alcançando R\$ 462 milhões. Encerramos o ano com o portfólio composto por 86 imóveis, totalizando 425 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos em Maio a venda do Centro de Distribuição Barueri por R\$ 111 milhões, valor 4% superior à avaliação do ativo, contribuindo para a geração de valor aos nossos acionistas.

A receita bruta com locações cresceu 12% em 2015, totalizando R\$ 319 milhões, impulsionada pela nossa força comercial com importantes relacionamentos com nossos clientes e mercado em geral. O crescimento da receita reflete a receita adicional gerada pelo CA Cidade Nova (retrofit concluído em Set/14), Edifício Souza Cruz (adquirido em Dez/15) e o avanço nas locações dos empreendimentos entregues no ano (Torre A EZ Towers, Edifícios Jardim Europa e Candelária). Em 2015, fechamos contratos de locações que totalizaram 83 mil m<sup>2</sup> de ABL. Encerramos o ano com taxas de vacância física e financeira no portfólio de 13,2% e 13,3%, respectivamente, patamares bem abaixo das médias de mercado.

Além da gestão ativa do portfólio, controle de custos é parte intrínseca da nossa cultura. Dessa forma, conseguimos rentabilidades elevadas em 2015, com margens EBITDA e líquida recorrentes de 84% e 13%, respectivamente. O lucro líquido alcançou R\$ 163 milhões, 35% superior ao reportado no ano de 2014 e o EBITDA alcançou R\$ 253 milhões, crescimento de 11% em relação ao ano anterior.

Destacamos a sólida estrutura de capital da Companhia. A São Carlos encerrou o ano com perfil de dívida conservador e de longo prazo com 94% do saldo de financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros de 84% do CDI e prazo médio dos vencimentos de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 281 milhões ao final de 2015, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e com custo elevado. Durante 2015, retornamos aos nossos acionistas R\$ 51,8 milhões em dividendos, juros sobre capital próprio e recompra de ações.

Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento dos centros de varejo de conveniência. Em 2015, inauguramos 5 empreendimentos localizados no Estado de São Paulo, totalizando 16 centros com 35 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável inaugurados, além de um *landbank* de 42 projetos para desenvolvimento.

Em 2015, focamos na locação dos novos empreendimentos, na retenção de nossos clientes e na eficiência da operação para entregar um resultado sólido em meio a um cenário macroeconômico difícil. Em 2016, a agenda da Companhia continuará pautada em gerar valor para os nossos acionistas através de investimentos em imóveis corporativos e comerciais de alta qualidade e localizações *premium*.



## Portfólio de imóveis de R\$ 4,4 bilhões e NAV de R\$ 3,0 bilhões

O valor do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,4 bilhões, estável em relação ao mesmo período de 2014, apesar das vendas dos ativos (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri) que totalizaram R\$ 173 milhões em 2015. A Companhia tem como estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde dezembro de 2014.<sup>1</sup>

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Escritórios		Varejo		Total	
		ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
<b>Posição em Dez/14</b>		<b>379.585</b>	<b>4.201</b>	<b>18.995</b>	<b>403</b>	<b>398.580</b>	<b>4.603</b>
Venda do Borges Lagoa	Jan/15	-6.456	-66			-6.456	-66
Aquisição da Torre A EZ Towers	Mar/15	47.002				47.002	
Ganhos de área Edifício City Tower	Mar/15	2.194				2.194	
Ganhos de área - varejo de conveniência	Mar/15			1.590		1.590	
Investimento - varejo de conveniência	Jan/15				3		3
<b>Posição em Mar/15</b>		<b>422.325</b>	<b>4.135</b>	<b>20.585</b>	<b>406</b>	<b>442.911</b>	<b>4.540</b>
Ganhos de área - varejo de conveniência	Jun/15	5.076				5.076	
Venda do CD Barueri	Mai/15	-37.590	-107			-37.590	-107
Ganhos de área - varejo de conveniência	Jun/15			3.882		3.882	
Investimento - varejo de conveniência	Jun/15				3		3
<b>Posição em Jun/15</b>		<b>389.811</b>	<b>4.028</b>	<b>24.467</b>	<b>408</b>	<b>414.279</b>	<b>4.436</b>
Ganhos de área - varejo de conveniência	Set/15			5.937		5.937	
<b>Reavaliação do Portfólio (CBRE)</b>	Set/15		<b>-61</b>		<b>54</b>		<b>-7</b>
<b>Posição em Set/15</b>		<b>389.811</b>	<b>3.967</b>	<b>30.404</b>	<b>462</b>	<b>420.216</b>	<b>4.429</b>
Ganhos de área - varejo de conveniência	Dez/15			4.535		4.535	
<b>Posição em Dez/15</b>		<b>389.811</b>	<b>3.967</b>	<b>34.939</b>	<b>462</b>	<b>424.750</b>	<b>4.429</b>

No fechamento do 4T15, o portfólio da Companhia era composto por 86 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 424,8 mil m<sup>2</sup> 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 dezembro de 2015 era de R\$ 2,6 bilhões<sup>2</sup>.

O NAV alcançou R\$ 3,0 bilhões ou R\$ 53,2 por ação no final do 4T15, contra R\$ 3,3 bilhões ou R\$ 58,2 por ação no final do 4T14.

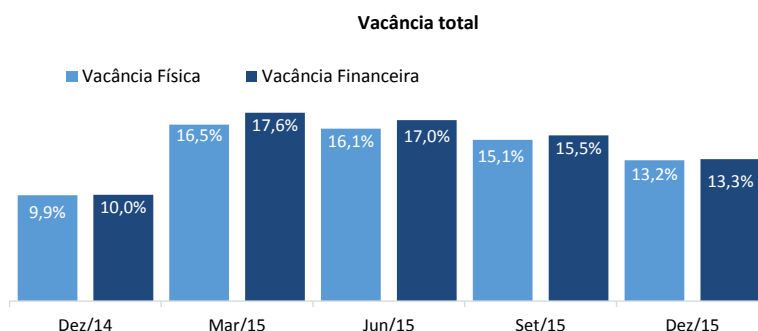
R\$ milhões	Dez/15	Dez/14	Δ %
Valor do portfólio	4.429,3	4.603,3	-3,8%
Dívida líquida	-1.444,4	-853,2	69,3%
Ajuste EZTowers	-	-468,0	-
NAV	2.984,9	3.282,1	-9,1%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,1	56,4	-0,4%
NAV (R\$/ação)	53,2	58,2	-8,6%

<sup>1</sup> 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.

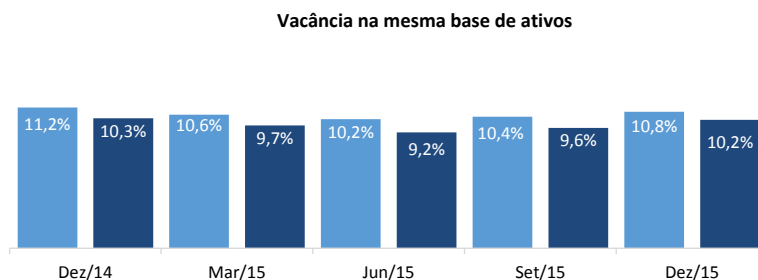
<sup>2</sup> Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



## Taxa de vacância física total: queda de 2 p.p. em relação a Set/15



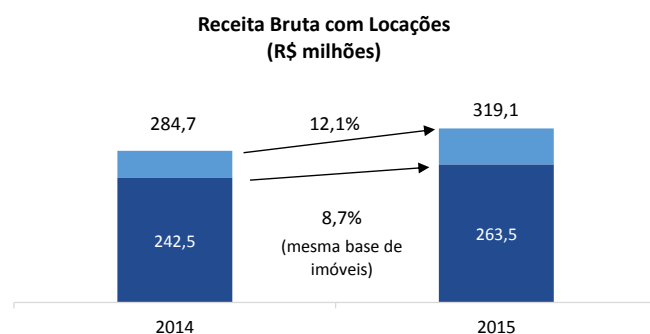
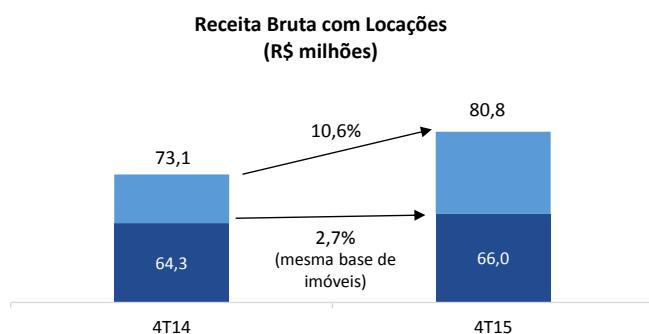
As taxas de vacância<sup>3</sup> física e financeira fecharam o ano em 13,2% e 13,3%, respectivamente. A redução em relação a Set/15 é decorrente principalmente pelas novas locações da Torre A EZ Towers que atingiu 69% de locação (50% em Set/15).



Considerando a mesma base de ativos entre dezembro de 2014 e 2015<sup>4</sup>, as taxas de vacância física e financeira foram 10,8% e 10,2%, respectivamente, estável em relação ao mesmo período de 2014.

## Receita Bruta com Locações: crescimento de 12% em 2015 e 9% na mesma base de imóveis

A receita bruta com locações aumentou 10,6% e 12,1% no 4T15 e 2015, respectivamente em relação aos mesmos períodos de 2014. As variações são explicadas pela receita adicional gerada nos Edifícios CA Cidade Nova, Souza Cruz, Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Candelária e pelos reajustes dos contratos de locação, demonstrando a resiliência dos imóveis da Companhia. No 4T15, 105 contratos de locação, equivalentes a 15% da receita, foram ajustados pela inflação do período.

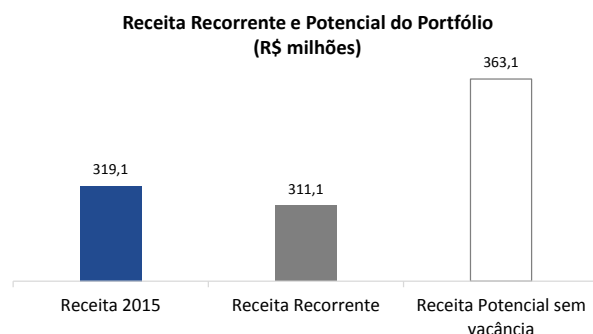


<sup>3</sup> Taxa de vacância física: ABL própria vaga dividida pela ABL própria total do portfólio. Taxa de vacância financeira: estimativa da receita potencial para as áreas vagas dos imóveis dividida por uma estimativa de receita total com locações para o período.

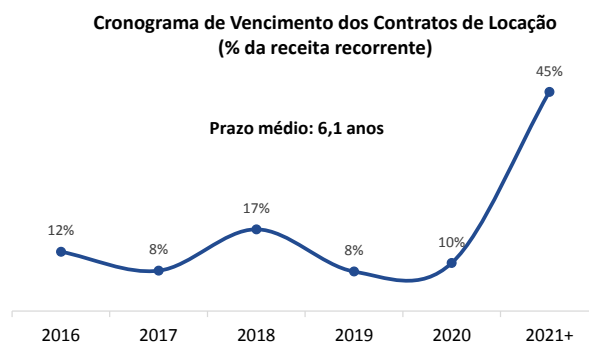
<sup>4</sup> Na "mesma base de ativos", estão excluídos os imóveis vendidos, adquiridos ou em retrofit e os centros de varejo inaugurados nos últimos 12 meses.



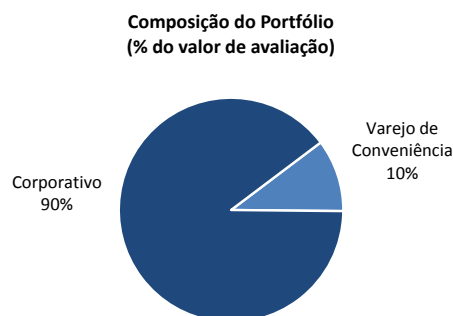
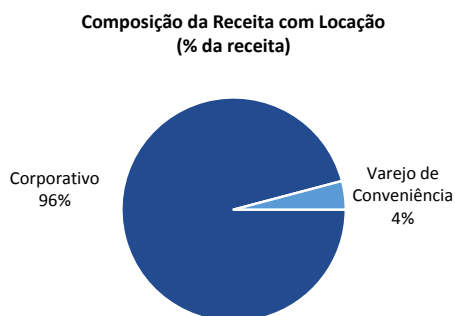
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 311,1 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2015. A receita anual potencial do portfólio de imóveis é de R\$ 363,1 milhões e considera a geração de receita do portfólio atual em operação sem vacância. Vale ressaltar que os imóveis que estão atualmente em retrofit (Latitude, João Úrsulo, SPOP X e Edifício Morumbi Park – ex Sul América) e 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 4T15, 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 92,8% da receita bruta com locações em 2015.

R\$ milhões	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
Receita bruta com locações	80,8	73,1	10,6%	319,1	284,7	12,1%
G&A com manutenção e áreas vagas	(8,0)	(3,0)	165,6%	(22,9)	(11,8)	94,0%
NOI	72,8	70,1	3,9%	296,2	272,9	8,5%
Margem NOI	90,1%	95,9%	-5,8 pp	92,8%	95,9%	-3,1 pp



## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 4T15, as despesas G&A alcançaram R\$ 14,1 milhões, com aumento de 13,2% em relação ao 4T14, explicado principalmente pelo aumento das despesas com áreas vagas provenientes dos imóveis entregues no ano. Por outro lado, as despesas com pessoal e honorários da administração apresentaram queda em função da redução da provisão dos bônus dos colaboradores e da diretoria. O aumento das despesas é explicado pelo incremento nos custos com áreas vagas no ano.

R\$ milhões	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	8,0	3,0	165,6%	22,9	11,8	93,4%
Pessoal e Honorários Administração	3,1	6,8	-54,0%	26,1	27,2	-4,0%
Outros	2,9	2,6	13,4%	6,5	6,5	-0,1%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>14,1</b>	<b>12,4</b>	<b>13,2%</b>	<b>55,4</b>	<b>45,5</b>	<b>21,9%</b>
Margem G&A	18,5%	18,1%		18,5%	17,0%	

## EBITDA Recorrente de R\$ 253 milhões, crescimento de 11% e margem de 84% em 2015

No trimestre, o EBITDA alcançou R\$ 64,7 milhões, alta de 10,7% sobre o mesmo período de 2014, com margem EBITDA de 85,0%. Em 2015, o EBITDA recorrente atingiu R\$ 253,1 milhões, representando um crescimento de 11,4% sobre o mesmo período de 2014, com margem de 84,3%, em linha com a margem EBITDA em 2014.

R\$ milhões	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
(+) Receita Líquida	76,1	68,5	11,0%	300,2	267,7	12,1%
(+) Despesas G&A	(14,1)	(12,4)	13,2%	(55,4)	(45,5)	21,8%
(+) Outras Rec. Operacionais	2,7	2,3	13,3%	8,3	4,9	69,4%
<b>(=) EBITDA Recorrente</b>	<b>64,7</b>	<b>58,4</b>	<b>10,7%</b>	<b>253,1</b>	<b>227,1</b>	<b>11,4%</b>
Margem EBITDA	85,0%	85,3%	-0,2 p.p.	84,3%	84,8%	-0,5 p.p.

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 246,4 milhões com margem de 84,4%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 311,1 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,2% da receita bruta e despesas G&A média nos últimos 12 meses.

R\$ milhões	Anual
Receita Bruta	311,1
Taxa efetiva de PIS/Cofins (6,2%)	(19,3)
Receita Líquida	291,8
G&A recorrente	(45,4)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>246,4</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>84,4%</b>



## Resultado Financeiro

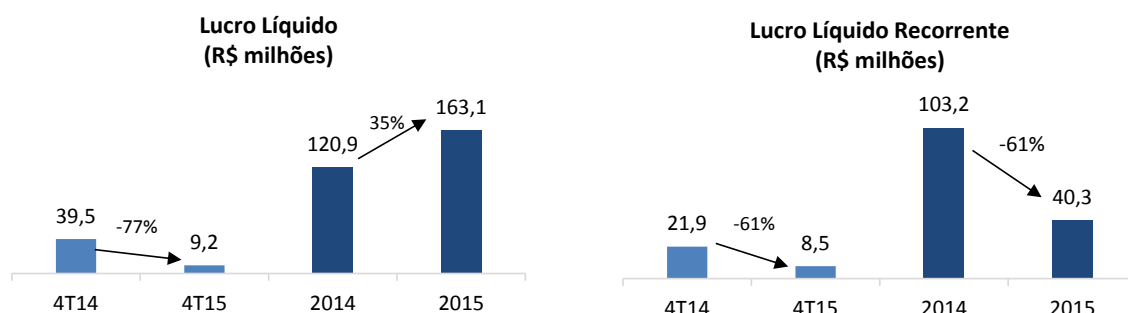
As receitas financeiras totalizaram R\$ 10,4 milhões no 4T15, 40,5% acima do 4T14. A variação nas receitas financeiras entre os trimestres é explicada pela elevação do CDI entre os períodos. O caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, baixo risco com rendimentos próximos a 100% da variação do CDI.

As despesas financeiras somaram R\$ 53,3 milhões no 4T15, superior em relação ao 4T14 devido ao impacto dos juros e correção monetária dos financiamentos captados para a aquisição do Edifício Souza Cruz (adquirido em Dez/14); para as obras dos centros de varejo de conveniência (captação em Dez/14); e para os empreendimentos entregues no ano (Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Candelária).

R\$ Milhões	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
Receitas Financeiras	10,4	7,4	40,5%	41,6	42,2	-1,5%
Despesas Financeiras	(53,3)	(29,6)	80,0%	(188,1)	(111,4)	68,9%
Resultado Financeiro	(42,9)	(22,2)	93,1%	(146,6)	(69,2)	112,0%

## Lucro Líquido e FFO: crescimento de 35% do lucro líquido em 2015

Em 2015, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 163,1 milhões, 35% superior ao lucro reportado de 2014. Os ganhos nas vendas de ativos consolidados (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri) contribuíram para esse crescimento. O lucro líquido no trimestre alcançou R\$ 9,2 milhões, impactado pelas despesas de depreciação e resultado financeiro gerados pelos imóveis entregues nos últimos 12 meses, cujas receitas estão em fase de maturação.



O FFO recorrente atingiu R\$ 80,8 milhões com margem de 26,9% em 2015. No 4T15, o FFO totalizou R\$ 19,7 milhões.

R\$ milhões	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	8,5	21,9	-61,2%	40,3	103,2	-60,9%
(+) Depreciação	11,2	6,9	62,3%	40,5	25,3	60,1%
(=) FFO Recorrente	19,7	28,8	-31,6%	80,8	128,5	-37,1%
Margem FFO	25,9%	42,0%	-16,1 p.p.	26,9%	48,0%	-21,1 p.p.



## Investimentos

No 4T15, a São Carlos investiu R\$ 11,4 milhões dos quais R\$ 8,4 milhões foram investidos em projetos de varejo de conveniência. Em 2015, os investimentos totalizaram R\$ 663,2 milhões com destaque para (i) assunção da dívida do EZ Towers no valor de R\$ 518,0 milhões juntamente com as obras de acabamento e a parcela final de aquisição deste empreendimento (R\$ 43,8 milhões); (ii) R\$ 43,9 milhões em investimentos nos projetos de varejo de conveniência e (iii) R\$ 22,7 milhões em obras de retrofit dos Edifícios Candelária, Jardim Europa, SPOP X e CA Cidade Nova.

R\$ milhões	1T15	2T15	3T15	4T15	2015
Torre A EZ Towers	39,8	3,5	0,5	0,0	43,8
Retrofit (Candelária, Jardim Europa, Spop X e Cidade Nova)	8,6	7,5	6,0	0,5	22,7
Manutenção de imóveis - Corporativo	6,7	7,2	5,0	2,5	21,5
Imóveis de varejo de conveniência	12,0	12,5	11,1	8,4	43,9
Sub-total	67,1	30,8	22,7	11,4	131,9
Assunção de dívida Torre A EZ Towers	518,0	0,0	0,0	0,0	518,0
Registro e ITBI Torre A EZ Towers	13,3	0,0	0,0	0,0	13,3
Total	598,4	30,8	22,7	11,4	663,2

## Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente a 84% do CDI

R\$ milhões	Dez/15
Dívida Bruta	1.725,6
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	-281,2
Dívida Líquida	1.444,4
EBITDA Recorrente Anualizado	246,4
Valor de Avaliação do Portfólio	4.429,3
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado	5,9 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	32,6%
Prazo Médio (anos)	10,2
Custo da Dívida (% a.a.)	11,9%

A São Carlos encerrou 2015 com um saldo de caixa de R\$ 281,2 milhões. A posição de caixa no 4T15 foi impactada principalmente (i) pelo pagamento de R\$ 31 milhões referente aos juros sobre capital próprio; (ii) investimentos de R\$ 11,4 milhões no período e (iii) R\$ 28,3 milhões em amortização de dívidas. Em contrapartida, houve geração de caixa operacional no valor de R\$ 19,7 milhões e o recebimento das parcelas remanescentes da venda do CD Barueri, que somaram R\$ 30,9 milhões no 4T15.

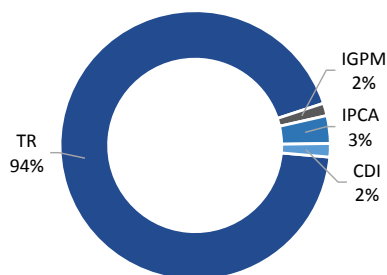
A dívida bruta totalizou R\$ 1.725,6 milhões e apenas 7% do saldo tem vencimento nos próximos 12 meses. As dívidas da Companhia estão todas vinculadas à moeda local (R\$), não sendo afetadas por flutuações cambiais. A dívida líquida ficou em R\$ 1.444,4 milhões, estável em relação ao trimestre anterior.

O excelente perfil de crédito da São Carlos permite a captação de financiamentos de longo prazo com baixo custo. No final do 4T15, o prazo médio da dívida era de 10,2 anos e o custo do endividamento equivalente a 84% do CDI<sup>5</sup>. Adicionalmente, 94% do saldo da dívida era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,6%), conforme demonstrado abaixo.

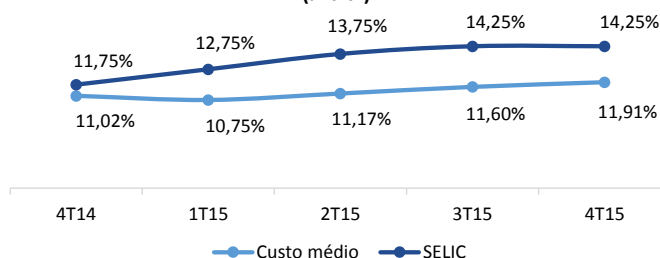
<sup>5</sup> Considera CDI de 14,25% a.a.



Dívida por Indexador



Custo Médio da Dívida (% a.a.)



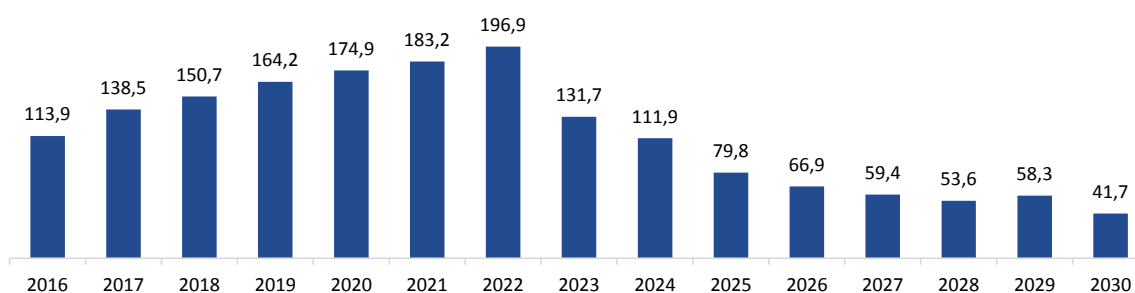
Indexador	Desempenho (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.)	Custo da Dívida (a.a.) <sup>2</sup>	Saldo da Dívida (R\$ milhões)
TR <sup>1</sup>	1,8%	9,6%	11,5%	1.614,2
CDI	13,2%	1,8%	15,3%	27,9
IGPM <sup>1</sup>	9,4%	10,4%	20,8%	25,9
IPCA <sup>1</sup>	9,4%	6,4%	16,4%	57,5
<b>Total</b>	<b>2,3%</b>	<b>9,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>1.725,6</b>

<sup>1</sup>Desempenho acumulado dos últimos 12 meses

<sup>2</sup>Média ponderada da taxa de juros anual

O gráfico a seguir apresenta o cronograma de amortização da dívida da São Carlos. O detalhamento completo do passivo bancário encontra-se em “Tabela de Financiamentos”.

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



## **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 abril de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa para recompra de ações de até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano. Ao final de dezembro de 2015, a Companhia tinha um capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias, incluindo 1.616.396 ações em tesouraria.

Em 29 de junho de 2015, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de juros sobre capital próprio no valor de R\$ 31 milhões, cujo pagamento foi realizado em 30 de novembro de 2015.



## Ajustes na Demonstração de Resultado (Conciliação entre BR GAAP e DRE Recorrente)

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2015 e 2014, 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 (BR GAAP) e ajustadas para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados.

R\$ mil	4T15	2015	Vendas 1T15*	Vendas 2T15*	Vendas 4T15*	4T15 Recorrente	2015 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>82.063</b>	<b>499.526</b>	<b>(67.447)</b>	<b>(111.042)</b>	<b>(924)</b>	<b>81.139</b>	<b>320.112</b>
Locação de Imóveis	80.813	317.873	1.194			80.813	319.067
Venda de Imóveis	924	180.608	(68.641)	(111.042)	(924)	-	-
Serviços	326	1.045				326	1.045
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(5.089)</b>	<b>(22.317)</b>	<b>2.409</b>			<b>(5.089)</b>	<b>(19.908)</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>76.974</b>	<b>477.209</b>	<b>(65.038)</b>	<b>(111.042)</b>	<b>(924)</b>	<b>76.050</b>	<b>300.204</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(11.419)</b>	<b>(87.652)</b>	<b>26.853</b>	<b>20.064</b>	<b>249</b>	<b>(11.170)</b>	<b>(40.486)</b>
Depreciação	(11.170)	(40.486)				(11.170)	(40.486)
Custo dos Imóveis Vendidos	(249)	(47.166)	26.853	20.064	249	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>65.555</b>	<b>389.557</b>	<b>(38.185)</b>	<b>(90.978)</b>	<b>(675)</b>	<b>64.880</b>	<b>259.718</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(11.607)</b>	<b>(49.422)</b>	<b>1.359</b>			<b>(11.607)</b>	<b>(48.063)</b>
Gerais e Administrativas	(14.564)	(47.315)	539			(14.564)	(46.776)
Honorários da Administração	513	(8.656)				513	(8.656)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	2.655	7.474	820			2.655	8.294
Resultado da Equivalência Patrimonial	(211)	(925)				(211)	(925)
<b>Lucro Oper. Antes do Res. Financeiro</b>	<b>53.948</b>	<b>340.135</b>	<b>(36.825)</b>	<b>(90.978)</b>	<b>(675)</b>	<b>53.273</b>	<b>211.656</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(42.874)</b>	<b>(146.586)</b>				<b>(42.874)</b>	<b>(146.586)</b>
Receita Financeira	10.433	41.555				10.433	41.555
Despesa Financeira	(53.307)	(188.141)				(53.307)	(188.141)
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>11.074</b>	<b>193.549</b>	<b>(36.825)</b>	<b>(90.978)</b>	<b>(675)</b>	<b>10.399</b>	<b>65.070</b>
IR / CSLL	(1.747)	(30.173)	2.033	3.602		(1.747)	(24.538)
Acionistas não controladores	(104)	(260)				(104)	(260)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>9.223</b>	<b>163.116</b>	<b>(34.793)</b>	<b>(87.376)</b>	<b>(675)</b>	<b>8.548</b>	<b>40.271</b>

\*Ajustes decorrentes de vendas de imóveis contabilizados nos respectivos trimestres.

R\$ mil	4T14	2014	Vendas 4T14*	4T14 Recorrente	2014 Recorrente
<b>Receita Bruta</b>	<b>110.966</b>	<b>323.137</b>	<b>(37.654)</b>	<b>73.312</b>	<b>285.483</b>
Locação de Imóveis	72.722	284.276	374	73.096	284.650
Venda de Imóveis	38.028	38.028	(38.028)	0	0
Serviços	216	833		216	833
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(4.784)</b>	<b>(17.811)</b>		<b>(4.784)</b>	<b>(17.811)</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>106.182</b>	<b>305.326</b>	<b>(37.654)</b>	<b>68.528</b>	<b>267.672</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(17.694)</b>	<b>(36.134)</b>	<b>10.833</b>	<b>(6.861)</b>	<b>(25.301)</b>
Depreciação	(6.861)	(25.301)		(6.861)	(25.301)
Custo dos Imóveis Vendidos	(10.833)	(10.833)	10.833	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>88.488</b>	<b>269.192</b>	<b>(26.821)</b>	<b>61.667</b>	<b>242.371</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(10.133)</b>	<b>(40.988)</b>		<b>(10.133)</b>	<b>(40.988)</b>
Gerais e Administrativas	(9.679)	(34.711)		(9.679)	(34.711)
Honorários da Administração	(2.738)	(10.758)		(2.738)	(10.758)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	2.343	4.896		2.343	4.896
Resultado da Equivalência Patrimonial	(59)	(415)		(59)	(415)
<b>Lucro Oper. Antes do Res. Financeiro</b>	<b>78.355</b>	<b>228.204</b>	<b>(26.821)</b>	<b>51.534</b>	<b>201.383</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(22.210)</b>	<b>(69.157)</b>		<b>(22.210)</b>	<b>(69.157)</b>
Receita Financeira	7.409	42.206		7.409	42.206
Despesa Financeira	(29.619)	(111.363)		(29.619)	(111.363)
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>56.145</b>	<b>159.047</b>	<b>(26.821)</b>	<b>29.324</b>	<b>132.226</b>
IR / CSLL	(16.601)	(37.760)	9.205	(7.396)	(28.555)
Acionistas não controladores	(58)	(434)		(58)	(434)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>39.486</b>	<b>120.853</b>	<b>(17.616)</b>	<b>21.870</b>	<b>103.237</b>

\*Ajustes decorrentes de vendas de imóveis contabilizados nos respectivos trimestres.



## Demonstração de Resultado Recorrente

R\$ mil	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>81.139</b>	<b>73.312</b>	<b>10,7%</b>	<b>320.112</b>	<b>285.483</b>	<b>12,1%</b>
Locação de Imóveis	80.813	73.096	10,6%	319.067	284.650	12,1%
Serviços	326	216	50,9%	1.045	833	25,5%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(5.089)</b>	<b>(4.784)</b>	<b>6,4%</b>	<b>(19.908)</b>	<b>(17.811)</b>	<b>11,8%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>76.050</b>	<b>68.528</b>	<b>11,0%</b>	<b>300.204</b>	<b>267.672</b>	<b>12,2%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(11.170)</b>	<b>(6.861)</b>	<b>62,8%</b>	<b>(40.486)</b>	<b>(25.301)</b>	<b>60,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>64.880</b>	<b>61.667</b>	<b>5,2%</b>	<b>259.718</b>	<b>242.371</b>	<b>7,2%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(11.607)</b>	<b>(10.133)</b>	<b>14,5%</b>	<b>(48.063)</b>	<b>(40.988)</b>	<b>17,3%</b>
Gerais e administrativas	(14.564)	(9.679)	50,5%	(46.776)	(34.711)	34,8%
Honorários da Administração	513	(2.738)	-118,7%	(8.656)	(10.758)	-19,5%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	2.655	2.343	13,3%	8.294	4.896	69,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(211)	(59)	257,6%	(925)	(415)	122,9%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>53.273</b>	<b>51.534</b>	<b>3,4%</b>	<b>211.656</b>	<b>201.383</b>	<b>5,1%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(42.874)</b>	<b>(22.210)</b>	<b>93,0%</b>	<b>(146.586)</b>	<b>(69.157)</b>	<b>112,0%</b>
Receitas Financeiras	10.433	7.409	40,8%	41.555	42.206	-1,5%
Despesas Financeiras	(53.307)	(29.619)	80,0%	(188.141)	(111.363)	68,9%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>10.399</b>	<b>29.324</b>	<b>-64,5%</b>	<b>65.070</b>	<b>132.226</b>	<b>-50,8%</b>
IR / CSLL	(1.747)	(7.396)	-76,4%	(24.538)	(28.555)	-14,1%
Acionistas não controladores	(104)	(58)	79,3%	(260)	(434)	-40,1%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>8.548</b>	<b>21.870</b>	<b>-60,9%</b>	<b>40.271</b>	<b>103.237</b>	<b>-61,0%</b>

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



## Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ mil	Dez/15	Dez/14	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>350.713</b>	<b>440.392</b>	<b>-20,4%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	147.107	276.531	-46,8%
Aplicações Financeiras	134.113	46.832	186,4%
Contas a receber	26.921	56.075	-52,0%
Valores a receber de partes relacionadas	875	730	19,8%
Impostos a recuperar	24.737	22.354	10,7%
Outros créditos	15.609	11.370	37,3%
Imóveis destinados à venda	1.351	26.500	-94,9%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.707.402</b>	<b>1.989.502</b>	<b>36,1%</b>
Transações e saldos com partes relacionadas	1.554	3.269	-52,5%
Contas a Receber	68.920	0	n/a
Depósitos judiciais	90	455	-80,2%
Investimentos em controladas em conjunto	13.997	10.155	37,8%
Propriedades de investimento	2.607.935	1.968.207	32,5%
Imobilizado	10.973	3.531	210,8%
Intangível	3.933	3.885	1,2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.058.115</b>	<b>2.429.894</b>	<b>25,9%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>163.508</b>	<b>186.001</b>	<b>-12,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	113.906	99.874	14,0%
Adiantamento de clientes	5.236	36.467	-85,6%
Salários e encargos sociais	5.442	9.031	-39,7%
Impostos, taxas e contribuições	3.037	2.679	13,4%
Contas a pagar por compra de imóveis	10.002	6.806	47,0%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	6.282	7.395	-15,1%
Dividendos e JCP	11.308	11.824	-4,4%
Outras contas a pagar	8.295	11.925	-30,4%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.633.331</b>	<b>1.097.201</b>	<b>48,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.611.681	1.076.648	49,7%
Impostos diferidos	7.995	7.282	9,8%
Provisões para contingências	13.655	13.271	2,9%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.261.276</b>	<b>1.146.692</b>	<b>10,0%</b>
Capital social	673.912	673.912	0,0%
Plano de ações	22.680	18.521	22,5%
Ações em tesouraria	-64.938	-57.873	12,2%
Reserva de lucros	627.794	506.986	23,8%
Acionistas não controladores	1.828	5.146	-64,5%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.058.115</b>	<b>2.429.894</b>	<b>25,9%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>(1.444.367)</b>	<b>(859.965)</b>	<b>68,0%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>5,9 x</b>	<b>3,7 x</b>	

(\*) O cálculo da dívida líquida inclui os saldos de 'Disponibilidades', 'Contas a Receber por Venda de Imóveis', 'Aplicações Financeiras' do ativo circulante, 'Empréstimos e Financiamentos'.

(\*\*) Considera o EBITDA recorrente anual.



## Portfólio de Imóveis

Propriedade	Cidade/Estado	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Top Center	São Paulo/SP	12.706
CEB	Rio de Janeiro/RJ	20.865
Ericsson	São Paulo/SP	24.788
Citi Tower	Rio de Janeiro/RJ	20.921
Passeio	Rio de Janeiro/RJ	22.023
SPOP II	São Paulo/SP	4.541
SPOP X	São Paulo/SP	3.091
Brasilprev	São Paulo/SP	11.845
Itaim Center	São Paulo/SP	5.851
Mykonos	São Paulo/SP	4.863
Corporate Plaza	São Paulo/SP	9.741
Pasteur 110	Rio de Janeiro/RJ	6.350
Visconde Ouro Preto	Rio de Janeiro/RJ	5.730
GlobalTech	Campinas/SP	5.689
Lapa RJ	Rio de Janeiro/RJ	9.126
Região Portuária	Rio de Janeiro/RJ	4.488
Morumbi Park (ex Sul América)	São Paulo/SP	22.206
CASA	São Paulo/SP	38.150
Jardim Europa	São Paulo/SP	9.001
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro/RJ	31.356
Generali	Rio de Janeiro/RJ	11.173
CEA	São Paulo/SP	35.050
CE Urca	Rio de Janeiro/RJ	4.555
Candelária 62	Rio de Janeiro/RJ	6.401
DJURC	Rio de Janeiro/RJ	2.526
Latitude	Rio de Janeiro/RJ	1.449
Torre A EZ Towers	São Paulo/SP	47.002
Souza Cruz	Rio de Janeiro/RJ	8.325
<b>Sub-total Corporativo</b>	<b>28</b>	<b>389.811</b>
Paulínia	Paulínia - Jardim América/SP	3.053
Pindamonhangaba	Pindamonhangaba - Centro/SP	1.117
Diadema	Diadema - Centro/SP	1.925
Granja Viana	Cotia - São Camilo/SP	2.200
Santo André	Santo André - Pirelli/SP	2.255
Ellis Maas	São Paulo - Ellis Maas/SP	1.867
Vinhedo	Vinhedo - Benedito Storani/SP	2.132
Vilar dos Teles	São João de Meriti - Vilar dos Teles/RJ	3.409
Vila Branca	Jacareí - Vila Branca/SP	1.480
Indaiatuba	Indaiatuba - Parque Ecológico/SP	5.937
Hortolândia	Hortolândia/SP	2.921
Jaguariuna	Jaguariúna - Centro/SP	1.386
Villa Flora	Sumaré - Villa Flora/SP	2.023
Itupeva	Itupeva - Praça do Milênio/SP	1.098
Américo 1795	São Paulo - Chácara Santo Antonio/SP	539
Itatiba	Itatiba - Centro/SP	1.596
Terrenos	42	
<b>Sub-total Varejo de Conveniência</b>	<b>58</b>	<b>34.939</b>
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>424.750</b>



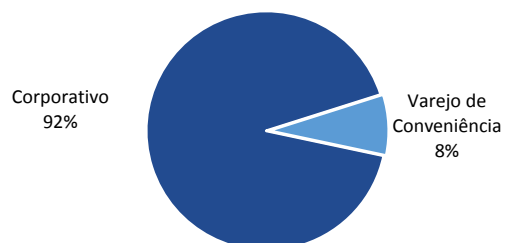
## Perfil do Portfólio

Segmento	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor Mercado <sup>6</sup> (R\$ mil)
Corporativo	28	389.811	3.967.200
Varejo de Conveniência	58	34.939	462.050
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>424.750</b>	<b>4.429.250</b>

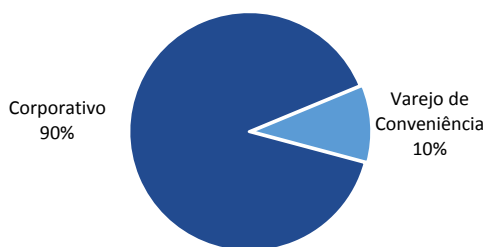
**Portfólio**  
(quantidade de imóveis)



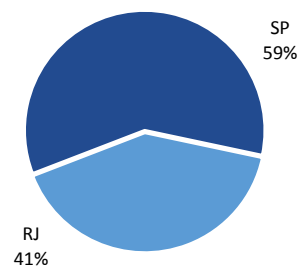
**Composição da ABL**  
(% ABL)



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



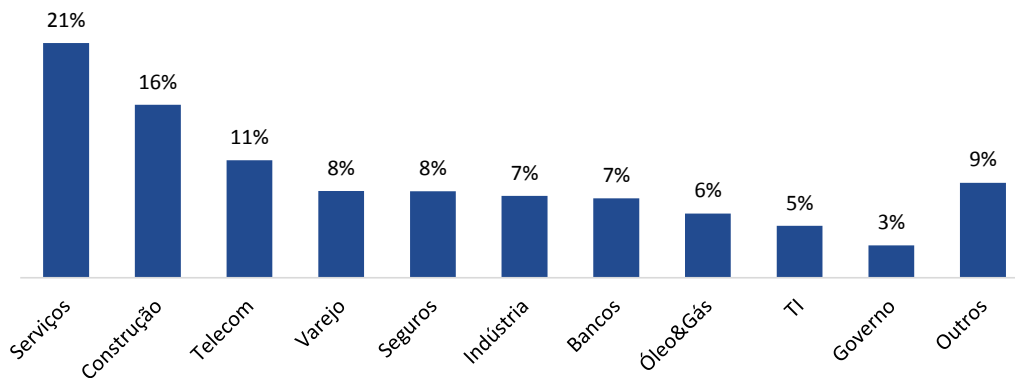
**Localização do Portfólio**  
(% valor mercado)



<sup>6</sup> Calculado pela CBRE em avaliação realizada anualmente



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



## Imóveis em Retrofit

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável (m2)	Preço locação
João Ursulo Coutinho (DJURC)	Rio de Janeiro	1T16	2.526	R\$ 60-80/m <sup>2</sup>
Latitude (Denasa)	Rio de Janeiro	1T16	1.449	*
SPOP X	São Paulo	1T16	3.091	R\$ 60-70/m <sup>2</sup>
Morumbi Park (ex Sul América)	São Paulo	2T17	22.206	R\$ 70-90/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>29.272</b>	

\* Imóvel composto de salas comerciais destinado à venda



## Tabela de Financiamentos

Empréstimos	Vencimento	Prazo (anos)	Saldo (R\$ mil)	Indexador	Cupom (% a.a.)
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	24-nov-22	6,9	27.888	CDI	1,80%
Aquisição - Rio Negro	22-nov-20	4,9	19.375	TR	10,00%
Aquisição - Itaim Center	21-dez-20	5,0	6.929	TR	10,00%
Aquisição - SPOP II e X	5-dez-21	5,9	25.943	IGPM	10,40%
Aquisição - Borges Lagoa	11-abr-22	6,3	13.488	TR	10,00%
Aquisição - BST	16-ago-22	6,6	23.446	TR	9,70%
Aquisição - Mykonos	3-ago-22	6,6	6.959	TR	9,70%
Aquisição - Corporate Plaza	28-ago-22	6,7	14.240	TR	9,70%
Aquisição - Pasteur 110	5-set-22	6,7	19.377	TR	9,70%
Aquisição - Eldorado	14-nov-22	6,9	23.615	TR	9,90%
Aquisição - Eldorado	23-nov-22	6,9	65.253	TR	9,95%
Aquisição - Centro Empresarial Guaíba	27-fev-23	7,2	27.341	TR	10,00%
Aquisição - Visconde de Ouro Preto	27-fev-23	7,2	9.267	TR	9,90%
Aquisição - Antonio Carlos	27-fev-23	7,2	5.347	TR	10,00%
Aquisição - Ciatic II	18-set-23	7,7	16.806	TR	10,20%
Aquisição - Arcos da Lapa	11-dez-19	3,9	10.375	TR	9,70%
Aquisição - BFC	5-mar-22	6,2	57.333	TR	10,00%
Aquisição - CASA	17-out-22	6,8	94.369	TR	10,25%
Aquisição - Sul America	4-jun-25	9,4	85.650	TR	9,70%
Aquisição - Cidade Nova	7-out-26	10,8	45.548	TR	9,70%
Aquisição - CEA	27-fev-26	10,2	123.591	TR	10,45%
Aquisição - CE Urca	25-abr-25	9,3	30.848	TR	9,70%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-20	4,7	5.786	IPCA	6,10%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,7	41.020	IPCA	6,50%
Aquisição Imóveis Varejo Conveniência	28-ago-24	8,7	10.743	IPCA	6,30%
Aquisição - Cidade Nova	15-fev-24	8,1	106.033	TR	9,81%
Retrofit - Jardim Europa	28-jun-23	7,5	30.536	TR	9,25%
Retrofit - Candelária	25-mar-24	8,2	34.674	TR	9,35%
Retrofit e Desenvolvimento - Torre A EZ Towers	5-set-24	8,7	56.135	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	5-set-24	8,7	37.942	TR	9,80%
Desenvolvimento Imóveis Varejo Conveniência	6-dez-27	11,9	71.118	TR	9,80%
Aquisição - Souza Cruz	5-jan-27	11,0	52.084	TR	9,80%
Aquisição - Torre A EZ Towers	15-jul-30	14,5	526.528	TR	8,90%
<b>Total</b>			<b>1.725.587</b>		



## 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	4T15	4T14	Δ %	2015	2014	Δ %
(+) Lucro Líquido	9,2	39,5	-76,7%	163,1	120,9	34,9%
(+) Impostos (IR e CSLL)	1,7	16,6	-89,8%	30,2	37,8	-20,1%
(+) Resultado Financeiro Liq.	42,9	22,2	93,2%	146,6	69,2	111,8%
(+) Depreciação	11,2	6,9	62,3%	40,5	25,3	60,1%
(=) EBITDA	65,0	85,2	-23,7%	380,4	253,2	50,2%
Margem EBITDA	84,4%	80,2%	4,2 p.p.	79,7%	82,9%	-3,2 p.p.

## Glossário

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável
<b>Cap rate</b>	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.
<b>EBITDA</b>	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.
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	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.
<b>NOI (Net Operating Income)</b>	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.
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	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](mailto:dri@scsa.com.br)

Website: [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)

As estimativas e declarações futuras constantes do presente documento têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e prospectivos. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a São Carlos não tem a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas