



Segundo Trimestre de 2015

**Relatório de Resultados
e Informações Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 2T15
7 de Agosto de 2015

Português

10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 3127-4971
Código: São Carlos

Inglês

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





Lucro líquido tem crescimento de 189% e alcança R\$ 83 milhões no 2T15

Receita bruta com locações aumenta 12% em 12 meses

São Paulo, 6 de agosto de 2015 – A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”) anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2015 (2T15). Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta uma análise dos resultados recorrentes da atividade de locação, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados extraordinários (vide seção ‘Ajustes à Demonstração de Resultado’ para mais informações). 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 alcança R\$ 83,0 milhões**, uma variação positiva de 189,2% sobre o 2T14. No 6M15, o lucro líquido aumentou 144,2% sobre o mesmo período de 2014, atingindo R\$ 145,8 milhões
- **Receita bruta com locações aumenta 12,1%**, atingindo R\$ 78,7 milhões no 2T15
- **EBITDA recorrente atinge R\$ 59,5 milhões no 2T15**, 5,9% superior ao mesmo período de 2014. FFO recorrente alcança R\$ 14,1 milhões no 2T15
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões**, crescimento de 0,8% em 12 meses, apesar das vendas de imóveis realizadas nos últimos 12 meses (Edifícios Antonio Carlos, Borges Lagoa e CD Barueri), que totalizaram R\$ 216 milhões
- **NAV (net asset value) atinge R\$ 3,1 bilhões**, correspondente a R\$ 54,4 por ação
- **Locação de 75% do Edifício Jardim Europa** cujo retrofit foi finalizado no 1T15
- **Venda de ativo consolidado – Centro de Distribuição Barueri – por R\$ 110,8 milhões**, 3,9% acima do valor de avaliação
- **Dívida líquida correspondente a 31,1% do valor do portfólio com custo equivalente a 79% do CDI** e prazo médio de vencimento de 10,9 anos
- **Distribuição de juros sobre capital próprio no valor de R\$ 31,0 milhões**, equivalente a R\$ 0,55162/ação, deliberado na reunião do Conselho de Administração de 29 de junho de 2015

Indicadores Financeiros e Operacionais	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$' mm)	78,7	70,2	12,1%	157,6	142,3	10,7%
Margem NOI (%)	92,8%	95,9%		93,8%	96,7%	
EBITDA Recorrente (R\$' mm)	59,5	56,2	5,9%	124,8	115,0	8,5%
Margem (%)	80,2%	85,0%		84,2%	85,8%	
FFO (R\$' mm)	14,1	34,9	-59,6%	49,5	72,1	-31,3%
Margem (%)	19,0%	52,8%		33,4%	53,8%	
Lucro Líquido Recorrente (R\$' mm)	3,2	28,7	-88,9%	31,2	59,7	-47,7%
Margem (%)	4,3%	43,5%		21,0%	44,5%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	83,0	28,7	189,2%	145,8	59,7	144,2%
NAV (R\$' bi)	3,1	3,2	-3,8%			
NAV por Ação (R\$)	54,4	55,6	-2,1%			

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao segundo trimestre de 2015. A Companhia obteve excelentes resultados no trimestre, com crescimento de 189% no lucro líquido e crescimento da receita com locações e EBITDA, apesar do atual cenário econômico recessivo. Esses resultados confirmam o sucesso do modelo de negócios da São Carlos, com característica defensiva em função do portfólio de imóveis de alta qualidade em localizações premium.

O lucro líquido da Companhia atingiu R\$ 83 milhões, um crescimento de 189% em relação ao 2T14. No primeiro semestre, o lucro líquido alcançou R\$ 146 milhões, 144% superior ao reportado no mesmo período de 2014. Este resultado foi decorrente do expressivo ganho na venda de ativos consolidados (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri), como parte da estratégia da Companhia de reciclar seus ativos.

A receita com locações cresceu 12% no 2T15, totalizando R\$ 79 milhões. A Companhia avançou significativamente na locação do empreendimento Jardim Europa, entregue no final do primeiro trimestre de 2015, encerrando o mês de junho com 75% de ocupação (contra 9% de ocupação no 1T15). Adicionalmente, 81 contratos de locação foram reajustados pela inflação, o equivalente a 24% da receita recorrente da Companhia.

O portfólio da São Carlos encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,4 bilhões, uma valorização de 1% em 12 meses, apesar das vendas dos ativos consolidados (Edifícios Antonio Carlos e Borges Lagoa e o CD Barueri) que totalizaram R\$ 216 milhões. A valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e foco em rentabilidade. Em junho de 2015, o portfólio era composto por 86 imóveis e 414 mil m² de área bruta locável.

A Companhia possui perfil de dívida conservador com 93% do saldo dos financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 79% do CDI, o que acarreta reduzido impacto no resultado financeiro em um cenário de aumento de taxa de juros. O saldo de caixa atingiu R\$ 304 milhões ao final de junho de 2015, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e custo elevado, e para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento de imóveis de varejo de conveniência. Encerramos o trimestre com 14 empreendimentos inaugurados que totalizam 24 mil m² de área bruta locável. O portfólio destes imóveis valorizou 29% em 12 meses, alcançando R\$ 408 milhões, sendo composto por 58 imóveis no final do 2T15.

Permanecemos confiantes no modelo de negócios da Companhia, focado em gerar valor para os nossos acionistas através de uma gestão ativa do portfólio de imóveis corporativos e varejo de conveniência.



Destaque no portfólio de imóveis:

Venda do Centro de Distribuição de Barueri (CD Barueri)

A São Carlos realizou em maio de 2015 a venda do ativo consolidado CD Barueri pelo valor total de R\$ 110,8 milhões, montante 3,9% superior ao valor de avaliação do ativo.

Em cumprimento ao cronograma de pagamento estabelecido pelas partes, a Companhia recebeu aproximadamente R\$ 49 milhões no 2T15 e receberá o saldo ao longo dos próximos meses.

A alienação deste imóvel é parte da estratégia da Companhia de reciclagem do seu portfólio.





Portfólio de imóveis: R\$ 4,4 bilhões com crescimento de 0,8% em 12 meses

O valor do portfólio de imóveis alcançou R\$ 4,4 bilhões, um aumento de 0,8% em 12 meses, apesar das vendas dos ativos consolidados (Edifícios Antonio Carlos e Borges Lagoa e o CD Barueri) que totalizaram R\$ 216 milhões. Excluindo o efeito das vendas de ativos, o crescimento do valor do portfólio seria de 5,7%. A Companhia tem como estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na captura desse upside, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde junho de 2014.¹

Variações no portfólio de imóveis	Mês	Escritórios		Varejo		TOTAL	
		ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Jun/14		340.459	4.085	15.302	317	355.761	4.402
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Set/14				13		13
Ganhos de área em projetos de varejo de conveniência	Set/14			230		230	
CA Cidade Nova	Set/14	35.221				35.221	
Valorização dos imóveis			80		51		131
Posição em Set/14 (Avaliação CBRE)		375.680	4.165	15.532	381	391.212	4.545
Venda do Antônio Carlos	Out/14	-4.420	-39			-4.420	-39
Aquisição do edifício sede Souza Cruz	Dez/14	8.325	75			8.325	75
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Out/14			1.596	14	1.596	14
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Nov/14			1.867		1.867	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Dez/14				8		8
Posição em Dez/14		379.585	4.201	18.995	403	398.580	4.603
Venda do Borges Lagoa	Jan/15	-6.456	-66			-6.456	-66
Aquisição da Torre A EZ Towers	Mar/15	47.002				47.002	
Ganhos de área no edifício City Tower	Mar/15	2.194				2.194	
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Mar/15			1.590		1.590	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jan/15				3		3
Posição em Mar/15		422.325	4.135	20.585	406	442.911	4.540
Ganho de área em edifícios corporativos	Jun/15	5.076				5.076	
Venda do CD Barueri	Mai/15	-37.590	-107			-37.590	-107
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Jun/15			3.882		3.882	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jun/15				3	0	3
Posição em Jun/15		389.811	4.028	24.467	408	414.279	4.436

No fechamento do 2T15, o portfólio da Companhia era composto por 86 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 414 mil m² de área locável própria, localizados nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo (vide a seção 'Perfil do Portfólio' para mais informações). Esses ativos estão registrados nos demonstrativos financeiros a custo depreciado, e seu valor contábil no final de junho de 2015 era de R\$ 2,6 bilhões².

O NAV alcançou R\$ 3,1 bilhões ou R\$ 54,4 por ação no final do 2T15, contra R\$ 3,2 bilhões ou R\$ 55,6 por ação no final do 2T14.

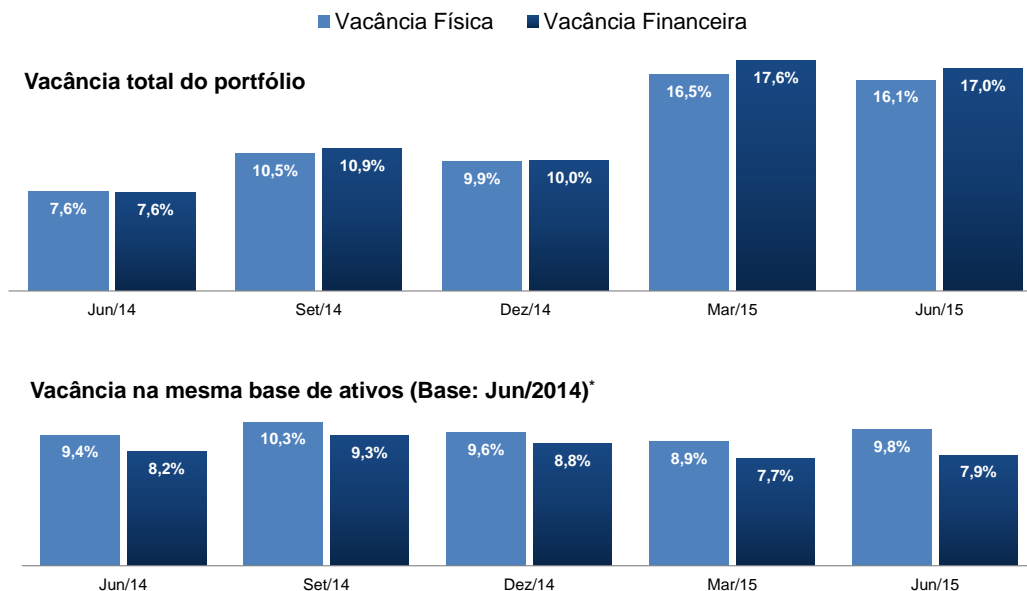
R\$ milhões	Jun/15	Jun/14	Δ %
Valor do portfólio	4.436,5	4.401,6	0,8%
Dívida líquida	-1.379,9	-714,8	93,0%
Ajuste EZTowers	0,0	-507,6	n.a.
NAV	3.056,6	3.179,2	-3,9%
Quantidade de ações ex-tesouraria (milhões)	56,2	57,0	-1,4%
NAV (R\$/ação)	54,4	55,8	-2,4%

¹ Não registramos ABL própria para os imóveis de varejo de conveniência em desenvolvimento. Aquisições consideradas ao valor da transação e vendas consideradas ao valor da avaliação feita pela consultoria CBRE.

² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância total de 16% e na mesma base de ativos de 10%



As taxas de vacância³ física e financeira fecharam o trimestre em 16,1% e 17,0%, respectivamente, principalmente em função da venda do CD Barueri que reduziu a ABL total em 38 mil m². Considerando a mesma base de ativos de junho de 2014⁴, as taxas de vacância física e financeira seriam de 9,8% e 7,9%, respectivamente.

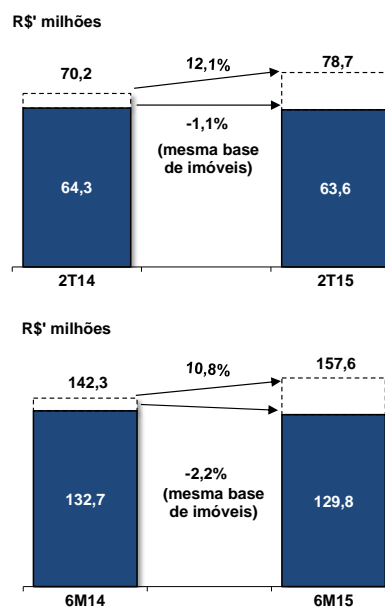
Receita Bruta com Locações: crescimento de 12% no 2T15

No 2T15, a receita bruta com locações aumentou 12,1% em relação ao 2T14, somando R\$ 78,7 milhões. A variação é explicada pela receita gerada nos edifícios Centro Administrativo Cidade Nova, Souza Cruz, Torre A EZ Towers e Jardim Europa, entregues recentemente, e pela correção por inflação dos contratos com aniversário no trimestre.

Considerando a mesma base de imóveis, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, a receita no 2T15 ficou praticamente estável em relação ao 2T14, atingindo R\$ 64 milhões.

Também no 2T15, 81 contratos de locação, equivalentes a 24% da receita recorrente com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 4,2%⁵. 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 Na série "mesma base de ativos", estão excluídos os edifícios vendidos (Borges Lagoa, Antonio Carlos e CD Barueri), os imóveis em retrofit na data base de Jun/14 (CA Cidade Nova, Jardim Europa, Candelária 62, DJURC e Latitude), os imóveis adquiridos após Jun/14 (Souza Cruz e Torre A EZ Towers) e os centros de varejo de conveniência que não estavam em operação em Jun/14.

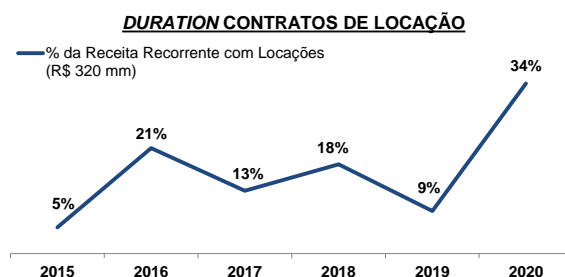
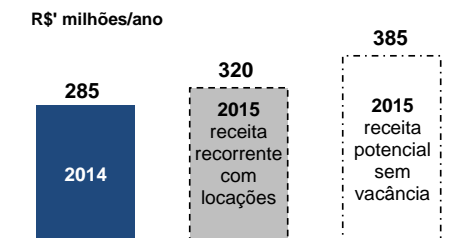
⁵ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a Abr/2015 foi de 3,55%; Mai/2015 foi de 4,11% e Jun/2015 foi de 5,59%.



A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 320 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2015. Calculamos também a receita anual potencial da Companhia, caso não houvesse nenhuma vacância no portfólio. Neste caso, a receita potencial chegaria a R\$ 385 milhões.

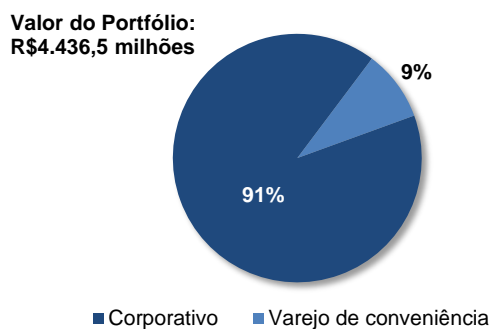
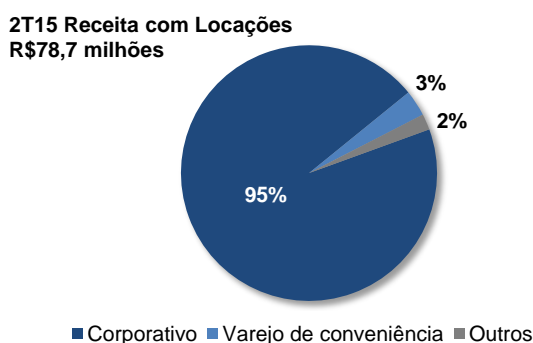
Outras alavancas de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial são: (a) edifícios atualmente em processo de retrofit completo (Candelária 62, Latitude, Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho e SPOP X) e (b) imóveis de varejo de conveniência em desenvolvimento.

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 julho de 2015, é de 3,9 anos⁶.



Base: Junho/2015

No 2T15, 95% das receitas de locação e 91% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 92,8% da receita bruta com locações no trimestre.

NOI (Net Operating Income) R\$ milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
Receita Bruta com Locações	78,7	70,2	12,1%	157,6	142,3	10,8%
G&A com manutenção e áreas vagas	(5,7)	(2,9)	96,6%	(9,7)	(4,7)	106,4%
NOI	73,0	67,3	8,5%	147,9	137,6	7,5%
Margem NOI	92,8%	95,9%	-3,1 pp	93,8%	96,7%	-2,9 pp

⁶ Média ponderada pela receita recorrente com locações.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 2T15, as despesas G&A alcançaram R\$ 14,8 milhões, com aumento de 34,8% em relação ao 2T14 devido ao aumento das despesas com áreas vagas. Por outro lado, a contínua melhoria dos processos internos e o controle permanente de custos permitiram a redução nas despesas administrativas, gerais e de consumo ('Outros') no trimestre.

Análise das Despesas G&A R\$ milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	5,7	2,9	96,6%	9,7	4,7	106,4%
Pessoal e Honorários Administração	8,0	6,9	15,9%	15,7	13,3	18,1%
Outros	1,0	1,1	-7,8%	2,1	2,5	-14,7%
Total Despesas G&A	14,8	11,0	34,8%	27,5	20,5	34,3%
Margem G&A	19,9%	16,6%		18,6%	15,3%	

EBITDA Recorrente de R\$ 60 milhões, crescimento de 6%

No trimestre, o EBITDA alcançou R\$ 60 milhões, alta de 6% sobre o mesmo período de 2014. Nos seis primeiros meses de 2015, o EBITDA recorrente atingiu R\$ 125 milhões, representando um crescimento de 8,5% sobre o mesmo período de 2014, com margem de 84,2%.

R\$ Milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
(+) Receita Líquida	74,2	66,1	12,3%	148,3	134,0	10,7%
(+) Despesas G&A	(14,8)	(11,0)	34,5%	(27,5)	(20,5)	34,1%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	1,1	-90,9%	4,0	1,5	166,7%
(=) EBITDA Recorrente	59,5	56,2	5,9%	124,8	115,0	8,5%
Margem EBITDA	80,2%	85,0%	-4,8 bps	84,2%	85,8%	-1,6 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	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
(+) Lucro Líquido	83,0	28,7	189,2%	145,8	59,7	144,2%
(+) Impostos (IR e CSLL)	17,2	7,4	132,4%	25,7	14,0	83,6%
(+) Resultado Financeiro Líq.	38,7	13,7	182,5%	62,1	28,6	117,1%
(+) Depreciação	10,9	6,2	75,8%	18,3	12,4	47,6%
(=) EBITDA	149,8	56,0	167,5%	251,9	114,7	119,6%
Margem EBITDA	80,9%	84,7%	-3,8 bps	77,7%	85,6%	-7,9 bps

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 254,7 milhões com margem de 85,0%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 319,7 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,2% da receita bruta e despesas líquidas de G&A nos últimos 12 meses.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	319,7
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,2%)	(19,8)
Receita Líquida	299,8
G&A recorrente	(45,1)
EBITDA Recorrente	254,7
Margem EBITDA Recorrente	85,0%

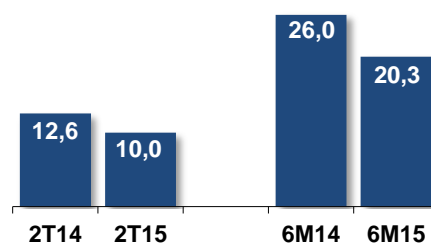


Resultado Financeiro

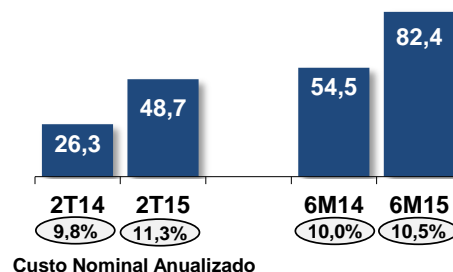
O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 296 milhões no 2T15 contra R\$ 397 milhões no 2T14. A variação nas receitas financeiras entre os trimestres 2T15 e 2T14 é explicada pela redução do saldo médio de caixa no período. O saldo de caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, risco baixo e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.748 milhões no 2T15 com custo nominal anualizado de 11,3% contra R\$ 1.085 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 9,8%.

Receitas Financeiras
(R\$ milhões)



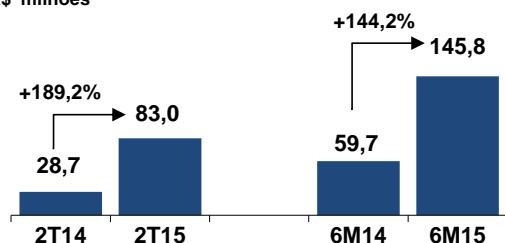
Despesas Financeiras
(R\$ milhões)



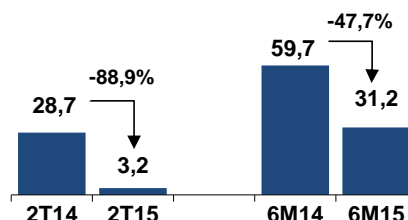
Lucro Líquido e FFO: alta de 189% no lucro líquido

O lucro líquido da Companhia aumentou 189,2% no trimestre, alcançando R\$ 83,0 milhões. Esse crescimento é explicado pela venda do Centro de Distribuição Barueri, que impactou positivamente o lucro da Companhia em R\$ 80 milhões. Nos seis primeiros meses de 2015, o lucro líquido cresceu 144,2% atingindo R\$ 145,8 milhões. As vendas dos ativos consolidados (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri) contribuíram para o crescimento do lucro líquido. O lucro líquido recorrente totalizou R\$ 3,2 milhões no 2T15 e a queda de 88,9% em relação ao 2T14 é explicada principalmente pela entrada do EZ Towers no portfólio da Companhia este ano e que encontra-se em processo de locação. O impacto do EZ Towers nas rubricas de despesa financeira, depreciação e despesas gerais e administrativas (referente às áreas vagas) totalizou aproximadamente R\$ 18 milhões no 2T15.

Lucro Líquido
R\$ milhões



Lucro Líquido Recorrente
R\$ milhões



↳ Inclui o ganho com a venda do CD Barueri com impacto de R\$ 80 milhões



Como resultado, o FFO nos seis primeiros meses de 2015 atingiu 49,5 milhões com margem FFO de 33,4%. O FFO no 2T15 totalizou R\$ 14,1 milhões.

R\$' Milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	3,2	28,7	-88,9%	31,2	59,7	-47,7%
(+) Depreciação	10,9	6,2	75,8%	18,3	12,4	47,6%
(=) FFO	14,1	34,9	-59,6%	49,5	72,1	-31,3%
Margem FFO	19,0%	52,8%	-33,8 bps	33,4%	53,8%	-20,4 bps

Investimentos em Novos Negócios e *Retrofits*

No 2T15, a São Carlos investiu R\$ 30,8 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram os investimentos de R\$ 12,5 milhões em projetos de varejo de conveniência, R\$ 6,6 milhões em *retrofit* e R\$4,5 milhões na conclusão dos edifícios em desenvolvimento.

Investimentos R\$' milhões	1T15	2T15	6M15
Torre A EZTowers	39,8	3,5	43,3
Imóveis de varejo de conveniência	12,0	12,5	24,5
Retrofit Candelária 62	5,1	2,4	7,5
Retrofit Jardim Europa	3,0	0,4	3,4
Outros investimentos	0,6	4,7	5,3
Manutenção de imóveis	6,7	7,2	13,9
Sub-total	67,1	30,8	97,9
Assunção de dívida Torre A EZ Towers	518,0		518,0
Registro e ITBI Torre A EZ Towers	13,3		13,3
TOTAL	598,4	30,8	629,2



Endividamento: perfil de longo prazo e custo equivalente à 79% do CDI

Endividamento	Jun/15
Disponibilidades	-304
Empréstimos e Financiamentos	1.745
Contas a receber por venda de imóveis	-62
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	1.380
EBITDA Recorrente Anualizado	255
Valor Estimado do Portfólio	4.436
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado	5,4 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	31,1%

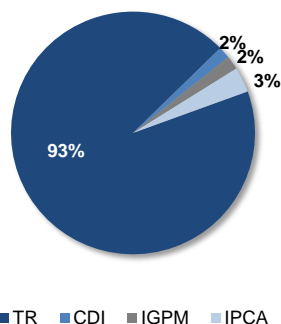
A São Carlos encerrou o 2T15 com um saldo de caixa de R\$ 304 milhões e dívida líquida de R\$ 1.380 milhões, ou 31,1% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 2T15: (a) pagamento de R\$ 11,8 milhões em dividendos em maio de 2015; (b) investimento de R\$ 30,8 milhões em aquisições, desenvolvimento e *retrofit* de imóveis, projetos de varejo de conveniência e (c) recebimento de parte do valor de venda do CD Barueri (R\$ 49 milhões).

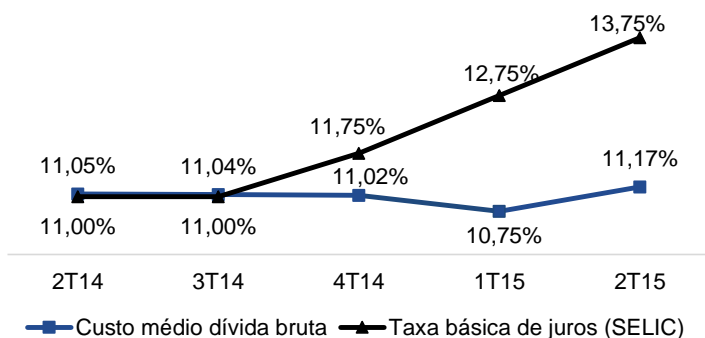
O excelente perfil de crédito permite à Companhia captar financiamentos de longo prazo com baixo custo. O custo do endividamento da Companhia equivale a 79% do CDI⁸, com prazo médio de vencimento de 10,9 anos.

Os financiamentos da São Carlos estão associados 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 do 2T15, cerca de 93% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,6%), 3% pelo IPCA, 2% pelo IGP-M e 2% pelo CDI. Os credores eram os bancos Bradesco (45% das dívidas), Itaú (36% das dívidas), Santander (12% das dívidas), Banco do Brasil (4% das dívidas) e investidores institucionais (3% das dívidas).

Distribuição das dívidas por indexador



Custo médio ponderado da dívida (% a.a)



Indexadores do endividamento em 30 de junho de 2015

	Desempenho do Indexador (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a.) ²	Custo da Dívida (a.a.)	Saldo da Dívida ('000)
TR ¹	1,15%	9,58%	10,85%	R\$ 1.627.395
CDI	11,82%	1,80%	13,83%	R\$ 27.714
IGPM ¹	5,58%	10,38%	16,54%	R\$ 31.683
IPCA ¹	8,89%	6,42%	15,89%	R\$ 58.675
TOTAL	1,66%	9,37%	11,17%	R\$ 1.745.467

¹ Desempenho acumulado últimos 12 meses

² Média ponderada da taxa de juros anual

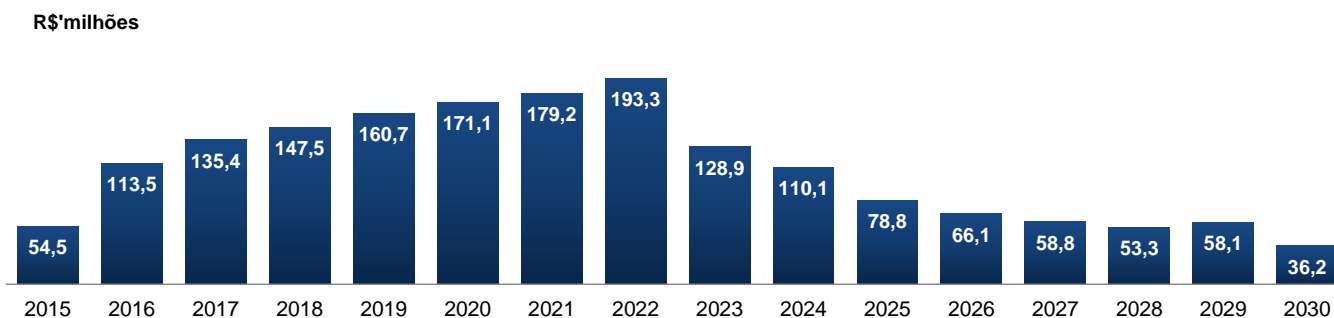
⁸ CDI projetado para o ano 2015 de 14,25%, conforme boletim Focus divulgado pelo Banco Central.



Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de junho de 2015:

Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Jun/15 (R\$'milhões)
1) Aquisição Citytower	09-dez-15	0,5	IGPM + 10,30% aa	5,7
2) Aquisição Lapa RJ	11-dez-19	4,6	TR + 9,70% aa	11,4
3) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-20	5,3	IPCA + 6,10% aa	6,1
4) Aquisição Rio Negro	22-nov-20	5,5	TR + 10,00% aa	20,6
5) Aquisição Itaim Center	21-dez-20	5,6	TR + 10,00% aa	7,4
6) Aquisição Spop II & X	05-dez-21	6,6	IGPM + 10,40% aa	25,9
7) Aquisição BFC	05-mar-22	6,9	TR + 10,00% aa	59,4
8) Aquisição Borges Lagoa	11-abr-22	7,0	TR + 10,00% aa	14,1
9) Aquisição Mykonos	03-ago-22	7,3	TR + 9,70% aa	7,2
10) Aquisição BST	16-ago-22	7,3	TR + 9,70% aa	24,4
11) Aquisição Corporate	28-ago-22	7,3	TR + 9,70% aa	14,8
12) Aquisição Pasteur 110	05-set-22	7,4	TR + 9,70% aa	20,2
13) Aquisição CASA	19-out-22	7,5	TR + 10,25% aa	95,8
14) Aquisição Eldorado Modal	14-nov-22	7,6	TR + 9,90% aa	24,5
15) Aquisição Eldorado Gafisa	23-nov-22	7,6	TR + 9,95% aa	67,8
16) Aquisição CEB	23-nov-22	7,6	CDI + 1,80% aa	27,7
17) Aquisição Visconde	27-fev-23	7,9	TR + 9,90% aa	9,6
18) Aquisição Ipiranga SP	27-fev-23	7,9	TR + 10,00% aa	5,5
19) Aquisição CA Guaíba	27-fev-23	7,9	TR + 10,00% aa	28,3
20) Retrofit Jardim Europa	28-jun-23	8,2	TR + 9,25% aa	32,3
21) Aquisição GlobalTech	18-ago-23	8,3	TR + 10,20% aa	17,3
22) Desenvolvimento Cidade Nova	29-fev-24	8,9	TR + 9,80% aa	103,4
23) Retrofit Candelaria 62	25-mar-24	9,0	TR + 9,35% aa	35,4
24) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-24	9,4	IPCA + 6,50% aa	41,6
25) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28-ago-24	9,4	IPCA + 6,30% aa	10,9
26) Retrofit e Desenvolvimento EzTowers	05-set-24	9,4	TR + 9,80% aa	57,1
27) Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	05-set-24	9,4	TR + 9,80% aa	38,6
28) Aquisição Urca	22-abr-25	10,1	TR + 9,70% aa	31,5
29) Aquisição Sul América	04-jun-25	10,2	TR + 9,70% aa	87,8
30) Aquisição CEA	25-jun-25	10,2	TR + 10,45% aa	124,3
31) Aquisição Cidade Nova	06-nov-26	11,6	TR + 9,70% aa	46,2
32) Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	06-dez-27	12,8	TR + 9,80% aa	70,5
33) Aquisição Souza Cruz	05-jan-27	11,8	TR + 9,80% aa	51,8
34) Aquisição Torre A EZ Towers	15-jul-30	15,4	TR + 8,90% aa	520,4
TOTAL				1.745,5

Cronograma de Amortização da Dívida (Jun/15)





Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGCX e IGC-NM. Os papéis da Companhia também integram a carteira teórica do índice S&P Global Ex-U.S. Property da Standard & Poor's.

Ao final de junho de 2015, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias (ONs) incluindo 1.539.242 ações em tesouraria.

Em 7 de outubro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou novo programa para recompra de ações de até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano, tendo recomprado 909.403 ações. Esse programa foi encerrado em 30 de abril de 2015.

Em 30 de abril de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um novo programa para recompra de ações de até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano.

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.

Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Fernanda Naveiro – Gerente RI

Tel.: +55 11 3048-6417

E-mail: dri@scsa.com.br

Website: www.scsa.com.br/ri

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

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



AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Conciliação entre BR GAAP e DRE Recorrente

No intuito de preservar a comparabilidade entre as informações financeiras de 2015 e 2014, a Companhia apresenta uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (BR GAAP) e ajustadas para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados.

DRE (R\$Mil)	2T15	6M15	Vendas 1T15*	Vendas 2T15*	2T15 Recorrente	6M15 Recorrente
Receita Bruta	190.037	336.564	(67.447)	(111.042)	78.995	158.075
Locação de Imóveis	78.735	156.398	1.194		78.735	157.593
Venda de Imóveis	111.042	179.683	(68.641)	(111.042)	-	-
Serviços	260	483			260	483
PIS/Cofins	(4.829)	(12.190)	2.409		(4.829)	(9.781)
Receita Líquida	185.208	324.374	(65.038)	(111.042)	74.166	148.294
Custo dos Produtos Vendidos	(30.987)	(65.218)	26.853	20.064	(10.923)	(18.301)
Depreciação	(10.923)	(18.301)			(10.923)	(18.301)
Custo dos Imóveis Vendidos	(20.064)	(46.917)	26.853	20.064	-	-
Lucro Bruto	154.221	259.156	(38.185)	(90.978)	63.243	129.993
(Despesas) Receitas Operacionais	(15.220)	(25.552)	1.359		(15.220)	(24.193)
Gerais e Administrativas	(11.618)	(21.908)	539		(11.618)	(21.369)
Honorários da Administração	(3.161)	(6.146)			(3.161)	(6.146)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	75	3.173	820		75	3.993
Resultado da Equivalência Patrimonial	(516)	(671)			(516)	(671)
Lucro Oper. Antes do Res. Financeiro	139.001	233.604	(36.825)	(90.978)	48.023	105.801
Resultado Financeiro Líquido	(38.744)	(62.134)			(38.744)	(62.134)
Receita Financeira	9.984	20.272			9.984	20.272
Despesa Financeira	(48.728)	(82.406)			(48.728)	(82.406)
Lucro Antes do IR e CSLL	100.257	171.470	(36.825)	(90.978)	9.279	43.667
IR / CSLL	(17.157)	(25.651)	2.033	11.175	(5.982)	(12.443)
Acionistas não controladores	(83)	(61)			(83)	(61)
Lucro Líquido do Exercício	83.017	145.758	(34.793)	(79.803)	3.214	31.162

*Vendas de imóveis contabilizadas no 1T15 e 2T15, respectivamente

DRE (R\$Mil)	2T14	6M14		2T14 Recorrente	6M14 Recorrente
Receita Bruta	70.408	142.697		70.408	142.280
Locação de Imóveis	70.195	142.280		70.195	142.280
Venda de Imóveis	-	-		-	-
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	-	-		-	-
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	1.093	1.508		1.093	1.508
Resultado da Equivalência Patrimonial	(104)	(174)		(104)	(174)
Lucro Oper. Antes do Res. 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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Recorrente

DRE Recorrente (R\$' mil)	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
Receita Bruta	78.995	70.408	12,2%	158.075	142.697	10,8%
Locação de Imóveis	78.735	70.195	12,2%	157.593	142.280	10,8%
Serviços	260	213	22,4%	483	417	15,9%
PIS/Cofins	(4.829)	(4.274)	13,0%	(9.781)	(8.675)	12,7%
Receita Líquida	74.166	66.134	12,1%	148.294	134.022	10,6%
Custo dos Produtos Vendidos	(10.923)	(6.193)	76,4%	(18.301)	(12.373)	47,9%
Lucro Bruto	63.243	59.941	5,5%	129.993	121.649	6,9%
(Despesas) Receitas Operacionais	(15.220)	(9.972)	52,6%	(24.193)	(19.148)	26,3%
Gerais e administrativas	(11.618)	(8.245)	40,9%	(21.369)	(15.190)	40,7%
Honorários da Administração	(3.161)	(2.716)	16,4%	(6.146)	(5.292)	16,1%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	75	1.093	-93,1%	3.993	1.508	164,8%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(516)	(104)	396,2%	(671)	(174)	285,6%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	48.023	49.969	-3,9%	105.801	102.501	3,2%
Resultado Financeiro Líquido	(38.744)	(13.674)	183,3%	(62.134)	(28.559)	117,6%
Receitas Financeiras	9.984	12.597	-20,7%	20.272	25.955	-21,9%
Despesas Financeiras	(48.728)	(26.271)	85,5%	(82.406)	(54.514)	51,2%
Lucro Antes do IR e CSLL	9.279	36.295	-74,4%	43.667	73.942	-40,9%
IR / CSLL	(5.982)	(7.370)	-18,8%	(12.443)	(13.995)	-11,1%
Acionistas não controladores	(83)	(186)	n/a	(61)	(284)	n/a
Lucro Líquido do Exercício	3.214	28.739	-88,8%	31.162	59.663	-47,8%

EBITDA

R\$' Milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
(+) Receita Líquida	74,2	66,1	12,3%	148,3	134,0	10,7%
(+) Despesas G&A	(14,8)	(11,0)	34,5%	(27,5)	(20,5)	34,1%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	1,1	-90,9%	4,0	1,5	166,7%
(=) EBITDA Recorrente	59,5	56,2	5,9%	124,8	115,0	8,5%
Margem EBITDA	80,2%	85,0%	-4,8 bps	84,2%	85,8%	-1,6 bps

FFO

R\$' Milhões	2T15	2T14	Δ %	6M15	6M14	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	3,2	28,7	-88,9%	31,2	59,7	-47,7%
(+) Depreciação	10,9	6,2	75,8%	18,3	12,4	47,6%
(=) FFO	14,1	34,9	-59,6%	49,5	72,1	-31,3%
Margem FFO	19,0%	52,8%	-33,8 bps	33,4%	53,8%	-20,4 bps



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO BR GAAP – Auditado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões)	Jun/15	Dez/14	Δ %
Ativo Circulante	477,2	440,4	8,4%
Disponibilidades	257,3	276,5	-7,0%
Aplicações Financeiras	46,6	46,8	-0,4%
Contas a receber	143,0	56,8	151,8%
Imóveis destinados à venda	1,4	26,5	-94,9%
Impostos a recuperar	13,9	22,4	-37,8%
Outros créditos	15,0	11,4	31,8%
Ativo Não Circulante	2.626,3	1.989,6	32,0%
Transações e saldos com partes relacionadas	6,5	3,3	95,5%
Depósitos judiciais	0,4	0,5	-13,6%
Investimentos em controladas em conjunto	9,3	10,2	-8,4%
Propriedades para investimento	2.600,6	1.968,2	32,1%
Imobilizado	5,7	3,5	61,2%
Intangível	3,8	3,9	-2,2%
TOTAL DO ATIVO	3.103,5	2.429,9	27,7%
Passivo Circulante	183,0	186,0	-1,6%
Empréstimos e financiamentos	106,0	99,9	6,2%
Adiantamento de clientes	4,6	36,5	-87,4%
Salários e encargos sociais	6,1	9,0	-32,4%
Impostos, taxas e contribuições	14,4	10,1	43,3%
Contas a pagar por compra de imóveis	6,9	6,8	0,7%
Dividendos e JCP	27,4	11,8	132,0%
Outras contas a pagar	17,5	11,9	46,8%
Passivo Não Circulante	1.661,8	1.097,2	51,5%
Empréstimos e financiamentos	1.639,4	1.076,6	52,3%
Impostos	8,9	7,3	21,7%
Provisões para contingências	13,5	13,3	1,9%
Patrimônio líquido	1.258,7	1.146,7	9,8%
Capital social	673,9	673,9	0,0%
Reserva de capital	10,9	9,4	16,2%
Ações em tesouraria	(53,1)	(48,7)	8,9%
Reserva de lucros	621,7	507,0	22,6%
Acionistas não controladores	5,2	5,1	1,2%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.103,5	2.429,9	27,7%
Dívida Líquida (*)	(1.379,9)	(860,0)	60,5%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	5,8 x	3,7 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'.

(**) Considera quatro vezes o EBITDA do trimestre.

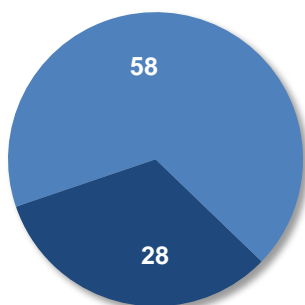


PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 2T15, o portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado de R\$ 4,4 bilhões com 86 imóveis distribuídos entre escritórios classe A e imóveis de varejo de conveniência. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em setembro de 2014. Aquisições posteriores foram adicionadas ao portfólio pelo valor de compra e as vendas deduzidas pelo valor de avaliação.

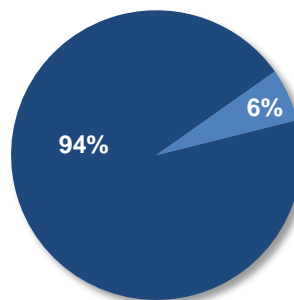
Grupos de Imóveis	Atual Portfólio de Imóveis			
	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	28	389.811	R\$ 4.028 milhões	90,8%
Varejo de conveniência	58	24.467	R\$ 408 milhões	9,2%
TOTAL	86	414.279	R\$ 4.436 milhões	100,0%

86 imóveis comerciais



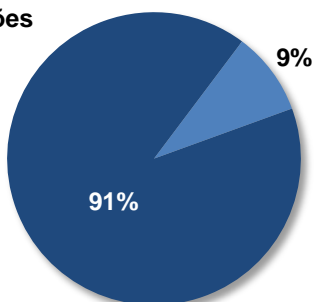
■ Corporativo ■ Varejo de conveniência

ABL Própria: 414.279 m²



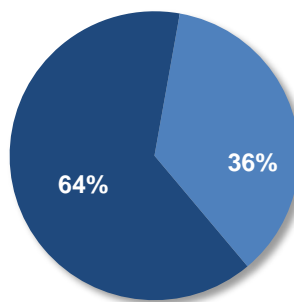
■ Corporativo ■ Varejo de conveniência

Valor do Portfólio: R\$4.436,5 milhões



■ Corporativo ■ Varejo de conveniência

Distribuição Geográfica (em termos de valor)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

A São Carlos encerrou o trimestre com um total de 474 contratos de locação distribuídos entre 330 empresas operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7,8% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 43,4% desta receita.

IMÓVEIS EM RETROFIT

As tabelas abaixo mostram os imóveis no portfólio da São Carlos que estão passando por processo de *retrofit* completo. Esses imóveis totalizam 13,5 mil m² em ABL e não estão gerando receitas atualmente, representando uma oportunidade de crescimento para a Companhia.

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m ²	Aluguel atual na região (mês)
Candelária 62	Rio de Janeiro	3T15	6.401	R\$ 100-110/m ²
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	3T15	2.526	R\$ 80-90/m ²
Latitude	Rio de Janeiro	3T15	1.449	R\$ 80-90/m ²
SPOP X	São Paulo	4T15	3.091	R\$ 60-70/m ²
TOTAL			13.467	