



**SÃO
CARLOS**

Empreendimentos
e Participações S.A.

Segundo Trimestre de 2012

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 2T12

Terça-feira,

07 de agosto de 2012

Em Português

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: (55 11) 3127-4999

Código: 60811632

Em Inglês

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 516) 300-1066

Código: São Carlos

Replay: (55 11) 3127-4999

Código: 84166866



São Carlos Reporta Muito Bons Resultados no 2T12: Lucro recorde de R\$ 138 milhões no trimestre

A São Carlos Empreendimentos e Participações SA anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2012. Para preservar a comparabilidade dos números, a empresa apresenta neste *release* uma análise dos resultados de 2012 ajustados, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes (vide seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações).

Principais Destaques

- **Lucro líquido recorde no trimestre**, de R\$ 138 milhões no 2T12 ou R\$ 2,40/ação, um aumento de 686% em comparação com o 2T11;
- **Aquisição de R\$ 265 milhões em imóveis em 2012**, portanto mais do que o total adquirido no ano inteiro de 2011 (R\$ 231 milhões);
- Neste trimestre, **adquirimos o CE Urca** com rentabilidade (*cap rate*) estabilizada de 18,3%, e **vendemos 5 lojas de varejo e o CA Rio Negro**, com rentabilidade estabilizada de 10,4%;
- **Receita bruta com locações** cresce 23% vs. 2T11, chegando a R\$ 68 milhões no 2T12. O aumento sobre a mesma base de imóveis foi de 16%;
- **EBITDA ajustado** aumenta em 22% vs. 2T11 e atinge R\$ 54 milhões no 2T12, com margem de 84% das receitas líquidas. Calculamos a margem EBITDA recorrente em 85%;
- **FFO** cresce 25% vs. 6M11 e atinge R\$ 52 milhões no 6M12, com margem de 43% das receitas líquidas;
- **Taxa de vacância** física no portfólio de 1,4% e taxa de vacância financeira de 1,3% ao final de Jun/12;
- **Saldo de caixa** de R\$ 452 milhões; dívida líquida equivale a 2,7x o EBITDA recorrente e apenas 20% do valor do portfólio;
- **Valor estimado do portfólio** aumentou de R\$ 2,24 bilhões em Jun/11 para R\$ 2,94 bilhões em Jun/12;
- **NAV** de R\$ 2,36 bilhões ao final de Jun/12, equivalente a R\$ 41/ação e aumento de 37% vs. Jun/11. O atual valor de mercado da Companhia (*market cap*) é de aproximadamente R\$ 2 bilhões, considerando R\$ 34,5/ação.

| Indicadores Financeiros e Operacionais | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|---|-------|-------|--------------|-------|-------|--------------|
| Receita Bruta Locações (R\$' mm) | 68,2 | 55,3 | 23,4% | 132,0 | 106,1 | 24,3% |
| Margem NOI (%) | 98,0% | 97,3% | | 98,5% | 97,1% | |
| EBITDA Ajustado (R\$' mm) | 53,6 | 43,8 | 22,2% | 104,3 | 82,9 | 25,8% |
| Margem (%) | 83,7% | 84,2% | | 84,5% | 83,9% | |
| FFO (R\$' mm) | 25,3 | 23,7 | 6,4% | 52,4 | 41,7 | 25,4% |
| Margem (%) | 39,5% | 45,6% | | 42,5% | 42,3% | |
| Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm) | 18,5 | 17,5 | 5,8% | 38,9 | 29,3 | 32,9% |
| Margem (%) | 29,0% | 33,6% | | 31,6% | 29,7% | |
| Lucro Líquido (R\$' mm) | 137,6 | 17,5 | 685,9% | 158,1 | 29,3 | 439,4% |
| NAV (R\$' bi) | 2,36 | 1,73 | 36,6% | | | |
| NAV por Ação (R\$) | 41 | 30 | 36,7% | | | |



Mensagem da Administração

“É com grande satisfação que apresentamos ao mercado excelentes resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao segundo trimestre de 2012.

As grandes realizações no segundo trimestre de 2012 foram as vendas de 5 lojas de rua por R\$57,7 milhões (*cap rate* de venda de 10,4%) e do CA Rio Negro por R\$232,7 milhões (*cap rate* de venda de 10,4%), e a aquisição do CE URCA por R\$45,0 milhões (*cap rate* de compra de 18,3% mais inflação).

Como grande destaque financeiro do segundo trimestre apresentamos o crescimento da receita de locação de 23% comparados com o mesmo período do ano anterior e 16% superior considerando-se apenas a comparação da mesma base de imóveis. Esse aumento decorre do processo de reajuste dos nossos contratos de locação para patamares de mercado e do repasse da inflação. A São Carlos continua com grande potencial de reajuste de contratos de locação, com 19% dos seus contratos vencendo nos próximos 18 meses, onde estimamos um potencial de reajuste de 31%.

Mais uma vez apresentamos margens de rentabilidade saudáveis e robustas. As margens EBITDA e FFO foram de 84% e 40%, respectivamente. Esta rentabilidade reflete o sucesso da estratégia da São Carlos de adquirir imóveis de forma seletiva, sempre com o foco em rentabilidade e disciplina de capital.

Nossa taxa de vacância física no portfólio continua baixíssima, de 1,4%, que representa uma vacância financeira de apenas 1,3%.

O nosso saldo de caixa está em nível extremamente confortável, em R\$ 452 milhões, e representa um buying power em torno de R\$ 1,5 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamentos para aquisições. Temos atualmente um portfólio com 52 imóveis e valor estimado de mercado de R\$ 2,94 bilhões.

Continuamos muito confiantes com as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro, em especial nas renegociações em curso dos nossos contratos de locação a patamares de mercado. A Companhia segue em sua estratégia de adquirir edifícios de escritório padrão classe A, com foco nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e, pontualmente, em imóveis de varejo.”

Transações com imóveis no 2T12

. **Aquisição do Centro Empresarial Urca** (antigo edifício El Paso) em abril de 2012, da El Paso Energia do Brasil, por R\$ 45 milhões e com financiamento do Bradesco para 80% do valor (prazo de 13 anos e taxa de TR + 10,90% ao ano);

. Edifício de escritórios classe A de 4.555 m² de área locável, que inclui 8 andares para área corporativa e 3 pavimentos de garagem com o total de 45 vagas;

. O imóvel está muito bem localizado na zona sul da cidade, no bairro de Botafogo, em uma das regiões mais valorizadas para lajes corporativas, de frente para a Baía de Guanabara, e conta com fácil acesso ao centro e ao aeroporto Santos Dumont;

. O imóvel estava vazio na ocasião da transação, mas encontra-se em fase final de locação para um único inquilino, com **cap rate de 18,3% + inflação**.



. **Venda de 5 lojas de varejo** em maio de 2012, para a Lojas Americanas, por R\$ 57,7 milhões pagos a vista (lojas ‘Copacabana’, ‘Laranjeiras’, ‘Madureira’, ‘Ouvidor’ e ‘Tijuca’);

. As 5 lojas de varejo têm em conjunto 24.944 m² de área locável, estão todas bem localizadas em pontos comerciais já estabelecidos no Rio de Janeiro, e estão 100% ocupadas com pontos de venda de Lojas Americanas;

. Considerando a receita mínima de aluguel para 2012, de R\$ 5,97 milhões/ano, calculamos o *cap rate* de venda em 10,4%;

. O valor de venda foi igual à avaliação feita pela consultoria CB Richard Ellis, de modo que o impacto no NAV da Companhia foi nulo; e

. Lucro contábil na venda de R\$ 42,4 milhões.



. **Venda do CA Rio Negro** em junho de 2012 para o FII Rio Negro, por R\$ 232,7 milhões pagos a vista. Cerca de R\$ 8,5 milhões deste valor ficará contingenciado em uma *escrow account* por 2 anos, para servir a renda oferecida aos quotistas do FII Rio Negro, se necessário;

. Este imóvel é composto por 2 torres de escritório, área de varejo no andar térreo e um edifício-garagem, totalizando 33.125 m² de área locável, e estava 100% locado na ocasião da venda;

. Considerando o aluguel médio de R\$ 55/m²/mês nas lajes corporativas, calculamos o *cap rate* de venda em 10,4%;

. O valor de venda foi em linha com a avaliação feita pela consultoria CB Richard Ellis em setembro de 2011, de modo que o impacto no NAV da Companhia foi negativo em apenas R\$ 8,6 milhões; e

. Lucro contábil na venda de R\$ 76,6 milhões.

Portfólio de imóveis com valor estimado em R\$ 3 bilhões

O valor de mercado do portfólio aumentou 31% em 12 meses, passando de R\$ 2,24 bilhões em junho de 2011 para R\$ 2,94 bilhões em junho de 2012¹, em função das transações de compra e venda de imóveis no período e da valorização do portfólio até setembro de 2011.

| Variações no portfólio de imóveis da São Carlos | Grupo | Mês | ABL Própria (m ²) | Valor (R\$ mm) |
|---|------------|--------|-------------------------------|----------------|
| Posição em Jun/11 | | | 412.897 | 2.239,9 |
| Aquisição de parte de edifício | Escritório | Ago/11 | 246 | 0,5 |
| Investimento em imóveis de varejo | | | - | 15,2 |
| Apreciação geral no valor do portfólio | | | | 578,5 |
| Posição em Set/11 (Avaliação CBRE) | | | 413.144 | 2.834,0 |
| Aquisição de parte de edifício | Escritório | Out/11 | 347 | 1,1 |
| Aquisição do CA Cidade Nova | Escritório | Nov/11 | - | 97,0 |
| Aquisição do edifício Generali | Escritório | Nov/11 | 11.173 | 86,0 |
| Venda do CE Guaíba | Escritório | Dez/11 | -12.463 | -62,0 |
| Aquisição do CE do Aço | Escritório | Fev/12 | 28.403 | 192,0 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | | - | 49,1 |
| Aquisição do Centro Empresarial Urca | Escritório | Abr/12 | 4.555 | 45,0 |
| Venda do Praça da Bandeira | Outros | Mai/12 | -2.246 | -0,2 |
| Venda de 5 lojas de varejo | Varejo | Mai/12 | -24.944 | -57,7 |
| Venda do CA Rio Negro | Escritório | Jun/12 | -34.953 | -241,3 |
| Posição em Jun/12 | | | 383.015 | 2.943,1 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | | - | 1,8 |
| Posição Atual | | | 383.015 | 2.944,9 |

O portfólio da Companhia tem atualmente 52 imóveis comerciais, 383 mil m² de área locável própria e R\$ 2,94 bilhões de valor estimado de mercado¹ (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações). A Companhia registra na contabilidade suas propriedades para investimento ao valor de custo depreciado, e ao final de junho de 2012 o valor contábil dos imóveis era de cerca de R\$ 1,49 bilhão².

Considerando a avaliação do portfólio feita pela consultoria CB Richard Ellis em setembro de 2011, nós calculamos o atual NAV da Companhia em R\$ 2,36 bilhões (R\$ 41/ação). A ação da Companhia tem sido negociada em aproximadamente R\$ 35/ação, o que denota grande potencial de valorização.

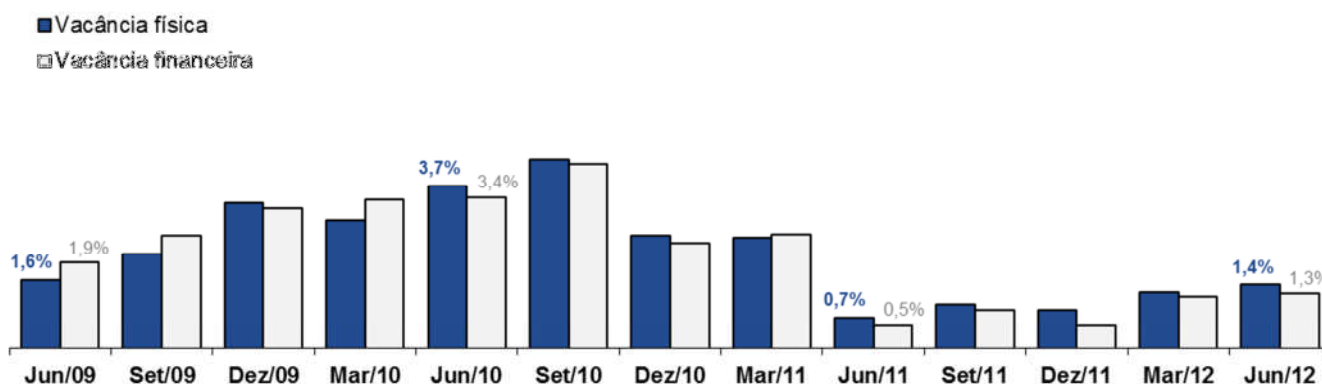
¹ Valores estimados pela Companhia a partir do valor calculado pela consultoria CB Richard Ellis para o mês-base Setembro de 2011, aquisições posteriores consideradas ao valor da transação e vendas posteriores consideradas ao valor da avaliação.

² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



| NAV | Jun/11 | Jun/12 |
|--|-------------|-------------|
| Valor do portfólio (R\$' mm) | 2.239,9 | 2.943,1 |
| Dívida líquida (R\$' mm) | (510,9) | (581,2) |
| NAV (R\$' mm) | 1.728,9 | 2.361,9 |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (mm) | 57,4 | 57,3 |
| NAV (R\$/ação) | 30,1 | 41,2 |

Taxa de vacância permanece em nível baixo e controlado



Ao final de junho de 2012 o portfólio de imóveis da Companhia apresentava vacância física de 1,4% e vacância financeira de 1,3%³. Trata-se de taxas bastante baixas, se comparadas à taxa média de vacância nos mercados de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro, e se comparadas ao próprio histórico da Companhia.

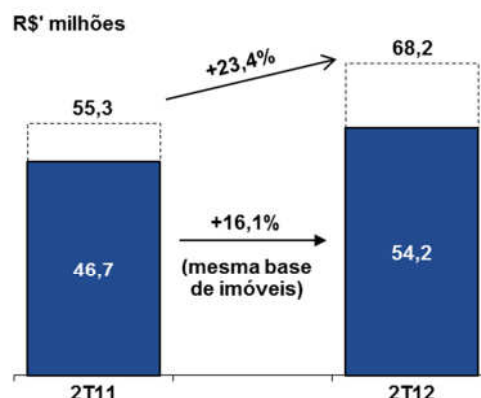
Receita Bruta com Locações: R\$ 68 milhões no 2T12

A receita bruta com locações aumentou em 23% vs. 2T11 alcançando R\$ 68 milhões no 2T12; e 24% vs. 6M11 alcançando R\$ 132 milhões no 6M12, devido principalmente: (a) à receita dos imóveis Generali e Centro Empresarial do Aço, adquiridos no 4T11 e 1T12, respectivamente; (b) aos significativos aumentos reais nos preços de locação; e (c) ao reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

Considerando a mesma base de imóveis nos períodos, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, o aumento na receita foi de 16% no 1T12 vs. 1T11 e 19% no 6M12 vs. 6M11.

Neste 2T12, a São Carlos renegociou ou iniciou 9 contratos de locação e obteve aumento real médio de 31% sobre os valores anteriores. Isto reflete a capacidade companhia de realizar uma gestão ativa dos seus contratos de locação.

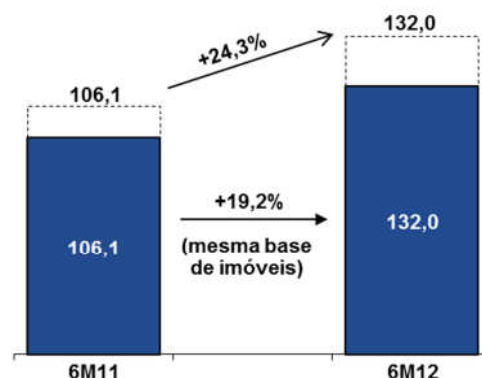
RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



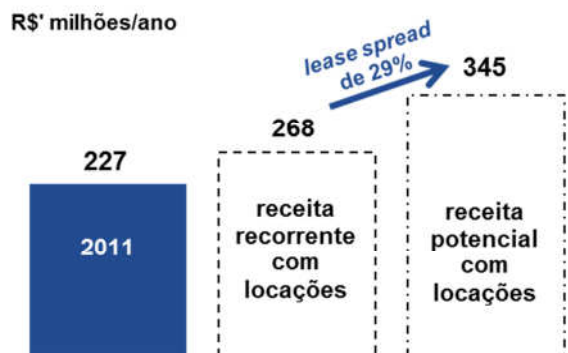
³ Nós calculamos a taxa de vacância física dividindo a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e calculamos a taxa de vacância financeira dividindo uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de receita total com locações para aquele determinado mês.



Neste mesmo período, nós reajustamos 80 contratos de locação pela inflação, com aumento nominal médio de 3,98%⁴. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores (cerca de 90% com a variação do IGP-M).

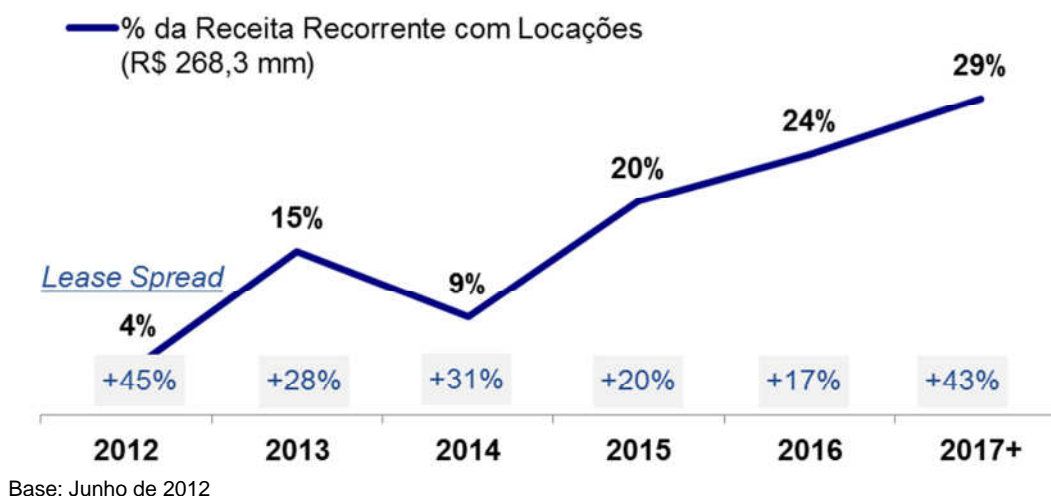


Calculamos que os imóveis operacionais do portfólio ao final de junho de 2012, com valor de mercado total estimado em R\$ 2,87 bilhões, geram **receita recorrente de R\$ 268 milhões/ano com locações**; mas se os preços de aluguel praticados atualmente fossem todos levados ao patamar de mercado, a **receita potencial com locações seria de R\$ 345 milhões/ano**. Sendo assim, calculamos um **lease-spread médio de 29%**, entre os preços que praticamos atualmente e os preços de mercado, para o conjunto de todos os nossos contratos de locação. Vale ressaltar que esta receita potencial não inclui receitas de locação do: (a) edifícios que hoje estão em retrofit completo (Barros Loureiro e CA Cidade Nova); (b) projetos de varejo de rua ora em desenvolvimento; (c) áreas vagas no portfólio (a vacância financeira em Jun/12 era de 1,3%); e (d) potenciais de expansão em alguns dos nossos imóveis.



O gráfico de *duration* a seguir apresenta a receita recorrente com locações da Companhia, disposta no tempo considerando a datas de vencimento dos atuais contratos. O prazo médio para vencimento dos contratos de locação, a partir de junho de 2012, é de 4,0 anos⁵.

DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



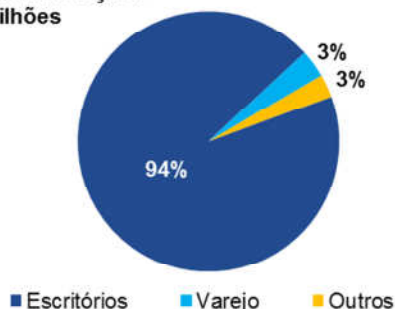
⁴ Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a abril/2012 foi de 3,24%; a maio/2012 foi de 3,65%; e a junho/2012 foi de 4,26%.

⁵ Média ponderada pela receita recorrente com locações

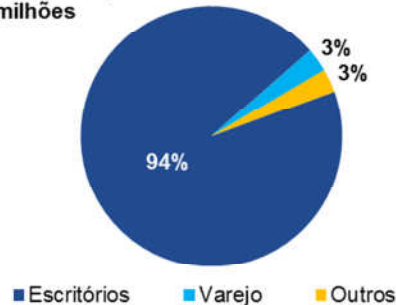


A locação de áreas corporativas em escritórios representa atualmente 94% do faturamento total da Companhia, conforme apresentamos abaixo:

2T12 Receita Locações
R\$68,2 milhões



6M12 Receita Locações
R\$132,0 milhões



A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar alto, em torno de 98% da receita bruta com locações:

| NOI (Net Operating Income) R\$' milhões | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|--|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| Receita Bruta com Locações | 68,2 | 55,3 | | 132,0 | 106,1 | |
| G&A com manutenção e áreas vagas | (1,3) | (1,5) | | (2,0) | (3,1) | |
| NOI | 66,9 | 53,8 | 24,3% | 130,0 | 103,1 | 26,1% |
| Margem NOI | 98,0% | 97,3% | 0,7% | 98,5% | 97,1% | 1,4% |

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

| Análise das Despesas G&A R\$' milhões | 2T12 | 2T11 | 6M12 | 6M11 |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|
| Manutenção de Imóveis e áreas vagas (*) | 1,3 | 1,5 | 2,0 | 3,1 |
| Pessoal | 6,8 | 5,3 | 12,6 | 9,8 |
| Outros | 2,2 | 1,8 | 4,6 | 3,5 |
| Total Despesas G&A | 10,4 | 8,5 | 19,2 | 16,3 |
| margem G&A | 16,2% | 16,3% | 15,5% | 16,5% |

(*) valores utilizados no cálculo do NOI – *Net Operating Income*

O total de despesas G&A teve um aumento de R\$ 1,9 milhão entre o 2T11 e o 2T12, devido principalmente à maior despesa com pessoal, provisões para remuneração variável e plano de opções (+R\$1,5 milhão). No acumulado do primeiro semestre, a participação do G&A na receita líquida caiu de 16,5% para 15,5%.

EBITDA ajustado: margem de 84%

| R\$' Milhões | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida | 64,0 | 52,1 | 22,8% | 123,4 | 98,8 | 24,9% |
| (+) Despesas G&A | (10,4) | (8,5) | 21,8% | (19,2) | (16,3) | 17,6% |
| (+) Outras Rec. Operacionais | (0,0) | 0,3 | -115,2% | 0,1 | 0,4 | -76,1% |
| (=) EBITDA Ajustado | 53,6 | 43,8 | 22,2% | 104,3 | 82,9 | 25,8% |
| Margem EBITDA | 83,7% | 84,2% | -0,5 bps | 84,5% | 83,9% | 0,6 bps |

O EBITDA ajustado da Companhia (sem o efeito das vendas de imóveis) aumentou 22% na comparação do 2T12 vs. 2T11, e 26% na comparação do 6M12 vs. 6M11, devido principalmente ao crescimento da receita líquida em montante maior do que o crescimento das despesas G&A no período.



As margens EBITDA no 2T12 e 6M12 foram em torno de 84% das receitas líquidas, portanto em linha com as margens registradas nos mesmos períodos de 2011. Se desconsideradas as provisões para pagamento de remuneração variável, as margens EBITDA da Companhia seriam de 87% no 2T12 e 6M12.

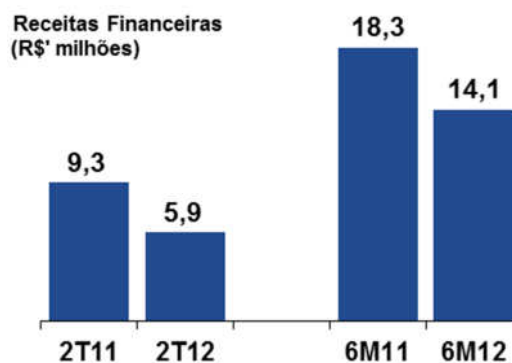
Nós calculamos que a margem EBITDA recorrente da Companhia seria de 85%, considerando a receita bruta recorrente (vide seção 'Receita Bruta com Locações' acima); uma alíquota efetiva de Pis/Cofins de 6,9% da receita bruta; e a despesa G&A do 6M12 anualizada.

| EBITDA Recorrente (R\$ milhões) | Anual |
|-----------------------------------|--------------|
| Receita Bruta | 268,3 |
| Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,9%) | (18,5) |
| Receita Líquida | 249,8 |
| G&A (2 x G&A do 6M12) | (38,3) |
| EBITDA Recorrente | 211,4 |
| Margem EBITDA Recorrente | 84,7% |

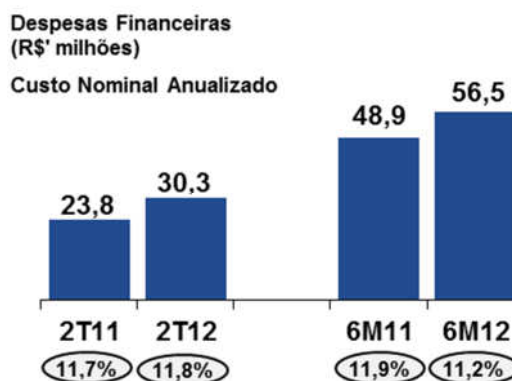
Resultado Financeiro: saudável e controlado

O saldo de caixa da Companhia tem sido aplicado somente em ativos de renda fixa, com rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

O valor da venda de imóveis entrou no caixa só no mês de junho, portanto ainda não gerou impacto significativo nas 'Receitas Financeiras' do 2T12.



As 'Despesas Financeiras' aumentaram no 2T12 vs. 2T11, e no 6M12 vs. 6M11, principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição do CE do Aço e do CE Urca em 2012 e também do CE Cidade Nova e Generali no final de 2011.



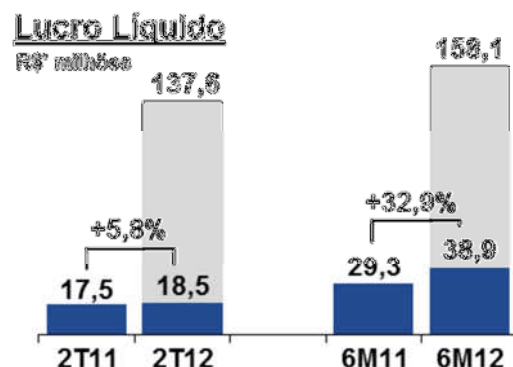
O custo nominal médio do passivo bancário da São Carlos chegou a 11,8% ao ano, no segundo trimestre de 2012.



Lucro Líquido e FFO (*funds from operations*)

O lucro líquido da Companhia cresceu fortemente versus 2011 e atingiu o recorde de R\$ 138 milhões no 2T12 e R\$ 158 milhões no 6M12, principalmente devido ao lucro registrado no segundo trimestre com a venda de imóveis que se valorizaram fortemente nos últimos anos (calculado em R\$ 119 milhões).

Para comparação, o lucro contábil da Companhia nos anos completos de 2009, 2010 e 2011 foi de R\$ 134 milhões, R\$ 92 milhões e R\$ 96 milhões, respectivamente.



A tabela ao lado explica com mais detalhes a variação no lucro líquido entre o 2T11 e 2T12 ajustado, e entre o 6M11 e o 6M12 ajustado.

Destacamos que a variação positiva no resultado operacional da Companhia (EBITDA) mais do que compensou a variação negativa nas linhas 'Depreciação', 'Resultado Financeiro' e 'IR/CS' combinadas.

| Racional da Variação no Lucro Líquido (R\$'milhões) | 3 meses | 6 meses |
|---|--------------|---------------|
| Lucro Líquido no 2T11 e 6M11 | 17,5 | 29,3 |
| Var. Receita Líquida | 11,9 | 24,6 |
| Var. G&A | (1,9) | (2,9) |
| Var. Outras Rec. Operacionais | (0,3) | (0,3) |
| Var. Resultado Operacional (EBITDA) | 9,7 | 21,4 |
| Var. Depreciação | (0,5) | (1,0) |
| Var. Resultado Financeiro | (10,0) | (11,7) |
| Var. IR/CS | 1,8 | 1,0 |
| Var. Outras Linhas do DRE | (8,7) | (11,7) |
| Lucro Líquido AJUSTADO no 2T12 e 6M12 | 18,5 | 38,9 |

O FFO da Companhia, já ajustado pelas vendas de imóveis no período, alcançou R\$ 25 milhões no 2T12 e margem de 43% das receitas líquidas no 6M12.

| R\$' Milhões | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|----------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|
| (+) Lucro Líquido Ajustado | 18,5 | 17,5 | 5,8% | 38,9 | 29,3 | 32,9% |
| (+) Depreciação | 6,7 | 6,2 | 8,2% | 13,4 | 12,4 | 7,8% |
| (=) FFO | 25,3 | 23,7 | 6,4% | 52,4 | 41,7 | 25,4% |
| Margem FFO | 39,5% | 45,6% | -6,1 bps | 42,5% | 42,3% | 0,2 bps |

Investimentos em imóveis: novos negócios e retrofit

A São Carlos investiu cerca de R\$ 66 milhões em imóveis no 2T12, sendo R\$ 46 milhões na aquisição do CE Urca (incluindo despesas com a transação). Estimamos investir mais R\$ 3 milhões na conclusão do retrofit do edifício CE Região Portuária, a ser entregue no final de agosto de 2012; e planejamos investir R\$ 7 milhões no retrofit do edifício Generali, R\$ 40 milhões no retrofit do edifício Barros Loureiro, e R\$ 130 milhões no retrofit do edifício CA Cidade Nova, até o final de 2013.

| Investimentos R\$' milhões | 1T12 | 2T12 | 6M12 |
|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Aquisições escritórios | 196,5 | 45,9 | 242,4 |
| Imóveis de varejo | 13,8 | 13,2 | 27,0 |
| CE Região Portuária | 2,4 | 3,7 | 6,1 |
| retrofit CA Cidade Nova | 0,3 | 0,9 | 1,2 |
| Manutenção de imóveis | 1,4 | 2,6 | 4,0 |
| Total | 214,3 | 66,4 | 280,8 |

Dívida Líquida: há espaço para financiar o crescimento da Companhia

A São Carlos encerrou o semestre com um saldo de caixa de aproximadamente R\$ 452 milhões e dívida líquida de R\$ 581 milhões, ou 2,7x o EBITDA anual recorrente (vide o cálculo do EBITDA anual recorrente na seção EBITDA deste relatório).

| Dívida Líquida (R\$'Milhões) | Jun/12 |
|--|--------------|
| Disponibilidades | (452) |
| Contas a receber por venda de imóveis | (1) |
| Financiamentos | 1.032 |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 2 |
| Dívida Líquida | 581 |
| EBITDA recorrente | 211 |
| Valor Estimado do Portfolio | 2.943 |
| Dívida Líquida / EBITDA recorrente | 2,7 x |
| Dívida Líquida / Valor do Portfolio | 19,7% |

Os principais eventos que impactaram o saldo de caixa da Companhia no trimestre, além da geração normal de caixa com as operações, são: (i) aquisição do imóvel CE Urca e terrenos para desenvolvimento de varejo; (ii) venda do Centro Empresarial Rio Negro e 5 lojas de varejo; (iii) pré-pagamento de R\$ 23 milhões do financiamento usado na aquisição do CA Rio Negro; e (iv) pagamento de proventos aos acionistas, através de Juros sobre Capital Próprio.



Apresentamos abaixo o passivo bancário da Companhia ao final de junho de 2012:

| Uso dos Recursos | Data Início | Prazo (anos) | Juros | Saldo em Jun/12 |
|------------------------------------|-------------|--------------|-------------------|----------------------|
| 1) Aquisição Itaim Center | 21/12/06 | 14 | TR + 10,00% aa | R\$9,3 mm |
| 2) Aquisição Rio Negro | 22/11/06 | 14 | TR + 10,00% aa | R\$52,1 mm |
| 3) Aquisição Spop II e X | 28/12/06 | 15 | IGP-M + 10,89% aa | R\$28,6 mm |
| 4) Aquisição Top Center | 30/11/04 | 10 | IGP-M + 8,60% aa | R\$31,4 mm |
| 5) Aquisição Citibank | 30/11/05 | 10 | IGP-M + 10,30% aa | R\$29,4 mm |
| 6) Aquisição CEB | 24/11/07 | 15 | CDI + 1,80% aa | R\$28,0 mm |
| 7) Aquisição Borges Lagoa | 11/4/07 | 15 | TR + 10,00% aa | R\$17,7 mm |
| 8) Aquisição BST&Logistic | 16/8/07 | 15 | TR + 9,70% aa | R\$30,3 mm |
| 9) Aquisição Mykonos | 3/8/07 | 15 | TR + 9,70% aa | R\$8,9 mm |
| 10) Aquisição Corporate Plaza | 28/8/07 | 15 | TR + 9,70% aa | R\$18,4 mm |
| 11) Aquisição Pasteur 110 | 5/9/07 | 15 | TR + 9,70% aa | R\$24,8 mm |
| 12) Aquisição Eldorado 1 | 12/11/07 | 15 | TR + 9,90% aa | R\$30,0 mm |
| 13) Aquisição Eldorado 2 | 23/11/07 | 15 | TR + 9,95% aa | R\$82,8 mm |
| 14) Aquisição Visconde O.P. | 28/3/08 | 15 | TR + 9,90% aa | R\$11,6 mm |
| 15) Aquisição CE Guaíba | 27/2/08 | 15 | TR + 10,00% aa | R\$35,5 mm |
| 16) Aquisição Antonio Carlos | 27/3/08 | 15 | TR + 10,00% aa | R\$7,6 mm |
| 17) Aquisição 60% GlobalTech | 18/10/08 | 15 | TR + 10,20% aa | R\$12,3 mm |
| 18) Aquisição Arcos da Lapa | 11/12/09 | 10 | TR + 11,00% aa | R\$16,9 mm |
| 19) Aquisição Edifício BFC | 5/3/10 | 12 | TR + 10,00% aa | R\$72,8 mm |
| 20) Aquisição Edifício Sul America | 4/6/10 | 15 | TR + 10,90% aa | R\$101,2 mm |
| 21) Aquisição C.A.S.A. | 29/10/10 | 12 | TR + 10,50% aa | R\$110,9 mm |
| 22) Aquisição CA Cidade Nova | 7/11/11 | 15 | TR + 11,90% aa | R\$50,4 mm |
| 23) Aquisição Ed. Generali 1 | 25/11/11 | 12 | 116,83% do CDI | R\$19,6 mm |
| 24) Aquisição Ed. Generali 2 | 14/12/11 | 12 | 116,97% do CDI | R\$41,9 mm |
| 25) Aquisição CE Aço | 29/02/12 | 12 | TR + 10,90% aa | R\$134,5 mm |
| 26) Aquisição CE Urca | 25/04/12 | 13 | TR + 10,90% aa | R\$35,8 mm |
| 27) Despesas a Apropriar | | | | -R\$10,9 mm |
| TOTAL | | | | R\$1.031,8 mm |

Ao final de junho de 2012, cerca de 83% dos financiamentos da Companhia em termos de saldo eram corrigidos pela TR (com um cupom médio de 10,44%), 9% pelo IGP-M e 8% pelo CDI; e cerca de 33% eram mantidos pelo banco Santander, 39% pelo Itaú e 28% pelo Bradesco. Calculamos o custo nominal médio em aproximadamente 11,40%⁶.

Pré-pagamos parte do financiamento usado na aquisição do CA Rio Negro no montante de R\$23 milhões.

Capital Social e Ações em Tesouraria

Ao final de junho de 2012, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs e tinha 430.667 ONs em tesouraria.

Permanece em aberto o programa de recompra de ações, aprovado na reunião do Conselho de Administração de 13 de março de 2012, de até 800.000 ações e com prazo de 1 ano.

⁶ Considera TR de 0,69% ao ano, IGP-M de 6,00% ao ano e CDI médio de 8,00% ao ano.



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, resultado não operacional, imposto de renda, 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. |

Contatos

Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Marc Grossmann - Gerente

Tel.: +55 11 3048-5413

E-mail: dri@scsa.com.br

Website: <http://www.scsa.com.br/ri>

Teleconferência de Resultados 2T12

Data: Terça-feira, 7 de Agosto de 2012

> Em Português

10:00 (horário de Brasília)

09:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

> Em Inglês

11:00 (horário de Brasília)

10:00 (horário Nova York)

Tel: +(1 516) 300-1066

Código: São Carlos

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 envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da São Carlos podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas da São Carlos. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.



AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Conciliação entre BR GAAP e DRE Ajustado

No intuito de preservar a comparabilidade das informações financeiras de 2012 com as de 2011, a empresa apresenta neste *release* uma análise de informações do 2T12 e 6M12 ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (BR GAAP) e revisada por auditoria independente, e ajustada para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes no segundo trimestre do ano. **Os eventos considerados não recorrentes são: (a) a venda de 5 lojas de rua e 1 imóvel não operacional (Venda Lojas), que gerou receita de R\$ 57,9 milhões e lucro contábil estimado em R\$ 42,5 milhões; e (b) a venda do Centro Administrativo Rio Negro (Venda CARN), que gerou receita de R\$ 223,7 milhões e lucro contábil estimado em R\$ 76,6 milhões.** (para mais informações sobre estas transações de venda, vide a seção 'Transações com imóveis no 2T12' deste *release*).

| DRE (R\$'Mil) | 2T12 | 6M12 | Venda Lojas | Venda CARN | 2T12 Ajustado | 6M12 Ajustado |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta | 350.460 | 414.502 | -57.900 | -223.661 | 68.898 | 132.941 |
| Locação de Imóveis | 68.232 | 131.988 | | | 68.232 | 131.988 |
| Venda de Imóveis | 281.561 | 281.561 | -57.900 | -223.661 | - | - |
| Serviços | 667 | 953 | | | 667 | 953 |
| PIS/Cofins | -4.934 | -9.586 | | | -4.934 | -9.586 |
| Receita Líquida | 345.526 | 404.916 | -57.900 | -223.661 | 63.965 | 123.355 |
| Custo dos Produtos Vendidos | -126.294 | -132.982 | 12.185 | 107.372 | -6.737 | -13.425 |
| Depreciação | -6.737 | -13.425 | | | -6.737 | -13.425 |
| Custo dos Imóveis Vendidos | -119.557 | -119.557 | 12.185 | 107.372 | - | - |
| Lucro Bruto | 219.232 | 271.934 | -45.715 | -116.289 | 57.228 | 109.930 |
| (Despesas) Receitas Operacionais | -10.521 | -19.191 | | 126 | -10.395 | -19.065 |
| Gerais e Administrativas | -8.097 | -14.652 | | 126 | -7.971 | -14.526 |
| Honorários da Administração | -2.383 | -4.634 | | | -2.383 | -4.634 |
| Outras Receitas Operacionais, Líquidas | -41 | 95 | | | -41 | 95 |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 208.711 | 252.743 | -45.715 | -116.164 | 46.833 | 90.865 |
| Resultado Financeiro Líquido | -24.461 | -42.348 | | | -24.461 | -42.348 |
| Receita Financeira | 5.853 | 14.119 | | | 5.853 | 14.119 |
| Despesa Financeira | -30.314 | -56.467 | | | -30.314 | -56.467 |
| Lucro Antes do IR e CSLL | 184.251 | 210.395 | -45.715 | -116.164 | 22.373 | 48.517 |
| IR / CSLL | -46.619 | -52.344 | 3.246 | 39.526 | -3.847 | -9.572 |
| Lucro Líquido do Exercício | 137.631 | 158.051 | -42.468 | -76.637 | 18.526 | 38.946 |

OBS: O imóvel Centro Administrativo Rio Negro (CARN) foi vendido por R\$ 232,7 milhões. A diferença para a receita contabilizada com esta venda (R\$ 223,7 milhões) está no montante separado em uma *escrow account* para servir a renda garantida oferecida aos quotistas do FII Rio Negro, se necessário (R\$ 8,5 milhões, que está no balanço patrimonial da Companhia) e em despesas com a transação (R\$ 0,5 milhões).



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

| DRE (R\$'milhões) | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Receita Bruta | 68,9 | 55,5 | 24,1% | 132,9 | 106,7 | 24,6% |
| Locação de Imóveis | 68,2 | 55,3 | 23,4% | 132,0 | 106,1 | 24,3% |
| Serviços | 0,7 | 0,3 | 158,6% | 1,0 | 0,5 | 86,1% |
| PIS/Cofins | (4,9) | (3,5) | 42,2% | (9,6) | (7,9) | 22,0% |
| Receita Líquida | 64,0 | 52,1 | 22,8% | 123,4 | 98,8 | 24,9% |
| Custo dos Produtos Vendidos | (6,7) | (6,2) | 8,2% | (13,4) | (12,4) | 7,8% |
| Lucro Bruto | 57,2 | 45,8 | 24,8% | 109,9 | 86,4 | 27,3% |
| (Despesas) Receitas Operacionais | (10,4) | (8,2) | 26,4% | (19,1) | (15,9) | 19,9% |
| Gerais e administrativas | (8,0) | (6,5) | 22,9% | (14,5) | (12,5) | 16,0% |
| Honorários da Administração | (2,4) | (2,0) | 18,3% | (4,6) | (3,8) | 22,8% |
| Outras receitas operacionais, líquidas | (0,0) | 0,3 | -115,2% | 0,1 | 0,4 | -76,1% |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 46,8 | 37,6 | 24,5% | 90,9 | 70,5 | 29,0% |
| Resultado Financeiro Líquido | (24,5) | (14,5) | 68,7% | (42,3) | (30,6) | 38,4% |
| Receitas Financeiras | 5,9 | 9,3 | -37,0% | 14,1 | 18,3 | -22,7% |
| Despesas Financeiras | (30,3) | (23,8) | 27,4% | (56,5) | (48,9) | 15,6% |
| Lucro Antes do IR e CSLL | 22,4 | 23,1 | -3,2% | 48,5 | 39,8 | 21,8% |
| IR / CSLL | (3,8) | (5,6) | -31,4% | (9,6) | (10,5) | -9,3% |
| Lucro Líquido do Exercício | 18,5 | 17,5 | 5,8% | 38,9 | 29,3 | 32,9% |

EBITDA

| R\$' Milhões | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida | 64,0 | 52,1 | 22,8% | 123,4 | 98,8 | 24,9% |
| (+) Despesas G&A | (10,4) | (8,5) | 21,8% | (19,2) | (16,3) | 17,6% |
| (+) Outras Rec. Operacionais | (0,0) | 0,3 | -115,2% | 0,1 | 0,4 | -76,1% |
| (=) EBITDA Ajustado | 53,6 | 43,8 | 22,2% | 104,3 | 82,9 | 25,8% |
| Margem EBITDA | 83,7% | 84,2% | -0,5 bps | 84,5% | 83,9% | 0,6 bps |

FFO

| R\$' Milhões | 2T12 | 2T11 | 2T12 vs 2T11 | 6M12 | 6M11 | 6M12 vs 6M11 |
|----------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Lucro Líquido Ajustado | 18,5 | 17,5 | 5,8% | 38,9 | 29,3 | 32,9% |
| (+) Depreciação | 6,7 | 6,2 | 8,2% | 13,4 | 12,4 | 7,8% |
| (=) FFO | 25,3 | 23,7 | 6,4% | 52,4 | 41,7 | 25,4% |
| Margem FFO | 39,5% | 45,6% | -6,1 bps | 42,5% | 42,3% | 0,2 bps |

OBS: Demonstrativo não revisado. Vide a seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações.



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
BR GAAP – Revisado

| Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'Mil) | Jun/12 | Mar/12 | Jun/12 vs Mar/12 |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| Ativo Circulante | 512.942 | 399.291 | 28,5% |
| Disponibilidades | 448.354 | 227.560 | 97,0% |
| Contas a receber por venda de imóveis | 922 | - | |
| Outras contas a receber | 39.759 | 40.193 | -1,1% |
| Bens destinados à venda | - | 107.372 | |
| Impostos | 20.541 | 20.437 | 0,5% |
| Outros créditos | 3.366 | 3.729 | -9,7% |
| Ativo Realizável a Longo Prazo | 14.849 | 12.080 | 22,9% |
| Aplicação Financeira | 3.344 | - | |
| Contas a receber | 164 | 756 | -78,3% |
| Outros créditos | 11.341 | 11.323 | 0,2% |
| Ativo Permanente | 1.498.095 | 1.451.406 | 3,2% |
| Investimentos em controladas e coligadas | 1 | 1 | 0,0% |
| Propriedades de Investimento | 1.491.642 | 1.445.302 | 3,2% |
| Intangível | 1.284 | 1.281 | 0,2% |
| TOTAL DO ATIVO | 2.025.887 | 1.862.777 | 8,8% |
| Passivo Circulante | 206.498 | 184.415 | 12,0% |
| Empréstimos e financiamentos | 137.622 | 139.079 | -1,0% |
| Salários e encargos | 4.678 | 2.684 | 74,3% |
| Impostos | 52.572 | 8.793 | 497,9% |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 2.035 | 2.842 | -28,4% |
| Outras contas a pagar | 9.591 | 31.017 | -69,1% |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 929.829 | 921.217 | 0,9% |
| Empréstimos e financiamentos | 894.144 | 894.024 | 0,0% |
| Impostos | 4.551 | 4.717 | -3,5% |
| Provisão para contingências | 31.134 | 22.476 | 38,5% |
| Patrimônio líquido | 889.560 | 757.145 | 17,5% |
| Capital social | 473.912 | 473.912 | 0,0% |
| Reserva de capital | 3.344 | 1.731 | 93,2% |
| Ações em tesouraria | -11.462 | -8.552 | 34,0% |
| Reserva de lucros | 265.715 | 269.634 | -1,5% |
| Lucro do Período | 158.051 | 20.420 | 674,0% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATR. LÍQUIDO | 2.025.887 | 1.862.777 | 8,8% |
| Dívida Líquida (*) | -581.181 | -808.386 | -28,1% |
| Dívida Líquida / EBITDA (**) | 2,7 x | 3,8 x | |

(*) O cálculo da dívida líquida inclui os saldos de 'Disponibilidades', 'Contas a Receber por Venda de Imóveis', 'Aplicação Financeira', 'Empréstimos e Financiamentos' e 'Contas a Pagar por Compra de Imóveis'.

(**) Consideramos quatro vezes o EBITDA ajustado do 2T12.

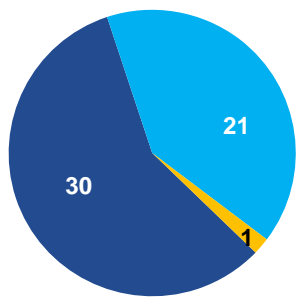


PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$2,94 bilhões com 52 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A e lojas de varejo, principalmente. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2011 e então ajustado para incluir as aquisições e vendas de imóveis desde então.

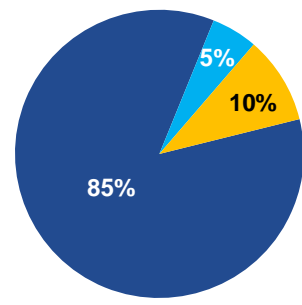
| Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos | | | | |
|--|------------|-------------------------------|---------------------------|---------------|
| Grupos de Imóveis | Quantidade | ABL Própria (m ²) | Valor de Mercado Estimado | |
| Escritórios | 30 | 325.702 | R\$ 2.728,6 mm | 92,7% |
| Varejo | 21 | 19.723 | R\$ 123,0 mm | 4,2% |
| Outros | 1 | 37.590 | R\$ 93,2 mm | 3,2% |
| TOTAL | 52 | 383.015 | R\$ 2.944,9 mm | 100,0% |

52 imóveis comerciais



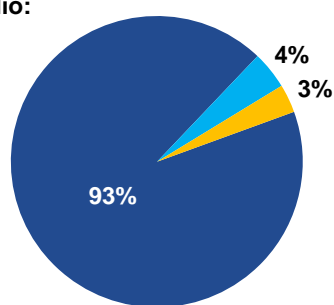
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 383.015 m²



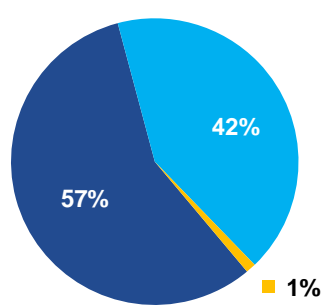
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$2.945 mm



■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica em termos de valor



■ SP ■ RJ ■ MG

Ao final de Junho de 2012 a São Carlos tinha contratos de locação com 219 empresas consideradas de primeira linha, e atuantes em diversos setores da economia. O maior locatário da empresa, Sul América Seguros, contribui com aproximadamente 7% da receita recorrente de aluguel; e os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 39% desta receita.