



**SÃO  
CARLOS**

Empreendimentos  
e Participações S.A.

# Primeiro Trimestre de 2012

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

### **Teleconferência 1T12**

Terça-feira,

**08 de maio de 2012**

#### **Em Português**

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 3127 4971

Código: São Carlos

Replay: (55 11) 3127 4999

Código: 49650591

#### **Em Inglês**

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 516) 300 1066

Código: São Carlos

Replay: (55 11) 3127 4999

Código: 83776337



## São Carlos reporta lucro 73% maior no 1T12 vs. 1T11 NAV aumenta 40% e atinge R\$ 41,4/ação em Mar/12

A São Carlos Empreendimentos e Participações SA anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2012.

### Principais Destaques

- **Lucro líquido** cresce 73% sobre o mesmo período de 2011 e atinge R\$ 20,4 milhões no 1T12;
- **Receita bruta com locações** cresce 25% vs. 1T11, chegando a R\$ 63,8 milhões no 1T12. O aumento sobre a mesma base de imóveis foi de 21%;
- **EBITDA** cresce 30% vs. 1T11 e atinge R\$ 51 milhões no 1T12, com margem de 85% das receitas líquidas; calculamos a margem EBITDA recorrente em 87%;
- **FFO** cresce 51% vs. 1T11 e atinge R\$ 27 milhões no 1T12, com margem de 46% das receitas líquidas;
- **Aquisição do edifício CEA - Centro Empresarial do Aço** no 1T12, por R\$ 192 milhões; em Abr/12 a Companhia adquiriu o Centro Empresarial Urca por R\$ 45 milhões;
- **Taxa de vacância** física no portfólio de 1,3% e taxa de vacância financeira de 1,2% ao final de Mar/12;
- **Saldo de caixa** pro forma (considerando as aquisições feitas em Abr/12) de R\$ 210 milhões; dívida líquida pro forma equivale a 3,9x o EBITDA recorrente e 27% do valor do portfólio;
- **Valor estimado do portfólio** aumentou de R\$ 2,23 bilhões em Mar/11 para R\$ 3,19 bilhões em Mar/12, e para o atual valor de R\$ 3,24 bilhões, após a aquisição do Centro Empresarial Urca (+ R\$ 1 bilhão vs. Mar/11);
- **NAV** de R\$ 2,38 bilhões ao final de Mar/12, equivalente a R\$ 41,4/ação e aumento de 40% vs. Mar/11. O atual valor de mercado da Companhia (*market cap*) é de aproximadamente R\$ 1,82 bilhão, considerando R\$ 31,6/ação.

| Indicadores Financeiros e Operacionais  | 1T12  | 1T11  | 1T12 vs 1T11 |
|---|-------|-------|--------------|
| <b>Receita Bruta Locações (R\$' mm)</b> | 63,8  | 50,9  | 25,3%        |
| <b>Margem NOI (%)</b>                   | 99,0% | 96,9% |              |
| <b>EBITDA (R\$' mm)</b>                 | 50,7  | 39,1  | 29,9%        |
| <b>Margem (%)</b>                       | 85,4% | 83,6% |              |
| <b>FFO (R\$' mm)</b>                    | 27,1  | 18,0  | 50,5%        |
| <b>Margem (%)</b>                       | 45,6% | 38,5% |              |
| <b>Lucro Líquido (R\$' mm)</b>          | 20,4  | 11,8  | 73,2%        |
| <b>Margem (%)</b>                       | 34,4% | 25,2% |              |
| <b>Lucro Líquido (R\$' mm)</b>          | 20,4  | 11,8  | 73,2%        |
| <b>NAV (R\$' bi)</b>                    | 2,38  | 1,70  | 39,9%        |
| <b>NAV por Ação (R\$)</b>               | 41    | 30    | 40,0%        |



## Mensagem da Administração

---

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

Mais uma vez apresentamos margens de rentabilidade saudáveis e robustas. As margens EBITDA e FFO foram de 85% e 46%, respectivamente. A manutenção de altas margens da Companhia refletem o sucesso na implementação da estratégia de crescimento apoiada na compra de imóveis de forma seletiva, visando sempre a maior rentabilidade possível, e a venda de imóveis já consolidados.

Durante o primeiro trimestre de 2012 a receita de locação da companhia atingiu patamar bastante superior àquela apresentada no mesmo período do ano anterior (1T11), com aumento de 21% considerando-se a mesma base de imóveis. Isso deve-se à continuação do movimento de reajuste de contratos de locação, repasse de variação de inflação, ou revisionais amigáveis dos contratos de locação.

A taxa de vacância em nosso portfólio permanece em nível baixo e controlado, em torno de 1,3% (vacância física).

Em termos de aquisição, o ano de 2012 começou de maneira bastante interessante. Em fevereiro compramos o edifício Centro Empresarial do Aço, que é uma propriedade com 28.403 m<sup>2</sup> no bairro Jabaquara por R\$ 192 milhões e rentabilidade anual (*cap rate*) estimada em 13,3% + inflação. Já em Abril, compramos o Centro Empresarial Urca por R\$ 45 milhões e rentabilidade anual estimada em 13,5% + inflação.

Continuamos com um saldo de caixa muito confortável em R\$ 210 milhões (*pro forma*) e com um *buying power* em torno de R\$ 0,7 bilhão, considerando uma alavancagem de 70%.

Continuamos muito confiantes com as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro, em especial em virtude do cenário econômico brasileiro que tem estimulado a demanda por espaços corporativos nos principais mercados de atuação da São Carlos e pressionando os valores de locação, a despeito da perspectiva de aumento na taxa básica de juros no País. **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 imóveis de varejo de rua.”**



## Transações com imóveis no 1T12 e início do 2T12

. **Aquisição do Centro Empresarial do Aço (CEA)**, em Fevereiro de 2012, da Fundação Cosipa (FEMCO), por R\$ 192 milhões;

. Muito bem localizado no bairro Jabaquara em São Paulo, junto à estação Conceição de metrô, e a apenas 1 Km do aeroporto de Congonhas;

. O imóvel é composto por 2 torres de escritórios classe A com 9 andares cada uma e 28.403 m<sup>2</sup> de área locável total; pavimento tipo de 1.486 m<sup>2</sup>; heliponto, auditório e área de eventos; área de varejo no andar térreo; e 3 andares no sub-solo com 805 vagas de garagem;

. Este imóvel encontra-se 100% ocupado por cerca de 30 empresas. Estimamos o valor de mercado de locação em R\$ 70-75/m<sup>2</sup>/mês para a área corporativa; receita potencial de R\$ 25,6 milhões/ano; e **cap rate de 13,3% + inflação**;

. Financiamento de R\$ 135 milhões do Itaú (70% do valor), com prazo de 14 anos.



. **Aquisição do Centro Empresarial Urca** (antigo edifício El Paso) em Abril de 2012, da El Paso Energia do Brasil, por R\$ 45 milhões;

. O imóvel está muito bem localizado na zona sul da cidade - fica 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;

. Edifício de escritórios classe A de 3.685 m<sup>2</sup> de área locável, que inclui 8 andares para área corporativa e 3 pavimentos de garagem com o total de 45 vagas;

. O Imóvel encontra-se integralmente desocupado. Estimamos o valor de mercado de locação em R\$ 125-150/m<sup>2</sup>/mês; receita potencial de R\$ 6,1 milhões/ano; e **cap rate de 13,5% + inflação**;

. Financiamento de R\$ 36 milhões do Bradesco (80% do valor), com prazo de 13 anos.



Adicionalmente, em Fevereiro de 2012 a Companhia divulgou comunicado ao mercado informando sua **intenção de vender o imóvel Centro Administrativo Rio Negro**, para o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro. Este imóvel é composto por 2 torres de escritório, área de varejo no andar térreo e um edifício-garagem, totalizando 33.125 m<sup>2</sup> de área locável, e está 100% locado. A efetiva conclusão da transação está sujeita (i) à concessão, pela CVM, da autorização para funcionamento deste Fundo; (ii) à obtenção do registro da oferta pública de cotas deste Fundo junto a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400; (iii) à colocação da totalidade das cotas da oferta pública; (iv) ao não exercício dos direitos de preferência relacionados ao imóvel; e, (v) ao cumprimento das obrigações previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias, a ser assinado pela São Carlos e Citibank, na qualidade de administrador do Fundo.

## Portfólio de imóveis: evolução de R\$ 1 bilhão

**O valor de mercado do portfólio aumentou 43% em 12 meses, passando de R\$ 2,23 bilhões em março de 2011 para R\$ 3,19 bilhões em março de 2012<sup>1</sup>.** O aumento em relação ao atual valor de mercado do portfólio (R\$ 3,24 bilhões) é de cerca de R\$ 1 bilhão. A Companhia registra na contabilidade suas propriedades para investimento ao valor de custo depreciado, e ao final de março de 2012 o valor contábil dos imóveis era de cerca de R\$ 1,55 bilhão<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Valores estimados pela Companhia a partir do valor calculado pela consultoria CB Richard Ellis para o mês-base Setembro, mais aquisições seguintes consideradas ao valor da transação e menos vendas seguintes consideradas ao valor da avaliação.

<sup>2</sup> Soma das linhas 'Bens Destinados a Venda' e 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



| Variações no portfólio de imóveis da São Carlos | Grupo      | Mês    | ABL Própria (m <sup>2</sup> ) | Valor (R\$ mm) |
|---|------------|--------|-------------------------------|----------------|
| <b>Posição em Mar/11</b>                        |            |        | <b>412.897</b>                | <b>2.228,7</b> |
| Aquisição de parte de edifício                  | Escritório | Mai/11 | 246                           | 0,5            |
| Investimento em imóveis de varejo               | Varejo     |        | -                             | 20,1           |
| Apreciação geral no valor do portfólio          |            |        |                               | 584,8          |
| <b>Posição em Set/11 (Avaliação CBRE)</b>       |            |        | <b>413.144</b>                | <b>2.834,0</b> |
| 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 CEA                                | Escritório | Fev/12 | 28.403                        | 192,0          |
| Investimento em imóveis de varejo               | Varejo     |        | -                             | 38,2           |
| <b>Posição em Mar/12</b>                        |            |        | <b>440.603</b>                | <b>3.186,4</b> |
| Aquisição do Centro Empresarial Urca            | Escritório | Abr/12 | 3.685                         | 45,0           |
| Investimento em imóveis de varejo               | Varejo     |        | -                             | 9,0            |
| <b>Posição Atual</b>                            |            |        | <b>444.289</b>                | <b>3.240,4</b> |

O portfólio da Companhia tem atualmente 57 imóveis comerciais, 444 mil m<sup>2</sup> de área locável própria e R\$ 3,24 bilhões de valor estimado de mercado<sup>1</sup> (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações).

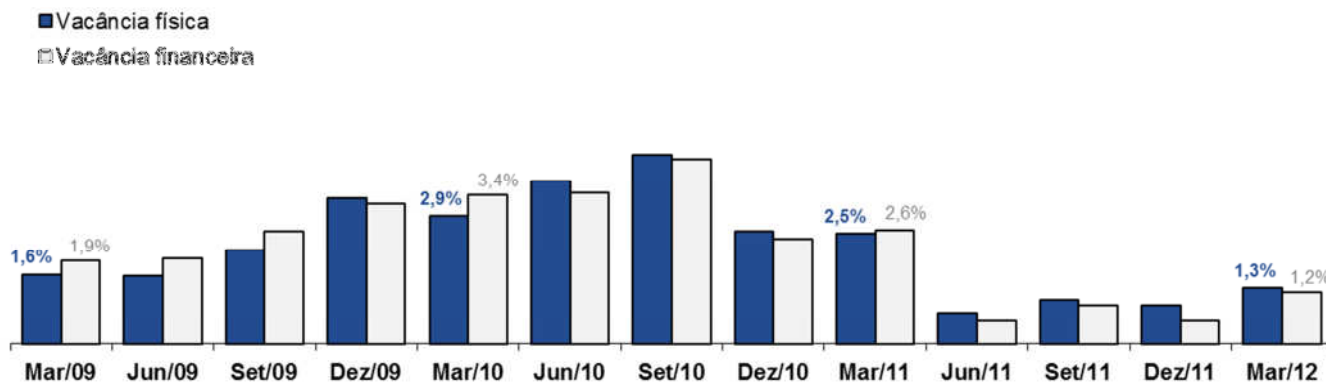
Calculamos o atual NAV da Companhia em R\$ 2,38 bilhões (R\$ 42/ação). A ação da Companhia tem sido negociada em aproximadamente R\$ 32/ação, o que denota grande potencial de valorização.

| NAV                                    | Mar/11      | Mar/12      | Atual       |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Valor do portfólio (R\$' mm)           | 2.228,7     | 3.186,4     | 3.240,4     |
| Dívida líquida (R\$' mm)               | (527,9)     | (808,4)     | (862,4)     |
| NAV (R\$' mm)                          | 1.700,8     | 2.378,0     | 2.378,0     |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (mm) | 57,4        | 57,4        | 57,2        |
| <b>NAV (R\$/ação)</b>                  | <b>29,6</b> | <b>41,4</b> | <b>41,6</b> |

### Taxa de vacância permanece em nível baixo e controlado

Ao final de março de 2012 o portfólio de imóveis da Companhia apresentava vacância física de 1,3% e vacância financeira de 1,2%<sup>3</sup>. 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.

<sup>3</sup> 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.



## Receita Bruta com Locações: R\$ 64 milhões no 1T12

A receita bruta com locações aumentou 25% na comparação de trimestres, passando de R\$ 51 milhões no 1T11 para R\$ 64 milhões no 1T12, devido principalmente: (a) aos significativos aumentos reais nos preços de locação; (b) a aquisição do edifício Generali, que passou a gerar receita no final do 4T11; (c) a aquisição do CEA, que passou a gerar receita na metade do 1T12 e (d) ao reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

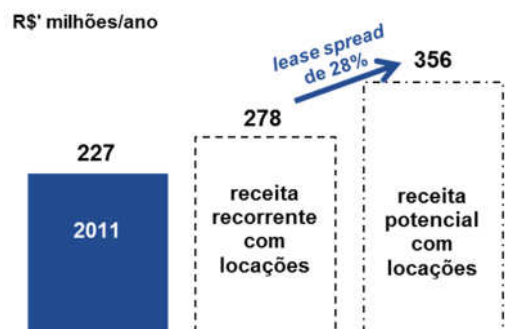
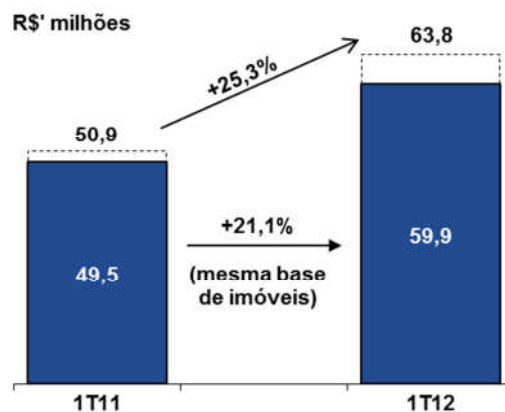
Considerando a mesma base de imóveis nos períodos, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, o aumento na receita foi de 21% no 1T12 vs. 1T11.

Neste 1T12, a São Carlos renegociou ou iniciou 9 contratos de locação e obteve aumento real médio de 38% sobre os valores anteriores. Isto reflete a capacidade companhia de realizar uma gestão ativa dos seus contratos de locação.

Neste mesmo período, nós reajustamos 40 contratos de locação pela inflação, com aumento nominal médio de 4,53%<sup>4</sup>. 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 Março de 2012, com valor de mercado total estimado em R\$ 2,95 bilhões, geram **receita recorrente de R\$ 278 milhões/ano<sup>5</sup> 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\$ 356 milhões/ano**. Sendo assim, calculamos um **lease spread médio de 28%**, 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) edifício CE Urca, adquirido após o fim do trimestre; (b) edifícios que hoje estão em retrofit completo (Venezuela 43, Barros Loureiro e CA Cidade Nova); (c) projetos de varejo de rua ora em desenvolvimento; (d) áreas vagas no portfólio (a vacância

### RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



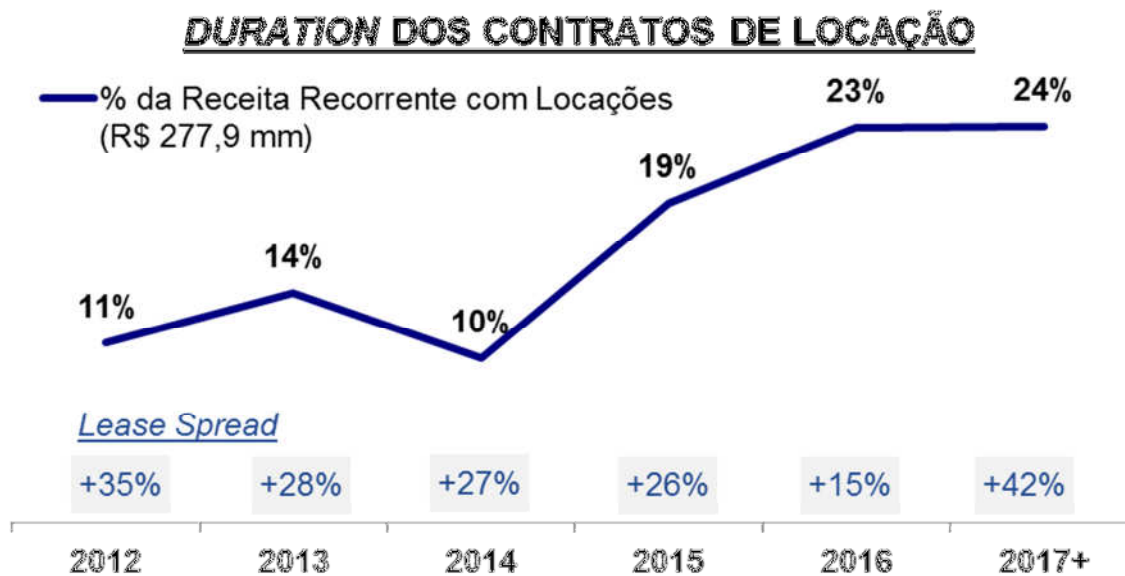
<sup>4</sup> Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a janeiro/2012 foi de 5,10%; a fevereiro/2012 foi de 4,53%; e a março/2012 foi de 3,44%.

<sup>5</sup> A diferença para o valor de mercado do atual portfólio de imóveis, de R\$ 3,24 bilhões, está no valor dos imóveis não operacionais. A receita recorrente com locações foi calculada a partir da receita contabilizada no mês de Março de 2012, ajustada para base recorrente considerando os contratos em vigor, e então multiplicada por 12 meses. Estas receitas recorrente e potencial não incluem reajustes pela inflação, aumentos reais de aluguel ou locação de áreas vagas.



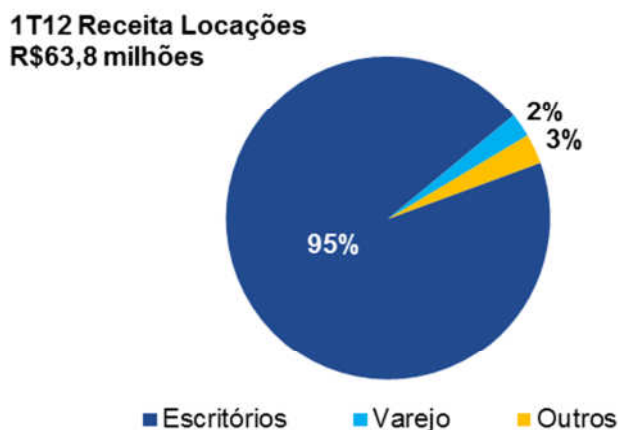
financeira em Mar/12 era de 1,2%); e (e) potenciais de expansão em alguns dos nossos imóveis.

Este 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 março de 2012, é de 3,8 anos<sup>6</sup>.



Base: Março de 2012

A locação de áreas corporativas em escritórios representa atualmente 95% do faturamento total da Companhia, conforme apresentamos abaixo:



A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar alto, em torno de 99% da receita bruta com locações:

| NOI (Net Operating Income)<br>R\$' milhões | 1T12         | 1T11         |
|--|--------------|--------------|
| Receita Bruta com Locações                 | 63,8         | 50,9         |
| G&A com manutenção e áreas vagas           | (0,6)        | (1,6)        |
| <b>NOI</b>                                 | <b>63,1</b>  | <b>49,3</b>  |
| <b>Margem NOI</b>                          | <b>99,0%</b> | <b>96,9%</b> |

<sup>6</sup> Média ponderada pela receita recorrente com locações



## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

| Análise das Despesas G&A<br>R\$' milhões | 1T12       | 1T11       | 1T12 vs<br>1T11 |
|--|------------|------------|-----------------|
| Manutenção de Imóveis e áreas vagas (*)  | 0,6        | 1,6        |                 |
| Pessoal                                  | 5,8        | 4,5        |                 |
| Outros                                   | 2,3        | 1,7        |                 |
| <b>Total Despesas G&amp;A</b>            | <b>8,8</b> | <b>7,8</b> | <b>13%</b>      |

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

O total de despesas G&A teve um aumento 13% entre o 1T11 e o 1T12 devido principalmente: (a) maior despesa com pessoal, provisões para remuneração variável e plano de opções, após o fortalecimento da equipe da São Carlos com novas contratações (+R\$1,3 milhões); (b) maiores despesas tributárias (+R\$ 0,8 milhões); e (c) menor despesa com áreas vagas (- R\$ 1,0 milhão), após reduzirmos a vacância principalmente no edifício Business Space Tower. Vale destacar que neste mesmo período a receita bruta da Companhia aumentou cerca de 25%.

## EBITDA: Margem de 85%

| R\$' Milhões                 | 1T12         | 1T11         | 1T12 vs<br>1T11 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida          | 59,4         | 46,7         | 27,1%           |
| (+) Despesas G&A             | (8,8)        | (7,8)        | 12,9%           |
| (+) Outras Rec. Operacionais | 0,1          | 0,1          | 9,5%            |
| <b>(=) EBITDA</b>            | <b>50,7</b>  | <b>39,1</b>  | <b>29,9%</b>    |
| <b>Margem EBITDA</b>         | <b>85,4%</b> | <b>83,6%</b> | <b>1,8 bps</b>  |

O EBITDA da Companhia alcançou R\$ 50,7 milhões no 1T12, com uma variação de 30% na comparação com o mesmo período de 2011, devido principalmente ao crescimento da receita líquida em montante maior do que o crescimento das despesas G&A no período.

**A margem EBITDA foi de 85% no 1T12, ou 180 bps acima da margem registrada em 1T11.** Se desconsideradas as provisões para pagamento de remuneração variável, a margem EBITDA da Companhia seria de 88% em neste período.

**Nós calculamos que a margem EBITDA recorrente da Companhia seria de 87%**, considerando a receita bruta recorrente (vide seção 'Receita Bruta com Locações' acima); uma alíquota efetiva de Pis/Cofins de 7,3% da receita bruta (igual ao contabilizado no 1T12); e a despesas G&A do 1T12 anualizada.

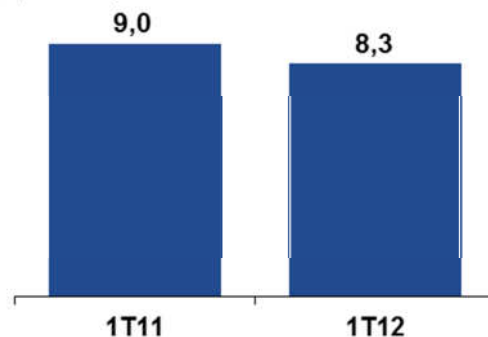
| EBITDA Recorrente<br>(R\$'milhões) | Anual        |
|------------------------------------|--------------|
| Receita Bruta                      | 277,9        |
| Taxa efetiva de Pis/Cofins (7,3%)  | (20,2)       |
| Receita Líquida                    | 257,7        |
| G&A (4 x G&A do 1T12)              | (34,7)       |
| <b>EBITDA Recorrente</b>           | <b>223,0</b> |
| <b>Margem EBITDA Recorrente</b>    | <b>86,5%</b> |



## Resultado Financeiro: saudável e controlado

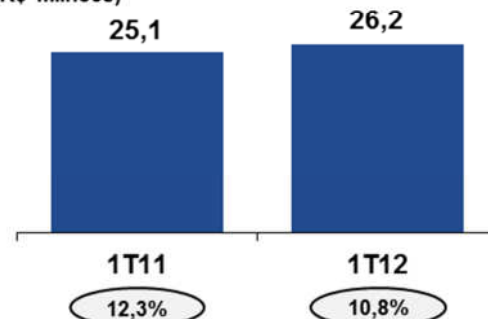
As 'Receitas Financeiras' no 1T12 ficaram praticamente em linha com o apresentado no 1T11, pois a rentabilidade melhor em 2012 mais do que compensou o saldo médio relativamente menor das aplicações. O saldo de caixa da Companhia tem sido aplicado somente em ativos de renda fixa, com rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

Receitas Financeiras  
(R\$ milhões)



As 'Despesas Financeiras' aumentaram no 1T12 vs. 1T11 principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição de imóveis. O custo nominal médio do passivo bancário da São Carlos chegou a 10,8% ao ano, no primeiro trimestre de 2012.

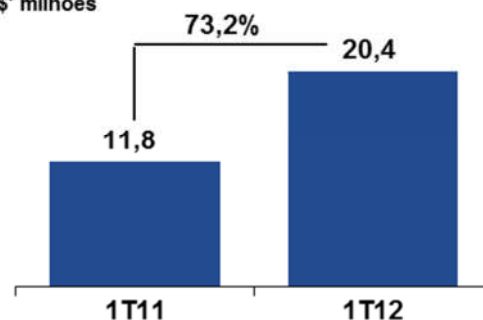
Despesas Financeiras  
(R\$ milhões)



## Lucro Líquido: crescimento de 73%

O lucro líquido da Companhia atingiu R\$ 20,4 milhões no 1T12 vs. R\$11,8 milhão no 1T11.

Lucro Líquido  
R\$ milhões



A tabela ao lado explica com mais detalhes a variação no lucro líquido entre o 1T12 e 1T11.

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<br>(R\$ milhões) |  | 3 meses      |
|--|--|--------------|
| <b>Lucro Líquido no 1T11</b>                           |  | <b>11,8</b>  |
| Var. Receita Líquida                                   |  | 12,7         |
| Var. G&A   |  | (1,0)        |
| Var. Outras Rec. Operacionais                          |  | 0,0          |
| <b>Var. Resultado Operacional (EBITDA)</b>             |  | <b>11,7</b>  |
| Var. Depreciação                                       |  | (0,5)        |
| Var. Resultado Financeiro                              |  | (1,8)        |
| Var. IR/CS   |  | (0,8)        |
| <b>Var. Outras Linhas do DRE</b>                       |  | <b>(3,0)</b> |
| <b>Lucro Líquido no 1T12</b>                           |  | <b>20,4</b>  |



## FFO (Funds From Operations): R\$ 27 milhões

O FFO da Companhia aumentou 51% vs. 1T11, alcançando R\$ 27 milhões e margem de 46% das receitas líquidas no 1T12.

| R\$' Milhões      | 1T12         | 1T11         | 1T12 vs 1T11   |
|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| (+) Lucro Líquido | 20,4         | 11,8         | 73,2%          |
| (+) Depreciação   | 6,7          | 6,2          | 7,5%           |
| <b>(=) FFO</b>    | <b>27,1</b>  | <b>18,0</b>  | <b>50,5%</b>   |
| <b>Margem FFO</b> | <b>45,6%</b> | <b>38,5%</b> | <b>7,1 bps</b> |

## Investimentos em imóveis: novos negócios e retrofit

A São Carlos investiu cerca de R\$ 215 milhões em imóveis no 1T12, sendo R\$ 197 milhões na aquisição do Centro Empresarial do Aço (incluído despesas com a transação). Estimamos investir mais R\$ 7 milhões no retrofit do edifício Venezuela 43 em 2012, de modo a concluir esta obra em julho; e planejamos investir R\$ 7 milhões no retrofit do edifício Generali, R\$ 33 milhões no retrofit do edifício Barros Loureiro, e R\$ 130 milhões no retrofit do edifício CA Cidade Nova.

| Investimentos<br>R\$' milhões | 1T12         |
|-------------------------------|--------------|
| Aquisições escritórios        | 196,5        |
| Imóveis de varejo             | 13,8         |
| Venezuela 43                  | 2,4          |
| Manutenção de imóveis         | 1,7          |
| <b>Total</b>                  | <b>214,3</b> |

## Dívida Líquida: há espaço para financiar o crescimento da Companhia

A São Carlos encerrou o trimestre com um saldo de caixa de R\$ 228 milhões e dívida líquida de R\$ 808 milhões, equivalente a 4,0 vezes o EBITDA anualizado do 1T12. Os principais eventos que impactaram a dívida líquida da Companhia no 1T12 foram: (i) compras de imóveis; (ii) investimento nas obras de retrofit de imóveis; e (iii) a geração normal de caixa com as operações.

| Dívida Líquida (R\$'Milhões)               | Mar/12       | pro forma    |
|--|--------------|--------------|
| Disponibilidades                           | -228         | -210         |
| Contas a receber por venda de imóveis      | -            | -            |
| Financiamentos                             | 1.033        | 1.069        |
| Contas a pagar por compra de imóveis       | 3            | 3            |
| <b>Dívida Líquida</b>                      | <b>808</b>   | <b>862</b>   |
| EBITDA e EBITDA recorrente                 | 203          | 223          |
| Valor Estimado do Portfolio                | 3.186        | 3.240        |
| <b>Dívida Líquida / EBITDA</b>             | <b>4,0 x</b> | <b>3,9 x</b> |
| <b>Dívida Líquida / Valor do Portfolio</b> | <b>25,4%</b> | <b>26,6%</b> |

Para efeito de análise, se incluirmos os imóveis adquiridos após março de 2012 o saldo de caixa *pro forma* seria de R\$ 210 milhões e a dívida líquida seria de R\$ 862 milhões, equivalente a 3,9x o EBITDA recorrente (vide o cálculo do EBITDA recorrente na seção EBITDA deste relatório) e a 27% do atual valor do portfólio.



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

| Uso dos Recursos                   | Data Início | Prazo (anos) | Juros             | Saldo em Mar/12      |
|------------------------------------|-------------|--------------|-------------------|----------------------|
| 1) Aquisição Itaim Center          | 21/12/06    | 14           | TR + 10,00% aa    | R\$9,5 mm            |
| 2) Aquisição Rio Negro 1           | 22/11/06    | 14           | TR + 10,00% aa    | R\$53,1 mm           |
| 3) Aquisição Spop II e X           | 28/12/06    | 15           | IGP-M + 10,89% aa | R\$28,3 mm           |
| 4) Aquisição Top Center            | 30/11/04    | 10           | IGP-M + 8,60% aa  | R\$33,0 mm           |
| 5) Aquisição Citibank              | 30/11/05    | 10           | IGP-M + 10,30% aa | R\$30,1 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\$17,9 mm           |
| 8) Aquisição Rio Negro 2           | 20/4/07     | 15           | TR + 10,00% aa    | R\$24,1 mm           |
| 9) Aquisição BST&Logistic          | 16/8/07     | 15           | TR + 9,70% aa     | R\$30,7 mm           |
| 10) Aquisição Mykonos              | 3/8/07      | 15           | TR + 9,70% aa     | R\$9,1 mm            |
| 11) Aquisição Corporate Plaza      | 28/8/07     | 15           | TR + 9,70% aa     | R\$18,6 mm           |
| 12) Aquisição Pasteur 110          | 5/9/07      | 15           | TR + 9,70% aa     | R\$25,2 mm           |
| 13) Aquisição Eldorado 1           | 12/11/07    | 15           | TR + 9,90% aa     | R\$30,3 mm           |
| 14) Aquisição Eldorado 2           | 23/11/07    | 15           | TR + 9,95% aa     | R\$83,9 mm           |
| 15) Aquisição Visconde O.P.        | 28/3/08     | 15           | TR + 9,90% aa     | R\$11,8 mm           |
| 16) Aquisição CE Guaíba            | 27/2/08     | 15           | TR + 10,00% aa    | R\$36,0 mm           |
| 17) Aquisição Antonio Carlos       | 27/3/08     | 15           | TR + 10,00% aa    | R\$7,7 mm            |
| 18) Aquisição 60% GlobalTech       | 18/10/08    | 15           | TR + 10,20% aa    | R\$12,4 mm           |
| 19) Aquisição Arcos da Lapa        | 11/12/09    | 10           | TR + 11,00% aa    | R\$17,2 mm           |
| 20) Aquisição Edifício BFC         | 5/3/10      | 12           | TR + 10,00% aa    | R\$73,8 mm           |
| 21) Aquisição Edifício Sul America | 4/6/10      | 15           | TR + 10,90% aa    | R\$102,1 mm          |
| 22) Aquisição C.A.S.A.             | 29/10/10    | 12           | TR + 10,50% aa    | R\$111,9 mm          |
| 23) Aquisição CA Cidade Nova       | 7/11/11     | 15           | TR + 11,90% aa    | R\$50,5 mm           |
| 24) Aquisição Ed. Generali 1       | 25/11/11    | 12           | 116,83% do CDI    | R\$19,5 mm           |
| 25) Aquisição Ed. Generali 2       | 14/12/11    | 12           | 116,97% do CDI    | R\$41,7 mm           |
| 26) Aquisição CEA                  | 29/02/12    | 12           | TR + 10,90% aa    | R\$134,3 mm          |
| 27) Despesas a Apropriar           |             |              |                   | -R\$7,6 mm           |
| <b>TOTAL</b>                       |             |              |                   | <b>R\$1.033,1 mm</b> |

Ao final de março de 2012, cerca de 83% dos financiamentos da Companhia em termos de saldo eram corrigidos pela TR (com um cupom médio de 10,41%), 9% pelo IGP-M e 8% pelo CDI; e cerca de 35% eram mantidos pelo banco Santander, 40% pelo Itaú e 25% pelo Bradesco. Calculamos o custo nominal médio em aproximadamente 11,69%<sup>7</sup>.

Em abril de 2012 a Companhia contratou financiamento de R\$ 36 milhões para aquisição do edifício Centro Empresarial Urca (80,0% do total de aquisição), com prazo de 13 anos.

## Capital Social e Ações em Tesouraria

Ao final de março de 2012, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs e tinha 360.595 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.

<sup>7</sup> Considera TR de 1,00% ao ano, IGP-M de 5,24% ao ano e CDI médio de 9,28% ao ano.



## 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, 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.  |
| <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.   |

## Contatos

### Relações com Investidores

Fabio Russo Correa – Diretor Financeiro e DRI

Marc Grossmann (Gerente)

Tel.: +55 11 3048-5413

E-mail: [dri@scsa.com.br](mailto:dri@scsa.com.br)

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

### Teleconferência de Resultados 1T12

#### > Em Português

#### > Em Inglês

Data: terça-feira, 8 de maio de 2012

11:00 (horário de Brasília)

12:00 (horário de Brasília)

10:00 (horário Nova York)

11:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Tel: +(1 516) 300-1066

Código: São Carlos

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.


**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO  
BR GAAP**

| DRE<br>(R\$milhões)                            | 1T12          | 1T11          | 1T12 vs<br>1T11 |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Receita Bruta</b>                           | <b>64,0</b>   | <b>51,1</b>   | <b>25,3%</b>    |
| Locação de Imóveis                             | 63,8          | 50,9          | 25,3%           |
| Serviços                                       | 0,3           | 0,3           | 12,7%           |
| <b>PIS/Cofins</b>                              | <b>(4,7)</b>  | <b>(4,4)</b>  | <b>6,0%</b>     |
| <b>Receita Líquida</b>                         | <b>59,4</b>   | <b>46,7</b>   | <b>27,1%</b>    |
| <b>Custo dos Produtos Vendidos</b>             | <b>(6,7)</b>  | <b>(6,2)</b>  | <b>7,5%</b>     |
| <b>Lucro Bruto</b>                             | <b>52,7</b>   | <b>40,5</b>   | <b>30,1%</b>    |
| <b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>        | <b>(8,7)</b>  | <b>(7,7)</b>  | <b>13,0%</b>    |
| Gerais e administrativas                       | (6,6)         | (6,0)         | 8,5%            |
| Honorários da Administração                    | (2,3)         | (1,8)         | 28,0%           |
| Outras receitas operacionais, líquidas         | 0,1           | 0,1           | 9,5%            |
| <b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b> | <b>44,0</b>   | <b>32,8</b>   | <b>34,1%</b>    |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>            | <b>(17,9)</b> | <b>(16,1)</b> | <b>11,1%</b>    |
| Receitas Financeiras                           | 8,3           | 9,0           | -7,8%           |
| Despesas Financeiras                           | (26,2)        | (25,1)        | 4,3%            |
| <b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>                | <b>26,1</b>   | <b>16,7</b>   | <b>56,2%</b>    |
| IR / CSLL                                      | (5,7)         | (4,9)         | 15,8%           |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>              | <b>20,4</b>   | <b>11,8</b>   | <b>73,2%</b>    |

**EBITDA**

| R\$ Milhões                  | 1T12         | 1T11         | 1T12 vs<br>1T11 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida          | 59,4         | 46,7         | 27,1%           |
| (+) Despesas G&A             | (8,8)        | (7,8)        | 12,9%           |
| (+) Outras Rec. Operacionais | 0,1          | 0,1          | 9,5%            |
| <b>(=) EBITDA</b>            | <b>50,7</b>  | <b>39,1</b>  | <b>29,9%</b>    |
| <b>Margem EBITDA</b>         | <b>85,4%</b> | <b>83,6%</b> | <b>1,8 bps</b>  |

**FFO**

| R\$ Milhões       | 1T12         | 1T11         | 1T12 vs<br>1T11 |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Lucro Líquido | 20,4         | 11,8         | 73,2%           |
| (+) Depreciação   | 6,7          | 6,2          | 7,5%            |
| <b>(=) FFO</b>    | <b>27,1</b>  | <b>18,0</b>  | <b>50,5%</b>    |
| <b>Margem FFO</b> | <b>45,6%</b> | <b>38,5%</b> | <b>7,1 bps</b>  |

OBS: Demonstrativo não auditado nem revisado.



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**  
BR GAAP – Dez/11 Auditado e Mar/12 Revisado

| Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões) | Mar/12         | Dez/11         | Mar 12 x Dez11 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativo Circulante</b>                       | <b>399,3</b>   | <b>377,9</b>   | <b>5,6%</b>    |
| Disponibilidades                              | 227,6          | 297,0          | -23,4%         |
| Contas a receber por venda de imóveis         | -              | 1,0            |                |
| Outras contas a receber                       | 40,2           | 45,7           | -12,0%         |
| Bens destinados à venda                       | 107,4          | -              |                |
| Impostos                                      | 20,4           | 31,2           | -34,5%         |
| Outros créditos                               | 3,7            | 3,1            | 22,0%          |
| <b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>         | <b>12,1</b>    | <b>11,2</b>    | <b>8,2%</b>    |
| Contas a receber                              | 0,8            | -              |                |
| Outros créditos                               | 11,3           | 11,2           | 1,4%           |
| <b>Ativo Permanente</b>                       | <b>1.451,4</b> | <b>1.351,0</b> | <b>7,4%</b>    |
| Investimentos                                 | 0,0            | 0,0            | 0,0%           |
| Propriedades de Investimento Imobilizado      | 1.445,3        | 1.344,9        | 7,5%           |
| Intangível                                    | 4,8            | 4,8            | 0,5%           |
|   | 1,3            | 1,3            | -1,6%          |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                         | <b>1.862,8</b> | <b>1.740,1</b> | <b>7,1%</b>    |
| <b>Passivo Circulante</b>                     | <b>184,4</b>   | <b>202,6</b>   | <b>-9,0%</b>   |
| Empréstimos e financiamentos                  | 139,1          | 137,0          | 1,5%           |
| Salários e encargos                           | 2,7            | 9,3            | -71,2%         |
| Impostos                                      | 8,8            | 19,3           | -54,5%         |
| Contas a pagar por compra de imóveis          | 2,8            | 2,8            | 2,2%           |
| Outras contas a pagar                         | 31,0           | 34,2           | -9,2%          |
| <b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>         | <b>921,2</b>   | <b>801,9</b>   | <b>14,9%</b>   |
| Empréstimos e financiamentos                  | 894,0          | 775,1          | 15,3%          |
| Impostos                                      | 4,7            | 4,4            | 6,6%           |
| Provisão para contingências                   | 22,5           | 22,3           | 0,8%           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                     | <b>757,1</b>   | <b>735,7</b>   | <b>2,9%</b>    |
| Capital social                                | 473,9          | 473,9          | 0,0%           |
| Reserva de capital                            | 1,7            | 2,3            | -25,5%         |
| Ações em tesouraria                           | (8,6)          | (10,2)         | -16,0%         |
| Reserva de lucros                             | 269,6          | 173,3          | 55,6%          |
| Lucro do Período                              | 20,4           | 96,4           | -78,8%         |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                       | <b>1.862,8</b> | <b>1.740,1</b> | <b>7,1%</b>    |
| <b>Dívida Líquida (*)</b>                     | <b>(808,4)</b> | <b>(616,9)</b> | <b>31,0%</b>   |
| <b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>           | <b>4,0 x</b>   | <b>3,2 x</b>   |                |

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

(\*\*) Consideramos quatro vezes o EBITDA do trimestre.



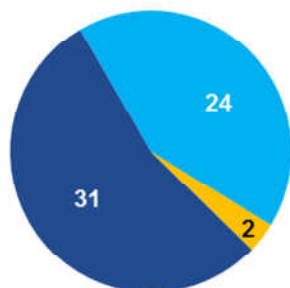
## PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Atualmente o portfólio de imóveis da São Carlos tem 57 imóveis, distribuídos entre escritórios classe A e lojas de varejo, e valor de mercado estimado em R\$ 3,24 bilhões. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2011 e ajustado pelas aquisições e vendas de imóveis desde então.

| Grupos de Imóveis | Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos |                               |                           |               |
|-------------------|--|-------------------------------|---------------------------|---------------|
|                   | Quantidade                               | ABL Própria (m <sup>2</sup> ) | Valor de Mercado Estimado |               |
| Escritórios       | 31                                       | 359.786                       | R\$ 2.969,9 mm            | 91,7%         |
| Lojas de Varejo   | 24                                       | 44.667                        | R\$ 177,1 mm              | 5,5%          |
| Outros (*)        | 2  | 39.836                        | R\$ 93,5 mm               | 2,9%          |
| <b>TOTAL</b>      | <b>57</b>                                | <b>444.289</b>                | <b>R\$ 3.240,4 mm</b>     | <b>100,0%</b> |

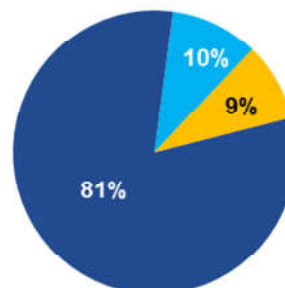
(\*) inclui os imóveis 'CD Barueri' e 'Praça da Bandeira'

57 imóveis comerciais



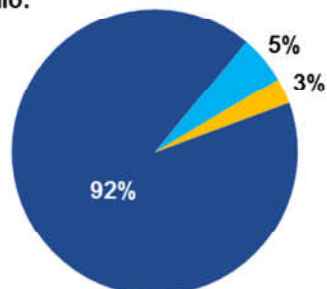
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 444.289 m<sup>2</sup>



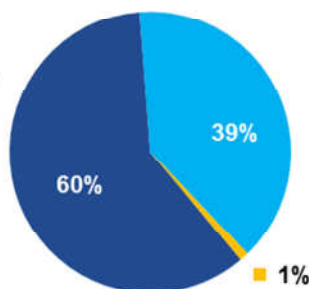
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$3.240 mm



■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica em termos de valor



■ SP ■ RJ ■ MG

A São Carlos tem atualmente contratos de locação com 211 empresas consideradas de primeira linha, e atuantes em diversos setores da economia. O maior locatário da empresa, Sul América Seguros, contribui com aproximadamente 6,8% da receita recorrente de aluguel; e os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 38,9% desta receita.