



Segundo Trimestre de 2014

**Relatório de Resultados
e Informações Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 2T14
sexta-feira, 15 de agosto de 2014

Português

10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Código: São Carlos
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código: São Carlos

Inglês

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: São Carlos
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10049973



São Carlos reporta crescimento de 21% no lucro líquido do 2T14

FFO alcança R\$ 35 milhões com margem FFO de 53%

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre do ano de 2014. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta neste *release* uma análise dos resultados ajustados, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes (vide seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações). Os resultados também refletem as mudanças impostas pelo CPC 19 em vigor a partir de 2013 que trata de "Negócios em Conjunto".

Principais Destaques

- **Lucro líquido da São Carlos alcança R\$ 29 milhões com margem de 43,5% no 2T14**, uma variação positiva de 21% sobre o 2T13. No 6M14, o lucro líquido aumentou 29% sobre o mesmo período de 2013, atingindo R\$60 milhões com margem de 44,5%;
- **FFO atinge R\$ 35 milhões e margem FFO de 52,8% no 2T14**, com crescimento de 14% em relação ao 2T13. A margem FFO no 6M14 alcança 53,8%;
- **Receita bruta com locações, considerando a mesma base de imóveis, apresenta crescimento de 5,6%, alcançando R\$138,8 milhões no 6M14.** No trimestre, o crescimento foi de 3,1% com receita bruta de R\$69,7 milhões. Renovações e revisionais em 8 contratos de locação, equivalente a 4% da receita recorrente, com aumento real médio de 1,5% no preço das locações;
- **EBITDA ajustado alcança R\$ 56 milhões com margem de 84,9% no 2T14;**
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões**, com alta de 6% em 12 meses;
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,18 bilhões**, correspondente a R\$ 56/ação, com alta de 9% em 12 meses;
- **Nível de endividamento líquido em 16,2% do valor do portfólio e saldo de caixa de R\$ 368 milhões** no final do 2T14;
- **Assinatura de contrato de financiamento para as obras de retrofit do edifício Candelária 62** no valor de R\$ 40 milhões com taxa de TR + 9,35% ao ano e 10 anos de prazo contratual. Recursos serão liberados conforme cronograma físico da obra;
- **Reconhecimento da revista Exame, edição especial "Maiores e Melhores"**, como a empresa que mais cresceu no Brasil no período de 2010 a 2013.

| Indicadores Financeiros e Operacionais | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Receita Bruta com Locações (R\$' mm) | 70,2 | 73,4 | -4,4% | 142,3 | 143,6 | -0,9% |
| Margem NOI (%) | 95,9% | 98,4% | | 96,7% | 98,3% | |
| EBITDA Ajustado (R\$' mm) | 56,1 | 58,2 | -3,6% | 114,8 | 115,5 | -0,6% |
| Margem (%) | 84,9% | 85,0% | | 85,7% | 86,1% | |
| FFO (R\$' mm) | 34,9 | 30,5 | 14,4% | 72,1 | 60,0 | 20,2% |
| Margem (%) | 52,8% | 44,5% | | 53,8% | 44,7% | |
| Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm) | 28,7 | 23,8 | 20,6% | 59,7 | 46,2 | 29,2% |
| Margem (%) | 43,5% | 34,7% | | 44,5% | 34,4% | |
| NAV (R\$' bi) | 3,18 | 2,91 | 9,2% | | | |
| NAV por Ação (R\$) | 55,8 | 50,9 | 9,6% | | | |

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao segundo trimestre do ano de 2014. Nesse trimestre entregamos novamente elevada rentabilidade com margem FFO de 53% e margem líquida de 44%, apesar do momento de mercado mais desafiador. Isso confirma a característica defensiva da Companhia, devido ao portfólio de imóveis de alta qualidade com localizações *premium*.

Em junho, a São Carlos recebeu reconhecimento na edição especial "Melhores e Maiores" da revista Exame, sendo considerada a empresa que mais cresceu no Brasil com base em uma análise realizada pela consultoria Econômica. Foram comparados os indicadores de variação da receita, crescimento do lucro por ação e retorno total de empresas de diferentes setores entre os anos de 2010 e 2013. Esse reconhecimento confirma o sucesso da estratégia da Companhia em focar na rentabilidade dos negócios e gerar valor aos nossos acionistas.

A margem FFO aumentou 8,3 pontos percentuais, alcançando 53% no trimestre, com FFO atingindo R\$ 35 milhões – um crescimento de 14% em relação ao 2T13. O lucro líquido ajustado alcançou R\$ 29 milhões no 2T14, montante 21% maior que o obtido no 2T13. A margem líquida ajustada alcançou 43% no 2T14 versus 35% no 2T13.

A receita com locações, considerando a mesma base de imóveis, aumentou 3,1% no trimestre, totalizando R\$ 69,7 milhões. No 2T14, realizamos renovações e revisionais de 8 contratos, o que equivale a 4% da receita recorrente, com aumento real médio de 1,5% no preço das locações destes contratos. Adicionalmente, 53 contratos de locação, equivalente a 24% da receita anual com locações, foram reajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 7%.

Encerramos o trimestre com crescimento no valor do portfólio de 6%, alcançando R\$ 4,4 bilhões, apesar das vendas expressivas de imóveis realizadas nos últimos 12 meses (BFC, loja BH e Meier). Essa valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de upside e foco em rentabilidade. Adicionalmente, estamos em processo final de conclusão de obra e obtenção do habite-se do edifício CA Cidade Nova, no centro do Rio de Janeiro e do Edifício Jardim Europa, em São Paulo. Ambos estão em fase avançada de negociação para locação. Com esses dois imóveis, o portfólio será composto por 79 imóveis totalizando 391 mil metros quadrados de área bruta locável.

O saldo de caixa atingiu R\$ 368 milhões no fim de junho de 2014, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,2 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos sustentáveis, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.



Portfólio de imóveis: R\$ 4,4 bilhões com crescimento de 6%

O valor de mercado do portfólio aumentou 6% em 12 meses, alcançando R\$ 4,4 bilhões em junho de 2014. A Companhia tem como estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na valorização e captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde junho de 2013.

| Variações no portfólio de imóveis da São Carlos | Grupo | Mês | ABL Própria ¹ (m ²) | Valor ² (R\$ mm) |
|---|------------|--------|--|-----------------------------|
| Posição em Jun/13 | | | 380.616 | 4.170,4 |
| Aquisição (1/2 andar) Ed. João U R Coutinho | Escritório | Jul/13 | 126 | 0,9 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | Set/13 | - | 23,2 |
| Valorização dos imóveis | | | | 452,8 |
| Posição em Set/13 (Avaliação CBRE) | | | 380.742 | 4.647,3 |
| Venda da loja de Belo Horizonte | Varejo | Out/13 | -12.153 | -44,3 |
| Venda do Brazilian Financial Center | Escritório | Out/13 | -15.532 | -248,2 |
| Venda de imóvel no Meier | Multiuso | Out/13 | -3.153 | -4,9 |
| Venda do Venezuela 131 | Multiuso | Dez/13 | -593 | -1,7 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | Dez/13 | 1.792 | 36,7 |
| Ganhos de área em projetos | Escritório | Dez/13 | 1.210 | 0,0 |
| Posição em Dez/13 | | | 352.313 | 4.385,0 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | Mar/14 | 1.527 | 0,0 |
| Posição em Mar/14 | | | 353.840 | 4.385,0 |
| Investimento em imóveis de varejo | Varejo | Jun/14 | 1.480 | 16,6 |
| Ganhos de área em projetos | Varejo | Jun/14 | 442 | 0,0 |
| Posição em Jun/14 | | | 355.761 | 4.401,6 |

No fechamento do 2T14, o portfólio da Companhia era composto por 79 imóveis comerciais e de varejo totalizando 355.761 m² de área locável própria, localizados no Rio de Janeiro e São Paulo (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações). Esses ativos estão registrados na contabilidade a custo depreciado, e seu valor contábil ao final do primeiro trimestre era de R\$ 1,8 bilhão².

O NAV aumentou 9% em 12 meses, alcançando R\$ 3,18 bilhões ou R\$ 55,8 por ação no final do 2T14, contra R\$ 2,91 bilhões ou R\$ 50,9 por ação no final do 2T13.

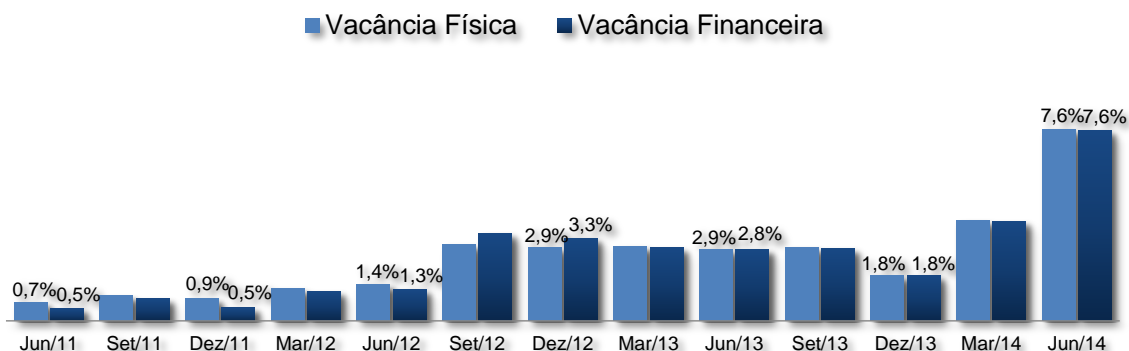
| NAV | Jun/14 | Jun/13 | Δ % |
|--|---------|---------|-------|
| Valor do portfólio (R\$' mm) | 4.401,6 | 4.170,4 | 5,5% |
| Dívida líquida (R\$' mm) | -714,8 | -752,4 | -5,0% |
| Ajuste EZTowers (R\$' mm) | -507,6 | -507,6 | n.a. |
| NAV (R\$' mm) | 3.179,2 | 2.910,4 | 9,2% |
| Quantidade de ações ex-tesouraria (mm) | 57,0 | 57,2 | -0,4% |
| NAV (R\$/ação) | 55,8 | 50,9 | 9,6% |

¹ Não registramos ABL própria para os imóveis em desenvolvimento: CA Cidade Nova, Torre A EZTowers e imóveis de varejo.

² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância em patamar abaixo das médias de mercado



Ao final de junho de 2014, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou taxas de vacância física e financeira de 7,6%³. Historicamente, a Companhia apresenta taxas de vacância abaixo das médias de mercado em função da qualidade, localização premium dos seus ativos e relacionamento que mantém com seus locatários.

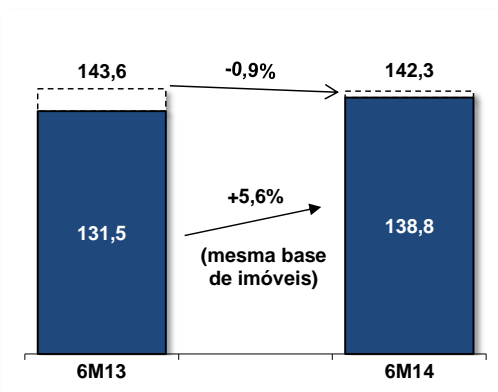
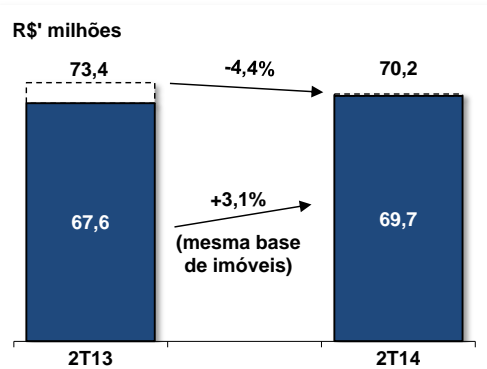
Receita Bruta com Locações: Crescimento de 6%, considerando a mesma base de imóveis no 6M14

No 6M14, a receita bruta com locações aumentou 6%, considerando a mesma base de imóveis, somando R\$ 139 milhões. No 2T14, o crescimento na receita bruta foi de 3%, considerando a mesma base de imóveis. A receita bruta total no 6M14 manteve-se praticamente estável atingindo R\$142 milhões. A queda na receita bruta total no 2T14 é explicada pela venda de imóveis (BFC, loja BH e Meier) realizada em 2013 que reduziu a base de imóveis que geram receita.

No 2T14, a São Carlos renegociou ou renovou 8 contratos de locação e elevou os valores praticados para patamares de mercado. A receita gerada por esses contratos equivale a 4,0% da receita recorrente da Companhia, e o aumento real médio obtido nessas renovações foi de 1,5% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 53 contratos de locação, equivalentes a 24% da receita anual com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 7,02%⁴. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



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

⁴ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a abril/2014 foi de 7,98%; a maio/2014 foi de 7,84%; e a junho/2014 foi de 6,24%.

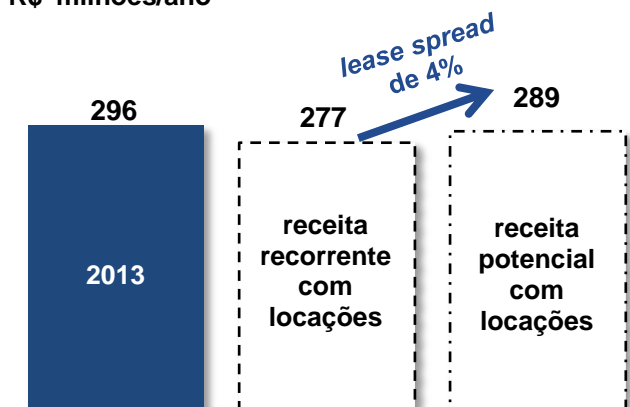


A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 277 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2014. A receita anual potencial é de R\$ 289 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um *lease spread* médio de 4% entre os preços vigentes para nossos contratos em junho de 2014 e os preços de mercado em cada região.

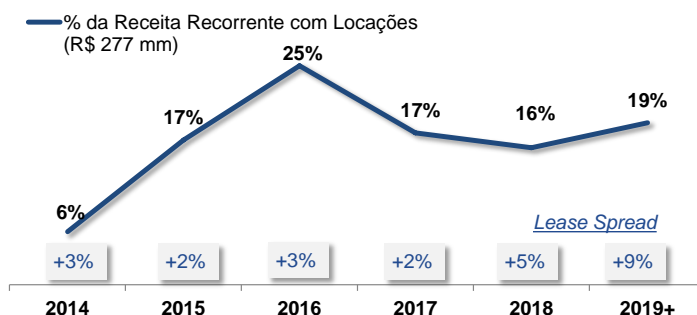
Outras oportunidades de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial são: (a) imóveis corporativos em desenvolvimento (CA Cidade Nova e Torre A EZTowers); (b) edifícios que hoje estão em processo de retrofit completo (Jardim Europa, Candelária 62, Latitude (antigo edifício Denasa) e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de conveniência em desenvolvimento; e (d) locação de áreas atualmente vagas.

O gráfico ao lado apresenta a distribuição dos atuais contratos por suas respectivas datas de vencimento, ponderada pela participação na receita recorrente com locações. O prazo médio ponderado para vencimento dos contratos de locação, a partir de junho de 2014, é de 3,4 anos⁵. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano. Vale ressaltar que parte do *lease spread* pode ser antecipada por meio de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

R\$' milhões/ano



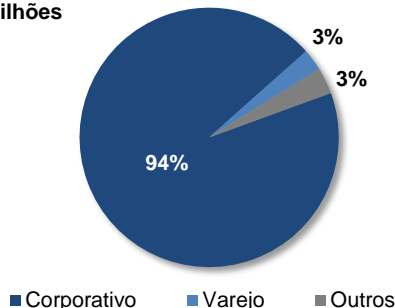
DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



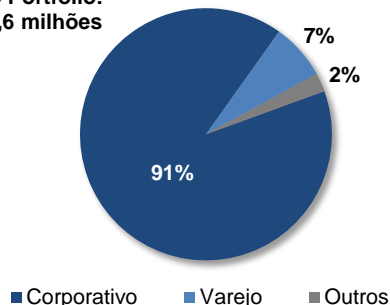
Base: Junho de 2014

No 2T14, 94% das receitas de locação e 91% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

2T14 Receita com Locações
R\$70,2 milhões



Valor do Portfólio:
R\$4.401,6 milhões



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, acima de 95% da receita bruta com locações do 2T14.

⁵ Média ponderada pela receita recorrente com locações.



| NOI (Net Operating Income) R\$ milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita Bruta com Locações | 70,2 | 73,4 | -4,4% | 142,3 | 143,6 | -0,9% |
| G&A com manutenção e áreas vagas | (2,9) | (1,2) | 141,7% | (4,7) | (2,5) | 88,0% |
| NOI | 67,3 | 72,2 | -6,8% | 137,6 | 141,1 | -2,5% |
| Margem NOI | 95,9% | 98,4% | -2,5 pp | 96,7% | 98,3% | -1,6 pp |

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 2T14, as despesas G&A alcançaram R\$ 11,0 milhões, com aumento nas despesas com áreas vagas e com pessoal. Por outro lado, a melhoria nos processos internos e o controle permanente de custos asseguraram a redução nas despesas administrativas, gerais e de consumo ('Outros') no trimestre.

| Análise das Despesas G&A R\$ milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Manutenção de Imóveis e áreas vagas | 2,9 | 1,2 | 141,7% | 4,7 | 2,5 | 88,0% |
| Pessoal | 6,9 | 6,5 | 7,3% | 13,3 | 12,1 | 9,8% |
| Outros | 1,1 | 2,5 | -54,3% | 2,5 | 4,0 | -37,9% |
| Total Despesas G&A | 11,0 | 10,1 | 8,2% | 20,5 | 18,6 | 10,0% |
| Margem G&A | 16,6% | 14,8% | | 15,3% | 13,9% | |

EBITDA de R\$56 milhões com margem de 84,9%

No 2T14, o EBITDA ajustado foi de R\$ 56 milhões e a margem EBITDA se manteve elevada em 84,9%.

| R\$ Milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida | 66,1 | 68,5 | -3,5% | 134,0 | 134,2 | -0,1% |
| (+) Despesas G&A | (11,0) | (10,1) | 8,9% | (20,5) | (18,6) | 10,2% |
| (+) Outras Rec. Operacionais | 1,0 | (0,2) | n/a | 1,3 | (0,1) | n/a |
| (=) EBITDA Ajustado | 56,1 | 58,2 | -3,6% | 114,8 | 115,5 | -0,6% |
| Margem EBITDA | 84,9% | 85,0% | -0,1 bps | 85,7% | 86,1% | -0,4 bps |

A seguir, apresentamos o EBITDA calculado de acordo com a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM. Essa metodologia considera os resultados de eventos não recorrentes, como a venda de imóveis.

| R\$ Milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|-------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Lucro Líquido | 28,7 | 23,8 | 20,6% | 59,7 | 65,7 | -9,1% |
| (+) Impostos (IR e CSLL) | 7,4 | 6,7 | 10,4% | 14,0 | 15,4 | -9,1% |
| (+) Resultado Financeiro Líq. | 13,7 | 21,0 | -34,8% | 28,6 | 42,3 | -32,4% |
| (+) Depreciação | 6,2 | 6,7 | -7,5% | 12,4 | 13,8 | -10,1% |
| (=) EBITDA | 56,0 | 58,2 | -3,8% | 114,7 | 137,2 | -16,4% |
| Margem EBITDA | 84,7% | 84,9% | -0,2 bps | 85,6% | 67,4% | 18,2 bps |

Calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 217 milhões com margem de 84%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 277 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,5% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

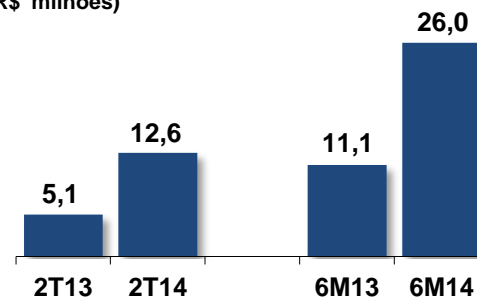
| EBITDA Recorrente (R\$ milhões) | Anual |
|-----------------------------------|--------------|
| Receita Bruta | 277,3 |
| Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,5%) | (18,0) |
| Receita Líquida | 259,2 |
| G&A recorrente | (42,3) |
| EBITDA Recorrente | 216,9 |
| Margem EBITDA Recorrente | 83,7% |

Resultado Financeiro

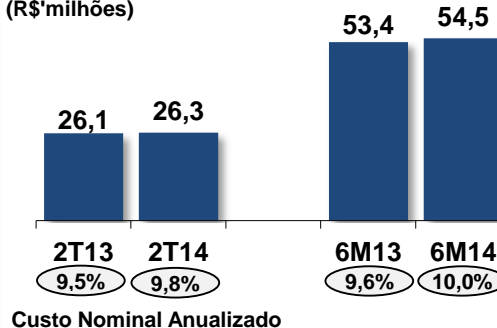
O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 397 milhões no 2T14 contra R\$ 402 milhões no 2T13. A variação nas receitas financeiras entre o 2T14 e o mesmo trimestre do ano anterior foi motivada principalmente pela maior taxa de CDI média do período. O saldo de caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, risco baixo e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.085 milhões no 2T14 com custo nominal anualizado de 9,8% contra R\$ 1.139 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 9,5% ao ano.

Receitas Financeiras (R\$ milhões)



Despesas Financeiras (R\$ milhões)



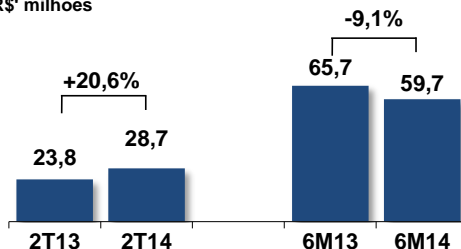
Lucro Líquido e FFO: alta de 21% no lucro líquido ajustado e margem FFO de 53% no 2T14

O lucro líquido ajustado da Companhia aumentou 21% no trimestre, alcançando R\$ 29 milhões no 2T14. A margem líquida no 2T14 alcançou 44% contra 35% em 2T13.

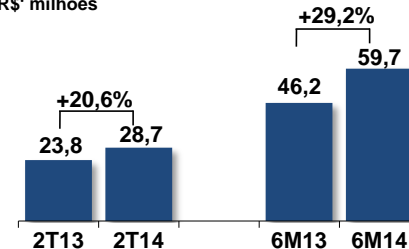
O lucro líquido da Companhia, considerando os ganhos com vendas de ativos, alcançou R\$ 60 milhões no 6M14 contra R\$ 66 milhões no 6M13.

A variação em relação ao semestre do ano anterior é explicada pela venda do Business Space Tower, realizada no 1T13 (evento não recorrente).

Lucro Líquido (R\$ milhões)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)





A rentabilidade medida pela margem FFO da Companhia alcança **52,8% no 2T14**, com FFO de R\$ 35 milhões. O montante representa crescimento de 14% em relação ao 2T13 e ganho de 8,3 p.p. na margem. No 6M14, o crescimento do FFO foi de 20,2% sobre 6M13 atingindo R\$72 milhões, e margem FFO de 53,8%.

| R\$' Milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| (+) Lucro Líquido Ajustado | 28,7 | 23,8 | 20,6% | 59,7 | 46,2 | 29,2% |
| (+) Depreciação | 6,2 | 6,7 | -7,5% | 12,4 | 13,8 | -10,1% |
| (=) FFO | 34,9 | 30,5 | 14,4% | 72,1 | 60,0 | 20,2% |
| Margem FFO | 52,8% | 44,5% | 8,3 bps | 53,8% | 44,7% | 9,1 bps |

Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 2T14, a São Carlos investiu R\$ 75,8 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram os investimentos de R\$ 11 milhões e R\$ 23 milhões no desenvolvimento dos imóveis Cidade Nova e Torre A do EZTowers, respectivamente, R\$ 25,5 milhões nos projetos de varejo de conveniência e R\$ 6,8 milhões no *retrofit* completo do Jardim Europa.

| Investimentos R\$' milhões | 1T14 | 2T14 | 6M14 |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Imóveis de varejo | 14,5 | 25,5 | 39,9 |
| Torre A EZTowers | 13,4 | 23,1 | 36,5 |
| Desenvolvimento CA Cidade Nova | 17,0 | 11,4 | 28,4 |
| Retrofit Jardim Europa | 8,9 | 6,8 | 15,7 |
| Retrofit Candelária 62 | 1,1 | 3,5 | 4,7 |
| Manutenção de imóveis | 2,0 | 5,5 | 7,4 |
| Total | 56,9 | 75,8 | 132,6 |



Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

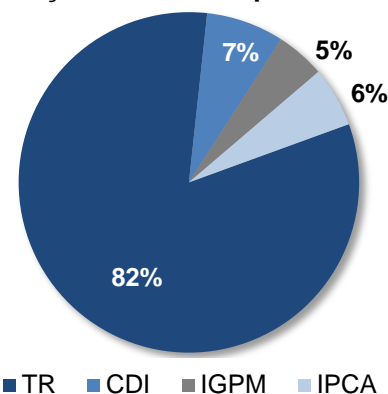
| Dívida Líquida (R\$'Milhões) | Jun/14 |
|--|--------------|
| Disponibilidades | -368 |
| Financiamentos | 1.081 |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 2 |
| Dívida Líquida | 715 |
| EBITDA recorrente | 217 |
| Valor Estimado do Portfolio | 4.402 |
| Dívida Líquida / EBITDA recorrente | 3,3 x |
| Dívida Líquida / Valor do Portfolio | 16,2% |

A São Carlos encerrou 2T14 com um saldo de caixa de R\$ 368 milhões e dívida líquida de R\$ 715 milhões⁶, ou 16,2% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 2T14: (a) liberação de R\$9,1 milhões do financiamento para as obras de *retrofit* do Jardim Europa; e (b) investimento de R\$ 76 milhões em desenvolvimento e *retrofit* de imóveis e projetos de varejo de conveniência.

As dívidas da São Carlos estão associadas a projetos de aquisição ou investimento em imóveis e têm fluxos de pagamentos adequados à previsão de geração de caixa dos respectivos empreendimentos. No final de junho de 2014, cerca de 82% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,95%), 7% pelo CDI, 6% pelo IPCA e 5% pelo IGP-M. Além disso, os credores são Banco Itaú (41% das dívidas), Santander (25% das dívidas), Bradesco (25% das dívidas), Banco do Brasil (3% das dívidas) e investidores institucionais (6% das dívidas).

Distribuição das dívidas por indexador



⁶ Não inclui a dívida de R\$ 425 milhões a ser assumida após a transferência da Torre A EZTowers para a São Carlos.

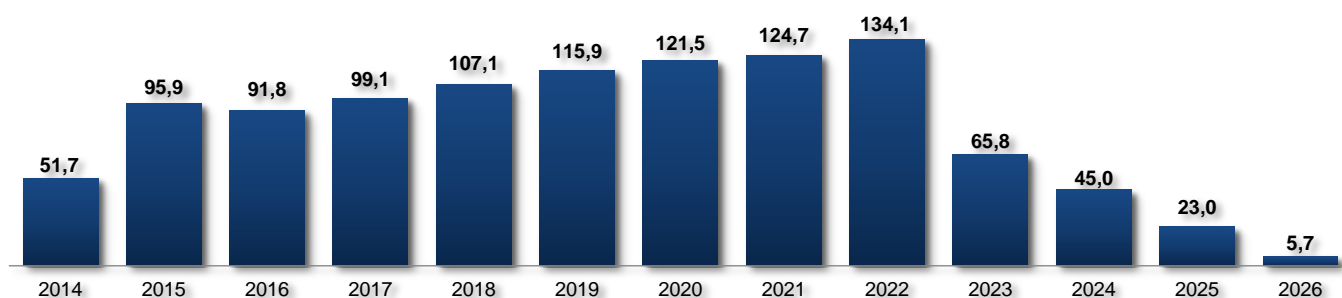


Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de junho de 2014:

| Uso dos Recursos | Vencimento | Prazo (anos) | Juros | Saldo em Jun/14 R\$milhões |
|------------------------------------|------------|--------------|------------------|----------------------------|
| 1) Aquisição Top Center | 15/12/14 | 0,5 | IGPM + 8,60% aa | 7,7 |
| 2) Aquisição Citytower | 9/12/15 | 1,5 | IGPM + 10,30% aa | 15,7 |
| 3) Aquisição Lapa RJ | 11/12/19 | 5,6 | TR + 9,70% aa | 13,4 |
| 4) Aquisição Imóveis de Varejo | 28/8/20 | 6,3 | IPCA + 6,10% aa | 6,9 |
| 5) Aquisição Rio Negro | 22/11/20 | 6,6 | TR + 10,00% aa | 22,9 |
| 6) Aquisição Itaim Center | 21/12/20 | 6,6 | TR + 10,00% aa | 8,1 |
| 7) Aquisição Spop II e X | 5/12/21 | 7,6 | IGPM + 10,40% aa | 26,8 |
| 8) Aquisição BFC | 5/3/22 | 7,9 | TR + 10,00% aa | 63,6 |
| 9) Aquisição Borges Lagoa | 11/4/22 | 8,0 | TR + 10,00% aa | 15,4 |
| 10) Aquisição Mykonos | 3/8/22 | 8,3 | TR + 9,70% aa | 7,8 |
| 11) Aquisição BST | 16/8/22 | 8,3 | TR + 9,70% aa | 26,4 |
| 12) Aquisição Corporate | 28/8/22 | 8,4 | TR + 9,70% aa | 16,0 |
| 13) Aquisição Pasteur 110 | 5/9/22 | 8,4 | TR + 9,70% aa | 21,8 |
| 14) Aquisição CASA | 19/10/22 | 8,5 | TR + 10,25% aa | 99,5 |
| 15) Aquisição Eldorado Modal | 14/11/22 | 8,6 | TR + 9,90% aa | 26,4 |
| 16) Aquisição Eldorado Gafisa | 23/11/22 | 8,6 | TR + 9,95% aa | 72,8 |
| 17) Aquisição CEB | 23/11/22 | 8,6 | CDI + 1,80% aa | 27,6 |
| 18) Aquisição CA Guaíba | 27/2/23 | 8,9 | TR + 10,00% aa | 30,3 |
| 19) Aquisição Visconde | 27/2/23 | 8,9 | TR + 9,90% aa | 10,3 |
| 20) Aquisição Ipiranga SP | 27/2/23 | 8,9 | TR + 10,00% aa | 6,8 |
| 21) Retrofit Jardim Europa | 28/6/23 | 9,2 | TR + 9,25% aa | 32,1 |
| 22) Aquisição GlobalTech | 18/8/23 | 9,4 | TR + 10,20% aa | 18,4 |
| 23) Aquisição Generalli | 25/11/23 | 9,6 | 116,83% do CDI | 16,7 |
| 24) Aquisição Generalli | 14/12/23 | 9,7 | 116,97% do CDI | 35,5 |
| 25) Desenvolvimento Cidade Nova II | 29/2/24 | 9,9 | TR + 9,80% aa | 99,2 |
| 26) Aquisição Imóveis de Varejo | 28/8/24 | 10,4 | IPCA + 6,50% aa | 43,4 |
| 27) Aquisição Imóveis de Varejo | 28/8/24 | 10,4 | IPCA + 6,30% aa | 11,4 |
| 28) Aquisição Urca | 22/4/25 | 11,1 | TR + 9,70% aa | 32,4 |
| 29) Aquisição Sul América | 4/6/25 | 11,2 | TR + 9,70% aa | 91,6 |
| 30) Aquisição CEA | 25/6/25 | 11,3 | TR + 10,45% aa | 126,7 |
| 31) Aquisição Cidade Nova | 6/11/26 | 12,7 | TR + 9,70% aa | 47,8 |
| TOTAL | | | | 1.081,4 |

R\$milhões

Cronograma de Amortização da Dívida (Jun/14)





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, IGC e IGC-NM. Os papéis da Companhia também integram a carteira teórica de dois índices internacionais: o MSCI Small Cap do Morgan Stanley; e S&P Global Ex-U.S. Property da Standard & Poor's.

Ao final de junho de 2014, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias (ONs) incluindo 749.942 ações em tesouraria. No final do trimestre permanecia em aberto o programa para recomprar até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano aprovado na reunião do Conselho de Administração da São Carlos realizada em 6 de agosto de 2013.

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

Carlos Montenegro - Gerente

Tel.: +55 11 3048-5413

E-mail: dri@scsa.com.br

Website: www.scsa.com.br/ri

Teleconferência de Resultados 2T14

Data: Sexta-feira, 15 de Agosto de 2014

> Em Português

10:00 (horário de Brasília)

9:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 2188 0155

Código: São Carlos

> Em Inglês

11:00 (horário de Brasília)

10:00 (horário Nova York)

Tel: +1 (412) 317-6776

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 2014 com as de 2013, a empresa apresenta neste *release* 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 ajustada para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados. **Os eventos considerados não recorrentes são a venda do BST e Logistic Center no 1T13 por R\$ 70,0 milhões.**

| DRE (R\$'Mil) | 2T14 | 6M14 | Ajustes | 2T14 Ajustado | 6M14 Ajustado |
|--|----------------|----------------|---------|----------------|----------------|
| Receita Bruta | 70.408 | 142.697 | | 70.408 | 142.697 |
| Locação de Imóveis | 70.195 | 142.280 | | 70.195 | 142.280 |
| Venda de Imóveis | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Serviços | 213 | 417 | | 213 | 417 |
| PIS/Cofins | -4.274 | -8.675 | | -4.274 | -8.675 |
| Receita Líquida | 66.134 | 134.022 | | 66.134 | 134.022 |
| Custo dos Produtos Vendidos | -6.193 | -12.373 | | -6.193 | -12.373 |
| Depreciação | -6.193 | -12.373 | | -6.193 | -12.373 |
| Custo dos Imóveis Vendidos | 0 | 0 | | - | 0 |
| Lucro Bruto | 59.941 | 121.649 | | 59.941 | 121.649 |
| (Despesas) Receitas Operacionais | -9.972 | -19.148 | | -9.972 | -19.148 |
| Gerais e Administrativas | -8.245 | -15.190 | | -8.245 | -15.190 |
| Honorários da Administração | -2.716 | -5.292 | | -2.716 | -5.292 |
| Outras Receitas Operacionais, Líquidas | 989 | 1.334 | | 989 | 1.334 |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 49.969 | 102.501 | | 49.969 | 102.501 |
| Resultado Financeiro Líquido | -13.674 | -28.559 | | -13.674 | -28.559 |
| Receita Financeira | 12.597 | 25.955 | | 12.597 | 25.955 |
| Despesa Financeira | -26.271 | -54.514 | | -26.271 | -54.514 |
| Lucro Antes do IR e CSLL | 36.295 | 73.942 | | 36.295 | 73.942 |
| IR / CSLL | -7.370 | -13.995 | | -7.370 | -13.995 |
| Acionistas não controladores | -186 | -284 | | -186 | -284 |
| Lucro Líquido do Exercício | 28.739 | 59.663 | | 28.739 | 59.663 |

| DRE (R\$'Mil) | 2T13 | 6M13 | Venda BST&LC* | 2T13 Ajustado | 6M13 Ajustado |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta | 73.634 | 213.295 | -69.216 | 73.634 | 144.078 |
| Locação de Imóveis | 73.384 | 142.776 | 784 | 73.384 | 143.559 |
| Venda de Imóveis | 0 | 70.000 | -70.000 | - | 0 |
| Serviços | 250 | 519 | | 250 | 519 |
| PIS/Cofins | -5.096 | -9.853 | | -5.096 | -9.853 |
| Receita Líquida | 68.538 | 203.442 | -69.216 | 68.538 | 134.226 |
| Custo dos Produtos Vendidos | -6.682 | -58.337 | 44.548 | -6.682 | -13.789 |
| Depreciação | -6.682 | -13.789 | | -6.682 | -13.789 |
| Custo dos Imóveis Vendidos | 0 | -44.548 | 44.548 | 0 | 0 |
| Lucro Bruto | 61.856 | 145.105 | -24.669 | 61.856 | 120.437 |
| (Despesas) Receitas Operacionais | -10.323 | -21.651 | 2.943 | -10.323 | -18.707 |
| Gerais e Administrativas | -7.506 | -16.614 | 2.943 | -7.506 | -13.671 |
| Honorários da Administração | -2.622 | -4.954 | | -2.622 | -4.954 |
| Outras Receitas Operacionais, Líquidas | -195 | -83 | | -195 | -83 |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 51.533 | 123.455 | -21.725 | 51.533 | 101.730 |
| Resultado Financeiro Líquido | -20.968 | -42.277 | | -20.968 | -42.277 |
| Receita Financeira | 5.111 | 11.140 | | 5.111 | 11.140 |
| Despesa Financeira | -26.079 | -53.417 | | -26.079 | -53.417 |
| Lucro Antes do IR e CSLL | 30.565 | 81.178 | -21.725 | 30.565 | 59.453 |
| IR / CSLL | -6.719 | -15.367 | 2.214 | -6.719 | -13.153 |
| Acionistas não controladores | -58 | -87 | | -58 | -87 |
| Lucro Líquido do Exercício | 23.788 | 65.724 | -19.511 | 23.788 | 46.212 |

*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

| DRE Ajustado (R\$' mil) | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Receita Bruta | 70.408 | 73.634 | -4,4% | 142.697 | 144.078 | -1,0% |
| Locação de Imóveis | 70.195 | 73.384 | -4,3% | 142.280 | 143.559 | -0,9% |
| Serviços | 213 | 250 | -14,9% | 417 | 519 | -19,7% |
| PIS/Cofins | (4.274) | (5.096) | -16,1% | (8.675) | (9.853) | -12,0% |
| Receita Líquida | 66.134 | 68.538 | -3,5% | 134.022 | 134.226 | -0,2% |
| Custo dos Produtos Vendidos | (6.193) | (6.682) | -7,3% | (12.373) | (13.789) | -10,3% |
| Lucro Bruto | 59.941 | 61.856 | -3,1% | 121.649 | 120.437 | 1,0% |
| (Despesas) Receitas Operacionais | (9.972) | (10.323) | -3,4% | (19.148) | (18.707) | 2,4% |
| Gerais e administrativas | (8.245) | (7.506) | 9,8% | (15.190) | (13.671) | 11,1% |
| Honorários da Administração | (2.716) | (2.622) | 3,6% | (5.292) | (4.954) | 6,8% |
| Outras receitas operacionais, líquidas | 989 | (195) | -608,4% | 1.334 | (83) | -1716,0% |
| Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro | 49.969 | 51.533 | -3,0% | 102.501 | 101.730 | 0,8% |
| Resultado Financeiro Líquido | (13.674) | (20.968) | -34,8% | (28.559) | (42.277) | -32,4% |
| Receitas Financeiras | 12.597 | 5.111 | 146,5% | 25.955 | 11.140 | 133,0% |
| Despesas Financeiras | (26.271) | (26.079) | 0,7% | (54.514) | (53.417) | 2,1% |
| Lucro Antes do IR e CSLL | 36.295 | 30.565 | 18,7% | 73.942 | 59.453 | 24,4% |
| IR / CSLL | (7.370) | (6.719) | 9,7% | (13.995) | (13.153) | 6,4% |
| Acionistas não controladores | (186) | (58) | n/a | (284) | (87) | n/a |
| Lucro Líquido do Exercício | 28.739 | 23.788 | 20,8% | 59.663 | 46.212 | 29,1% |

EBITDA

| R\$' Milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Receita Líquida | 66,1 | 68,5 | -3,5% | 134,0 | 134,2 | -0,1% |
| (+) Despesas G&A | (11,0) | (10,1) | 8,9% | (20,5) | (18,6) | 10,2% |
| (+) Outras Rec. Operacionais | 1,0 | (0,2) | n/a | 1,3 | (0,1) | n/a |
| (=) EBITDA Ajustado | 56,1 | 58,2 | -3,6% | 114,8 | 115,5 | -0,6% |
| Margem EBITDA | 84,9% | 85,0% | -0,1 bps | 85,7% | 86,1% | -0,4 bps |

FFO

| R\$' Milhões | 2T14 | 2T13 | Δ % | 6M14 | 6M13 | Δ % |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| (+) Lucro Líquido Ajustado | 28,7 | 23,8 | 20,6% | 59,7 | 46,2 | 29,2% |
| (+) Depreciação | 6,2 | 6,7 | -7,5% | 12,4 | 13,8 | -10,1% |
| (=) FFO | 34,9 | 30,5 | 14,4% | 72,1 | 60,0 | 20,2% |
| Margem FFO | 52,8% | 44,5% | 8,3 bps | 53,8% | 44,7% | 9,1 bps |

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
BR GAAP – Revisado

| Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões) | Jun/14 | Dez/13 | Δ % |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Ativo Circulante | 481,7 | 565,0 | -14,7% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 291,1 | 343,9 | -15,3% |
| Aplicações financeiras | 77,3 | 146,7 | -47,3% |
| Contas a receber | 51,7 | 50,6 | 2,1% |
| Imóveis destinados à venda | 26,5 | 1,7 | 1434,1% |
| Impostos | 25,2 | 13,2 | 90,7% |
| Outros créditos | 9,8 | 8,8 | 10,9% |
| Ativo Realizável a Longo Prazo | 2,1 | 2,2 | -0,4% |
| Valores a receber de controladas | 1,7 | - | n/a |
| Outros créditos | 0,4 | 2,2 | -79,8% |
| Ativo Permanente | 1.794,7 | 1.699,3 | 5,6% |
| Investimentos em controladas | 8,9 | 9,1 | -2,5% |
| Propriedades de investimento | 1.777,9 | 1.682,1 | 5,7% |
| Imobilizado | 4,0 | 4,3 | -6,6% |
| Intangível | 3,9 | 3,9 | 1,4% |
| TOTAL DO ATIVO | 2.278,5 | 2.266,4 | 0,5% |
| Passivo Circulante | 143,0 | 208,3 | -31,3% |
| Empréstimos e financiamentos | 98,8 | 144,6 | -31,7% |
| Adiantamento de clientes | 4,4 | 3,2 | 37,0% |
| Salários e encargos | 5,5 | 11,3 | -51,2% |
| Impostos | 13,7 | 7,3 | 88,6% |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 2,3 | 2,8 | -15,6% |
| Dividendos e JCP a pagar | - | 28,9 | -100,0% |
| Outras contas a pagar | 18,3 | 10,4 | 77,1% |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 1.000,4 | 977,0 | 2,4% |
| Empréstimos e financiamentos | 982,6 | 957,0 | 2,7% |
| Impostos | 4,8 | 5,4 | -11,8% |
| Provisão para contingências | 13,0 | 14,6 | -10,3% |
| Patrimônio líquido | 1.135,1 | 1.081,1 | 5,0% |
| Capital social | 673,9 | 473,9 | 42,2% |
| Reserva de capital | 9,1 | 7,1 | 27,9% |
| Ações em tesouraria | (29,3) | (21,3) | 37,5% |
| Reserva de lucros | 476,6 | 617,0 | -22,7% |
| Acionistas não controladores | 4,7 | 4,4 | 6,4% |
| TOTAL DO PASSIVO | 2.278,5 | 2.266,4 | 0,5% |
| Dívida Líquida (*) | (715,3) | (613,8) | 16,5% |
| Dívida Líquida / EBITDA (**) | 3,2 x | 2,6 x | |

(*) 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' e 'Contas a Pagar por Compra de Imóveis'.

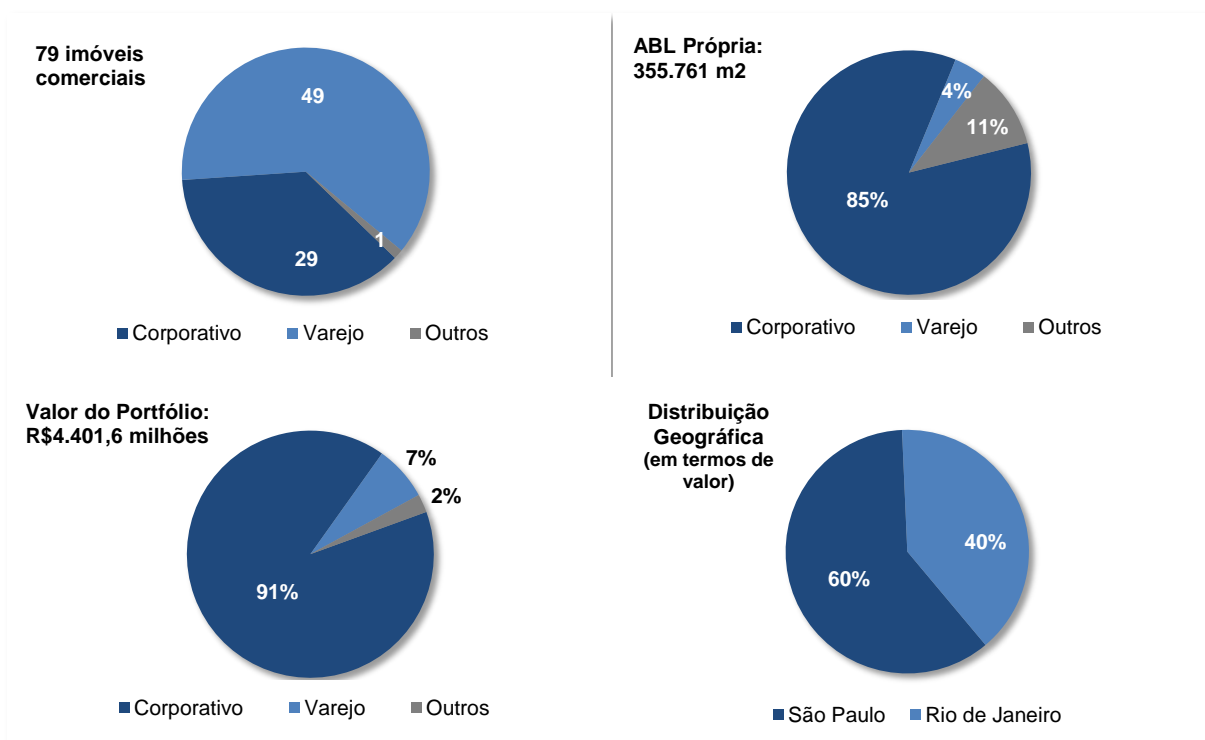
(**) Consideramos quatro vezes o EBITDA ajustado do trimestre.



PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 2T14, o Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 4,4 bilhões com 79 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e imóveis de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2013. Aquisições posteriores foram adicionadas ao portfólio pelo valor de compra e as vendas deduzidas pelo valor de avaliação.

| Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos | | | | |
|--|------------|-------------------------------|---------------------------|---------------|
| Grupos de Imóveis | Quantidade | ABL Própria (m ²) | Valor de Mercado Estimado | (%) Total |
| Corporativo | 29 | 302.869 | R\$ 3.979,8 mm | 90,4% |
| Varejo | 49 | 15.302 | R\$ 316,9 mm | 7,2% |
| Outros | 1 | 37.590 | R\$ 105,0 mm | 2,4% |
| TOTAL | 79 | 355.761 | R\$ 4.401,7 mm | 100,0% |



A São Carlos encerrou o trimestre com um total de 418 contratos de locação distribuídos entre 239 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7,9% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 46,5% desta receita.



IMÓVEIS EM RETROFIT E DESENVOLVIMENTO

As tabelas abaixo mostram os imóveis no portfólio da São Carlos que estão em desenvolvimento ou passando por processo de *retrofit* completo. Esses imóveis totalizam quase 102 mil m² em ABL e não estão gerando receitas atualmente, representando uma oportunidade de crescimento para a Companhia.

| Imóveis em desenvolvimento | Local | Previsão de entrega | Área bruta locável em m ² | Aluguel atual na região (mês) |
|----------------------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| EZTowers Torre A | São Paulo | 4T14 | 47.000 | R\$ 100-110/m2 |
| CA Cidade Nova | Rio de Janeiro | 3T14 | 35.221 | R\$ 80-95/m2 |
| TOTAL | | | 82.221 | |

| Imóveis em retrofit | Local | Previsão de entrega | Área bruta locável em m ² | Aluguel atual na região (mês) |
|--------------------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Jardim Europa | São Paulo | 3T14 | 9.001 | R\$ 90-100/m2 |
| Candelária 62 | Rio de Janeiro | 1T15 | 6.401 | R\$ 100-110/m2 |
| Dr. J.U.R. Coutinho | Rio de Janeiro | 1T15 | 2.526 | R\$ 100-110/m2 |
| Latitude (antigo Denasa) | Rio de Janeiro | 1T15 | 1.449 | R\$ 100-110/m2 |
| TOTAL | | | 19.377 | |