



**SÃO
CARLOS**

Empreendimentos
e Participações S.A.

Quarto Trimestre de 2011

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 4T11

Terça-feira,

20 de março 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: 57957429

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: 58979767



São Carlos reporta lucro 81% maior em 2011 vs. 2010

Valor do portfólio aumentou R\$ 1 bi entre dez/10 e fev/12

A São Carlos Empreendimentos e Participações SA anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre e ano de 2011. Para preservar a comparabilidade dos números, a empresa apresenta neste *release* uma análise de informações ajustadas, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes. (vide seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações).

Principais Destaques

- **Lucro líquido ajustado** cresce 81% sobre 2010 e atinge R\$ 75 milhões em 2011. Sem ajustes, o lucro líquido da Companhia foi de R\$ 48 milhões no 4T11 e R\$ 96 milhões no ano;
- **Receita bruta com locações** cresce 36% vs. 2010 e atinge R\$ 228 milhões em 2011. O aumento sobre a mesma base de imóveis foi de 25%;
- **EBITDA ajustado** atinge R\$ 177 milhões, um aumento de 45% vs. 2010; margem EBITDA de 83% e margem FFO de 47% das receitas líquidas em 2011; sem a provisão para remuneração variável esta margem EBITDA seria de 87%;
- **Aquisição dos edifícios de escritório CA Cidade Nova (R\$ 97 milhões) e Generali (R\$ 86 milhões) no 4T11**, entre outros imóveis. Em Fev/12 a Companhia adquiriu o CEA - Centro Empresarial do Aço (R\$ 192 milhões);
- **Venda dos edifícios CE Guaíba e Jauaperi**, com lucro no 4T11 de R\$ 5 milhões e R\$ 17 milhões, respectivamente;
- **Taxa de vacância** física no portfólio de 0,9% e taxa de vacância financeira de 0,5% ao final de Dez/11;
- **Saldo de caixa** de R\$ 299 milhões ao final do ano. A dívida líquida de R\$ 616 milhões equivale a 2,8x o EBITDA recorrente e 21% do valor estimado do portfólio;
- **Valor do Portfólio** aumentou de R\$ 2,22 bilhões em Dez/10 para R\$ 2,98 bilhões em Dez/11, e para o atual valor de R\$ 3,18 bilhões (+ R\$ 0,96 bilhão vs. Dez/10);
- **NAV** (*net asset value*) de R\$ 2,37 bilhões em Dez/11, equivalente a R\$ 41,3/ação e aumento de 40% vs. Dez/10. O atual valor de mercado da Companhia (*market cap*) é de aproximadamente R\$ 1,88 bilhões, considerando R\$ 32,7/ação.

Indicadores Financeiros e Operacionais	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
Receita Bruta Locações (R\$' mm)	63,7	50,0	27,2%	227,5	167,0	36,2%
Margem NOI (%)	98,8%	96,9%		97,8%	97,4%	
EBITDA Ajustado (R\$' mm)	48,2	25,4	90,1%	176,7	121,6	45,3%
Margem (%)	81,3%	55,2%		83,3%	78,1%	
FFO (R\$' mm)	28,2	6,4	343,3%	100,1	62,5	60,2%
Margem (%)	47,6%	13,9%		47,2%	40,1%	
Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)	21,8	0,6		75,0	41,4	80,9%
Lucro Líquido (R\$' mm)	48,0	1,0		96,4	91,9	4,8%
NAV (R\$' bi)	2,37	1,71	38,6%	2,37	1,71	38,6%
NAV por Ação (R\$)	41	30	39,8%	41	30	39,8%



Mensagem da Administração

“É com grande satisfação que apresentamos ao mercado excelentes resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao quarto trimestre e ano de 2011.

O ano de 2011 foi de grandes destaques e importantes realizações para a São Carlos, tanto nas compras e vendas de imóveis quanto na valorização do nosso portfólio e continuação do forte movimento de atualização das nossas receitas de locação gerando aumento das receitas, EBITDA e lucro da Companhia.

Em 2011 adquirimos dois edifícios no Rio de Janeiro, o Centro Administrativo Cidade Nova e o edifício Generali, este último localizado na avenida Rio Branco no centro da cidade. Estes dois imóveis somaram investimentos de R\$186 milhões e foram adquiridos com taxas de retorno bastante atrativas.

Do lado das vendas, concluímos as obras e entregamos a Torre D (Jauaperi) do Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, com o reconhecimento completo dos seus efeitos contábeis no 4T11; e vendemos o Centro Empresarial Guaíba, localizado em Porto Alegre. Nos dois casos, as vendas seguem nossa estratégia de reciclagem do portfólio, ao vendermos imóveis que consideramos maduros e comprarmos imóveis com maior potencial de rentabilidade.

No caso da Torre D (Jauaperi) no Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, lembramos que este investimento caracterizou a liberação de um *hidden value* do nosso portfólio, com 12 mil m² de área locável e que foi efetivamente vendido por R\$ 69 milhões.

Seguimos com o forte movimento de reajustamento dos contratos de locação para os níveis de mercado, tanto via renovações quanto via revisionais amigáveis dos contratos. Neste 4T11 fizemos 13 renovações ou revisionais de contratos.

Nossas receitas tiveram um aumento de 36% em relação às de 2010, principalmente pelos imóveis adquiridos no período e pelos aumentos das receitas de locação dos imóveis. Este crescimento se refletiu no EBITDA, que cresceu 45% passando a R\$ 177 milhões, e FFO que cresceu 60% passando a R\$ 100 milhões. Sobre a mesma base de imóveis de 2010, as receitas tiveram um aumento de 25%.

O portfólio da companhia alcançou valor de R\$ 2,98 bilhões ao final de Dezembro, com a continuação dos incrementos de valores das locação e a manutenção da baixíssima taxa de vacância física no portfólio, de 0,9% da área locável total em Dezembro de 2011 (equivalente a taxa de vacância financeira de 0,5%).

A expressiva valorização do portfólio da São Carlos é fruto tanto da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização, quanto do sucesso da São Carlos em levar seus valores de locação para os padrões de mercado (tanto em renovatórias quanto em revisionais amigáveis), capturando o grande *upside* de valor do seu portfólio. Outro sinal importante de confirmação da estratégia da São Carlos é a taxa de vacância que se mantém em níveis bastante baixos.

O nosso saldo de caixa se mantém em nível confortável, em aproximadamente R\$ 300 milhões ao final de 2011, e representa um *buying power* em torno de R\$ 1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamentos para aquisições. Temos atualmente um portfólio com 53 imóveis e valor de mercado calculado em R\$ 3,18 bilhões.

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 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 selecionados.”



Transações com imóveis no 4T11 e início do 1T12

. **Aquisição do edifício CA Cidade Nova** em Novembro de 2011, da Telemar Norte Leste S.A. (Oi), por R\$ 97,0 milhões;

. Localizado na região da Cidade Nova no Rio de Janeiro;

. Este imóvel terá 5 andares de escritório com laje de 5.800 m², área locável total de 31.133 m², 242 vagas de estacionamento e certificação LEED de sustentabilidade;

. A São Carlos investirá estimados R\$ 130 milhões e 18 meses para concluir as obras de construção;

. Estimamos o atual valor de locação na região em R\$ 95-100/m²/mês; receita potencial de R\$ 36,5 milhões/ano; e **cap rate de 16,1% + inflação**;

. Financiamento de R\$50,0 milhões concedido pelo Bradesco, com prazo de 15 anos. Buscaremos financiamento adicional para as obras de finalização deste imóvel.



. **Aquisição do edifício Generali** em Novembro de 2011, da Generali Seguros, por R\$ 86,0 milhões, em operação de *sale-leaseback* parcial;

. Muito bem localizado no centro financeiro do Rio de Janeiro;

. Edifício de escritórios classe A com 17 andares, 11.173 m² de área locável, área de varejo de rua no térreo, auditório na cobertura e 36 vagas localizadas no edifício-garagem ao lado;

. Investimento de R\$ 7 milhões em melhorias no prédio, em 3 anos;

. Este imóvel encontra-se 100% ocupado por 11 empresas. Estimamos valor de locação de R\$ 85-90/m²/mês; receita potencial de R\$ 12,4 milhões/ano; e **cap rate de 13,4% + inflação**;

. Financiamento do Santander para 70% do valor, com prazo de 12 anos.



. **Aquisição do Centro Empresarial do Aço (CEA)**, em Fevereiro de 2012, da Fundação Cosipa (FEMCO), por R\$ 192,0 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 m² de área locável total; pavimento tipo de 1.486 m²; 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/m²/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.





· **Venda da subsidiária SC Sul, proprietária do edifício CE Guaíba**, em Dezembro de 2011, para o FII CSHG Real Estate, por R\$ 63,0 milhões;

· Localizado no bairro Praia de Belas, em Porto Alegre;

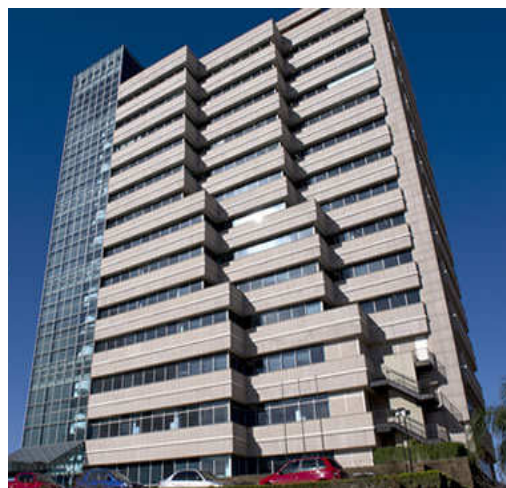
· Edifício de escritórios classe A com 13 andares, 10.558 m² de área bruta locável e 205 vagas de garagem;

· Este imóvel encontra-se 100% ocupado. O valor médio de aluguel é de aproximadamente R\$ 50,0/m²/mês; a receita recorrente de cerca de R\$ 6,2 milhões/ano; e o **cap rate de venda de 9,9%**;

· Impacto no NAV (Net Asset Value) da Companhia é praticamente nulo, pois o valor da venda é muito próximo ao valor de avaliação calculado pela consultoria CB Richard Ellis em Setembro de 2011;

· Lucro contábil na venda estimado em R\$ 4,6 milhões;

· A São Carlos segue com o financiamento contratado para a aquisição deste imóvel.



· **Contabilização da venda do edifício Jauaperi (Torre D)** em Novembro de 2011, na ocasião do término da construção e entrega formal ao novo proprietário;

· Este edifício foi vendido em Dezembro de 2010 para o grupo Bradesco, por R\$ 69,3 milhões e com pagamento em 12 parcelas;

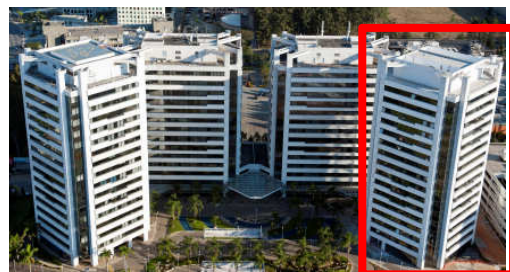
· Localizado dentro do Centro Administrativo Rio Negro, no centro de Barueri/SP;

· Edifício de escritórios classe A com 15 andares, 11.960 m² de área bruta locável e 296 vagas de garagem;

· Considerando o valor médio de aluguel na região e no final de 2010, de aproximadamente R\$ 50,0/m²/mês, calculamos receita recorrente de R\$ 7,2 milhões/ano e **cap rate de venda de 10,4%**;

· Impacto no NAV (Net Asset Value) da Companhia é praticamente nulo, pois o valor da venda é muito próximo ao valor de avaliação calculado pela consultoria CB Richard Ellis;

· Lucro contábil na venda estimado em R\$ 16,7 milhões.



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 m² 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 34% em 12 meses, passando de R\$ 2,22 bilhões em dezembro de 2010 para R\$ 2,98 bilhões em dezembro de 2011¹. O aumento em relação ao atual valor de mercado do portfólio (R\$ 3,18 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 dezembro de 2011 o valor contábil dos imóveis era de cerca de R\$ 1,32 bilhão.

¹ 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.



Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Dez/10			412.897	2.223,8
Aquisição de parte de edifício	Escritório	Mai/11	246	0,5
Aquisição de imóveis de varejo	Varejo		-	20,1
Apreciação geral no valor do portfólio				589,7
Posição em Set/11 (Avaliação CBRE)			413.144	2.834,0
Aquisição de parte de edifício	Escritório	Out/11	347	1,1
Aquisição do CA Cidade Nova	Escritório	Nov/11	-	97,0
Aquisição do edifício Generali	Escritório	Nov/11	11.173	86,0
Aquisição de imóveis de varejo	Varejo		-	26,3
Venda do CE Guaíba	Escritório	Dez/11	-12.463	(62,0)
Posição em Dez/11			412.200	2.982,5
Aquisição de imóveis de varejo	Varejo	Fev/12	-	7,6
Aquisição do CEA	Escritório	Fev/12	28.403	192,0
Posição Atual			440.603	3.182,1

O portfólio da Companhia tem atualmente 53 imóveis comerciais, 441 mil m² de área locável própria e R\$ 3,18 bilhões de valor estimado de mercado¹ (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações).

Calculamos o atual NAV da Companhia em R\$ 2,37 bilhões (R\$ 41/ação). A ação SCAR3 tem sido negociada em aproximadamente R\$ 29,0/ação, o que denota grande potencial de valorização.

NAV	
Valor do portfólio (R\$' mm)	3.182,1
Dívida líquida <i>pro forma</i> (R\$' mm)	(815,6)
NAV (Valor dos imóveis menos dívida) (R\$' mm)	2.366,5
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,3
NAV/ação	R\$41 /ação

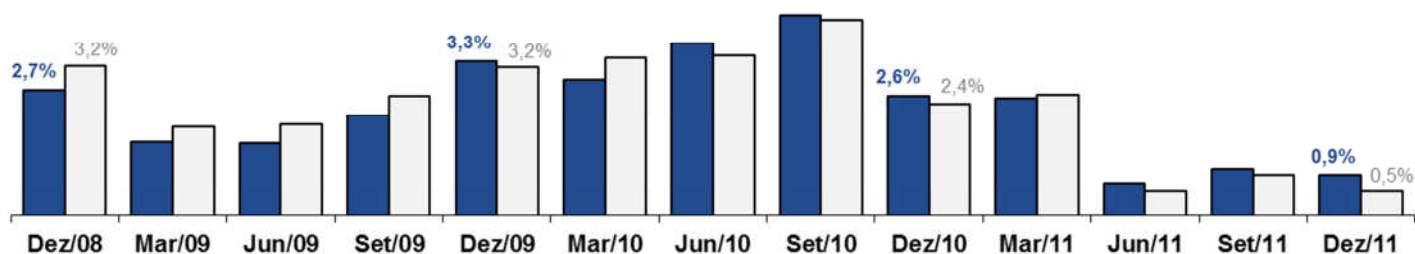
Taxa de vacância permanece em nível baixo e controlado

Ao final de dezembro de 2011 o portfólio de imóveis da Companhia apresentava vacância física de 0,9% e vacância financeira de 0,5%². 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.

² 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.



■ Vacância física
□ Vacância financeira



Neste 1T12 a São Carlos assinou a locação do edifício Venezuela 43 para a Estácio Participações. Este edifício é localizado no Rio de Janeiro e o término do seu retrofit está previsto para abril de 2012.

Receita Bruta com Locações: R\$ 64 milhões no 4T11

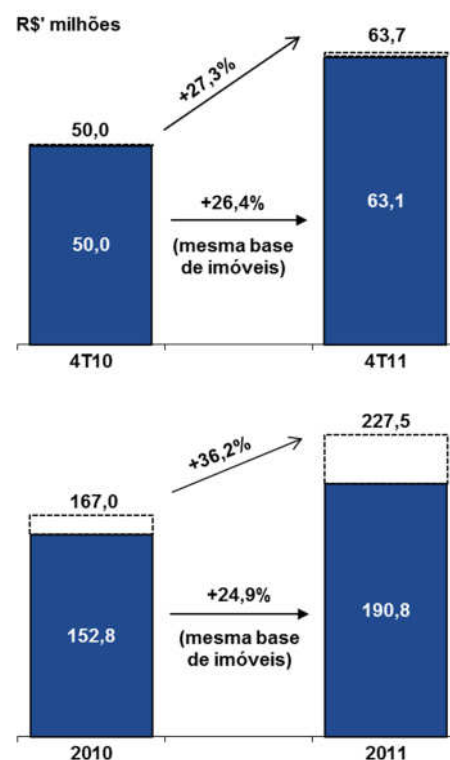
A receita bruta com locações aumentou 27% na comparação de trimestres, passando de R\$ 50 milhões no 4T10 para R\$ 64 milhões no 4T11; e aumentou 36% na comparação de 12 meses, passando de R\$ 167 milhões para R\$ 228 milhões em 2011, devido principalmente: (a) aos significativos aumentos reais nos preços de locação; (b) ao aluguel do edifício C.A.S.A., que passou a gerar receita na metade do 4T10; (c) à locação de área no edifício BST, que antes estava vaga; 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, os aumentos na receita foram de 26% no 4T11 vs. 4T10 e 25% em 2011 vs. 2010.

Neste 4T11, a São Carlos renegociou ou iniciou 13 contratos de locação e obteve aumento real médio de 25% sobre os valores anteriores. Isto reflete a capacidade companhia de realizar uma gestão ativa dos seus contratos de locação.

Neste 4T11, nós reajustamos 62 contratos de locação pela inflação, com aumento nominal médio de 6,76%³. 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).

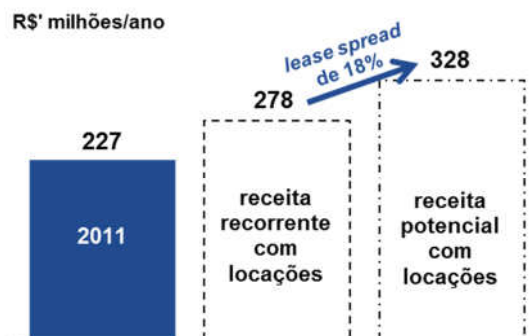
RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



³ Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a outubro/2011 foi de 7,46%; a novembro/2011 foi de 6,95%; e a dezembro/2011 foi de 5,95%.

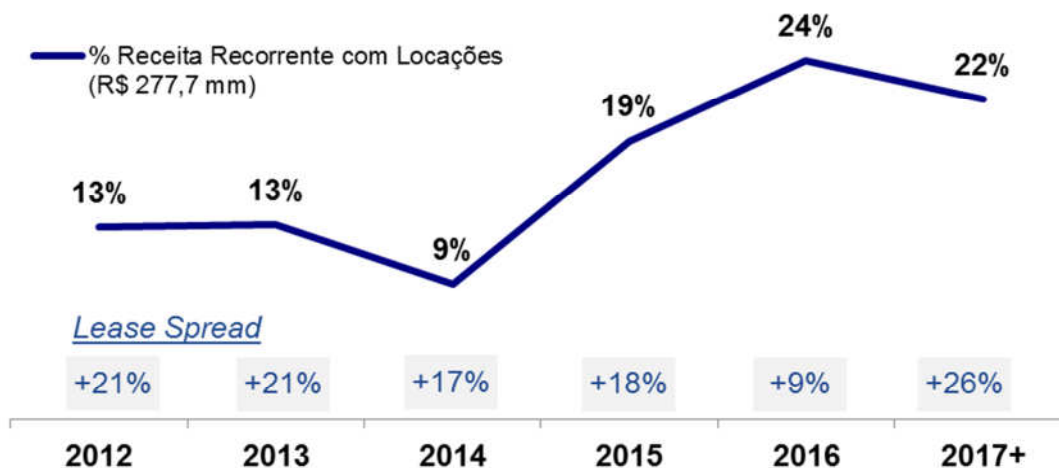


Calculamos que os atuais imóveis operacionais do portfólio, com valor de mercado total estimado em R\$ 2,95 bilhões (incluindo o edifício CEA), geram **receita recorrente de R\$ 278 milhões/ano⁴ com locações**; mas se os preços de aluguel praticados atualmente neste grupo de imóveis fossem todos levados ao patamar de mercado, a **receita potencial com locações seria de R\$ 328 milhões/ano**. Sendo assim, calculamos um **lease-spread médio de 18%**, 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 de: (a) edifícios que hoje estão em retrofit completo (Venezuela 43, Barros Loureiro e CA Cidade Nova); (b) projetos de varejo de rua ora em desenvolvimento; (c) áreas vagas no portfólio (a vacância financeira em Dez/11 era de 0,5%); e (d) potenciais de expansão dos imóveis no portfólio.



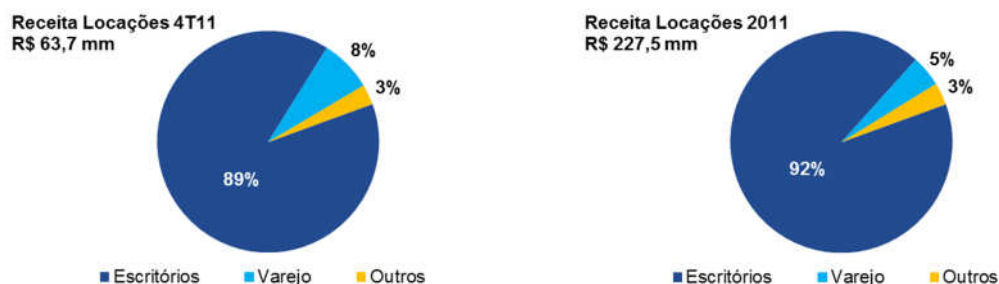
Este gráfico de *duration* a seguir, apresenta a receita recorrente com locações da Companhia, disposta no tempo considerando a datas de vencimento dos atuais contratos. O prazo médio para vencimento dos contratos de locação, a partir de dezembro de 2011, é de 3,9 anos⁵.

DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Base: Dezembro de 2011

A locação de áreas corporativas em escritórios representa atualmente 92% do faturamento total da Companhia, conforme apresentamos abaixo:



⁴ A diferença para o valor de mercado do atual portfólio de imóveis, de R\$ 3,18 bilhões, está no valor dos imóveis não operacionais. A receita recorrente com locações foi calculada a partir da receita contabilizada no mês de Dezembro de 2011, 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.

⁵ Média ponderada pela receita recorrente com locações



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

NOI (Net Operating Income) (R\$ milhões)	4T11	4T10	2011	2010
Receita Bruta com Locações	63,7	50,0	227,5	167,0
G&A com manutenção e áreas vagas	(0,8)	(1,6)	(5,0)	(4,4)
NOI	62,9	48,5	222,5	162,6
Margem NOI	98,8%	96,9%	97,8%	97,4%

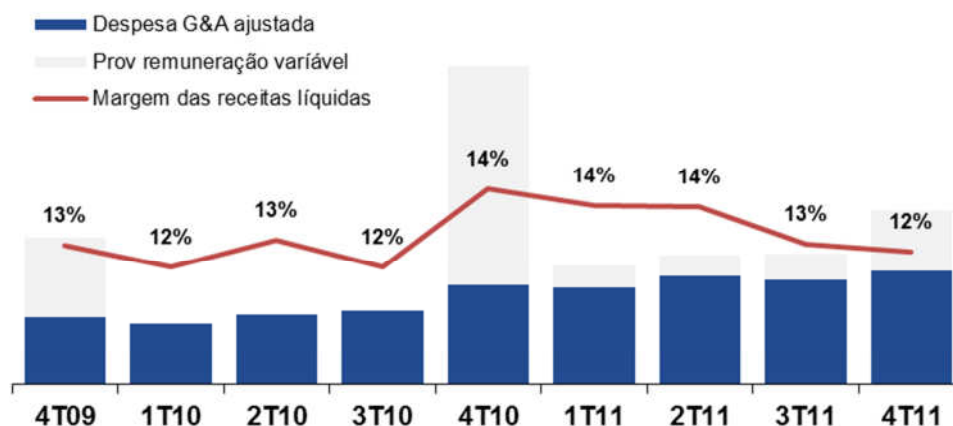
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

Análise das Despesas G&A (R\$ milhões)	4T11	4T10	4T11 vs. 4T10	2011	2010	2011 vs. 2010
Manutenção de Imóveis e áreas vagas (*)	0,8	1,6		5,0	4,4	
Pessoal	8,0	17,3		23,4	24,3	
Outros	2,6	2,0		7,9	5,6	
Total Despesas G&A Ajustada	11,4	20,9	-46%	36,2	34,4	5%

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

O total de despesas G&A teve um aumento de apenas 5% entre 2010 (R\$ 34 milhões) e 2011 (R\$ 36 milhões) devido principalmente à: (a) maior despesa com áreas vagas (+R\$ 0,6 milhões); (b) menor despesa com pessoal (- R\$ 0,9 milhões), incluindo as provisões para remuneração variável e plano de opções; e (c) maiores despesas tributárias (+R\$ 1,2 milhões) e despesas gerais (+R\$ 0,8 milhões). Vale destacar que neste mesmo período a receita bruta da Companhia aumentou cerca de 36%.

A variação no total de despesas G&A entre o 4T10 e 4T11 deve-se principalmente ao procedimento de provisão para remuneração variável a funcionários e administradores. Até o final de 2010, a provisão era feita uma vez ao ano, sempre no mês de dezembro, mas a partir de Janeiro de 2011 ela passou a ser feita mensalmente. O gráfico abaixo mostra que, afora as provisões para remuneração variável, destacadas em cinza, a margem das despesas G&A da Companhia em relação à receita líquida tem ficado estável, em torno de 12-14%.





EBITDA: Margem de 83% em 2011

R\$ Milhões	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
(+) Receita Líquida	59,4	46,0	29,0%	212,2	155,7	36,3%
(+) Despesas G&A	(11,4)	(20,9)	-45,5%	(36,2)	(34,4)	5,3%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,2	0,2	1,8%	0,7	0,3	124,3%
(=) EBITDA Ajustado	48,2	25,4	90,1%	176,7	121,6	45,3%
Margem EBITDA	81,3%	55,2%	26,1 bps	83,3%	78,1%	5,1 bps

O EBITDA ajustado da Companhia alcançou R\$ 177 milhões em 2011, com uma variação de 45% na comparação vs. 2010, devido principalmente ao crescimento da receita líquida em montante maior do que o crescimento das despesas G&A no período. Na comparação 4T11 vs. 4T10, o crescimento de 90% é explicado também pelo efeito do novo procedimento para provisionar o pagamento de remuneração variável (vide seção 'Despesas Gerais e Administrativas' acima para mais informações).

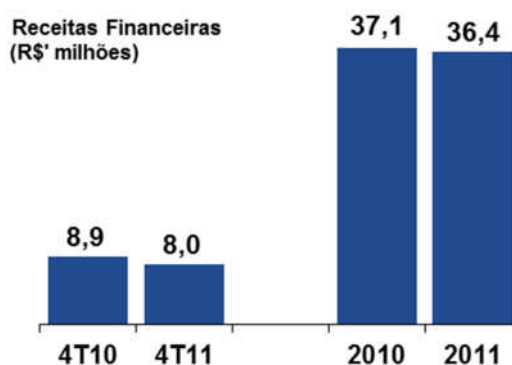
A margem EBITDA foi de 83% em 2011, ou 500 bps acima da margem registrada em 2010. Se desconsiderada a provisão para pagamento de remuneração variável, a margem EBITDA da Companhia seria de 87% em 2011.

Nós calculamos que a margem EBITDA recorrente da Companhia seria de 85%, considerando a receita bruta recorrente (vide seção 'Receita Bruta com Locações' acima); e uma alíquota efetiva de Pis/Cofins de 7,3% da receita bruta.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	278,7
Taxa efetiva de Pis/Cofins (7,3%)	(20,2)
Receita Líquida	258,5
G&A	(37,4)
EBITDA Recorrente	221,1
Margem EBITDA Recorrente	85,5%

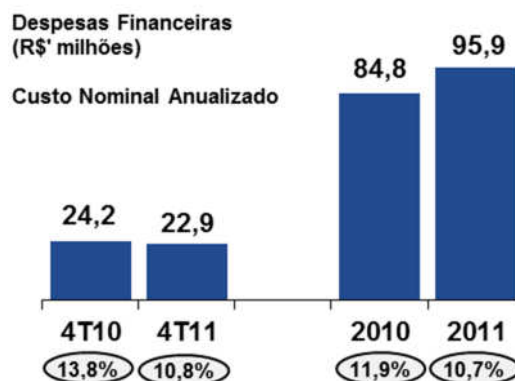
Resultado Financeiro: saudável e controlado

As 'Receitas Financeiras' no 4T11 e 2011 ficaram praticamente em linha com o apresentado no 4T10 e 2010, respectivamente, pois a rentabilidade melhor em 2011 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.



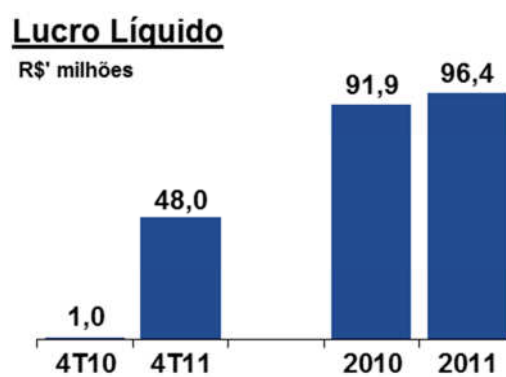


As 'Despesas Financeiras' aumentaram em 2011 vs. 2010 principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição de imóveis, no final do ano. O custo nominal médio do passivo bancário da São Carlos efetivamente caiu, passando de 11,9% em 2010 para 10,7% em 2011.

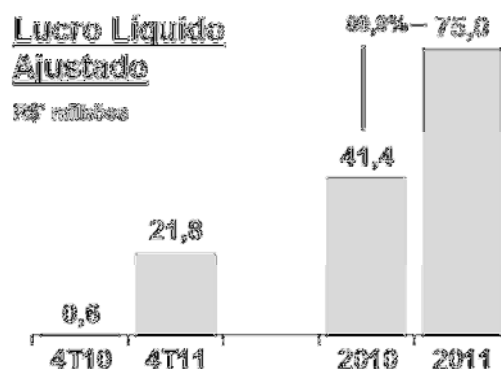


Lucro Líquido: crescimento de 81% no ano

O lucro líquido da Companhia atingiu R\$ 48 milhões no 4T11 (vs. R\$ 1 milhão no 4T10, e R\$ 96 milhões em 2011 (+4,8% vs. 2010)).



Para melhor análise do resultado da Companhia e comparação entre períodos, apresentamos abaixo uma análise dos resultados ajustados, que excluem os efeitos de eventos considerados não recorrentes no período, onde destaca-se as vendas de imóveis (vide a seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' do *release* para mais informações sobre estes ajustes). **Verificamos que o lucro líquido ajustado da Companhia aumentou 81% em 12 meses, passando de R\$ 41 milhões em 2010 para R\$ 75 milhões em 2011, refletindo a rentabilidade crescente do negócio.**



A tabela ao lado explica com mais detalhes a variação no lucro líquido ajustado entre o 4T10 e 4T11 e entre 2010 e 2011.

Destacamos que, tanto na comparação de 3 meses quanto na de 12 meses, a variação positiva no resultado operacional da Companhia (EBITDA) mais do que compensou a variação negativa nas linhas 'Depreciação', 'Resultado Financeiro' e 'IR/CS' combinadas.

Racional da Variação no Lucro Líquido (R\$'milhões)	3 meses		12 meses	
	4T10	4T11	2010	2011
Lucro Líquido no 4T10 e 2010 AJUSTADO	0,6	41,4		
Var. Receita Líquida			13,4	56,5
Var. G&A			9,5	(1,8)
Var. Outras Rec. Operacionais			0,0	0,4
Var. Resultado Operacional (EBITDA)			22,9	55,1
Var. Depreciação			(0,6)	(4,1)
Var. Resultado Financeiro			0,4	(11,7)
Var. IR/CS			(1,4)	(5,8)
Var. Outras Linhas do DRE			(1,6)	(21,5)
Lucro Líquido no 4T11 e 2011 AJUSTADO			21,8	75,0



FFO (Funds From Operations): R\$ 100 milhões em 2011

O FFO da Companhia aumentou 343% no 4T11 vs. 4T10, e 60% no 2011 vs. 2010, alcançando margem de 47% das receitas líquidas e R\$ 100 milhões em 2011.

R\$' Milhões	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
(+) Lucro Líquido	48,0	1,0		96,4	91,9	4,8%
(+) Depreciação	6,4	5,8	10,9%	25,1	21,0	19,4%
(+) Itens não recorrentes	(26,2)	(0,4)		(21,4)	(50,5)	-57,7%
(=) FFO	28,2	6,4	343,3%	100,1	62,5	60,2%
Margem FFO	47,6%	13,9%	33,7 bps	47,2%	40,1%	7,0 bps

Investimentos em imóveis: novos negócios e retrofit

A São Carlos investiu cerca de R\$ 230 milhões em imóveis no 4T11, sendo R\$ 217 milhões na aquisição de novas propriedades. Estimamos investir mais R\$ 10 milhões no *retrofit* do edifício Venezuela 43, de modo a concluir esta obra no final de abril de 2012; mais R\$ 33 milhões no retrofit do edifício Barros Loureiro, principalmente em 2012; e R\$ 130 milhões no retrofit do edifício CA Cidade Nova, sendo que aproximadamente R\$ 38 milhões ainda em 2012.

Investimentos (R\$' milhões)	1T11	2T11	3T11	4T11	2011
Aquisições imóveis	5,2	12,0	4,5	217,0	238,6
Imóveis de varejo	0,1	0,2	2,0	3,2	5,5
Edifício Jauaperi (torre D)	5,8	4,6	4,0	1,8	16,2
Venezuela 43	1,0	1,1	2,8	2,6	7,6
Barros Loureiro	0,2	0,3	0,5	0,2	1,2
Manutenção de imóveis	1,1	2,6	2,6	4,6	10,9
Total	13,3	20,9	16,4	229,4	280,0

Dívida Líquida: há espaço para financiar o crescimento da Companhia

A São Carlos encerrou o ano com um saldo de caixa de R\$ 299 milhões e dívida líquida de R\$ 616 milhões, equivalente a 3,2 vezes o EBITDA ajustado do 4T11, multiplicado por quatro. Os principais eventos que impactaram a dívida líquida da Companhia no 4T11 foram: (i) compras e vendas de imóveis; (ii) investimento nas obras de retrofit de imóveis; e (iii) a geração normal de caixa com as operações.

Dívida Líquida (R\$'Milhões)	Dez/11	pro forma
Disponibilidades	-297	-232
Contas a receber por venda de imóveis	-2	-2
Financiamentos	912	1.047
Contas a pagar por compra de imóveis	3	3
Dívida Líquida	616	816
EBITDA Ajustado e EBITDA recorrente	193	221
Valor Estimado do Portfólio	2.982	3.182
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente	3,2 x	3,7 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	20,7%	25,6%

Para efeito de análise, se incluirmos os imóveis adquiridos após dezembro de 2011 o saldo de caixa *pro forma* seria de R\$ 234 milhões e a dívida líquida seria de R\$ 816 milhões, equivalente a 3,7x o EBITDA recorrente (vide o cálculo do EBITDA recorrente na seção EBITDA deste relatório) e a 25,6% do atual valor do portfólio.



Apresentamos abaixo o passivo bancário da Companhia ao final de dezembro de 2011:

Uso dos Recursos	Data Início	Prazo (anos)	Juros	Saldo em 31/Dez/11
1) Aquisição Itaim Center	21/12/06	14	TR + 10,00% aa	R\$9,6 mm
2) Aquisição Rio Negro 1	22/11/06	14	TR + 10,00% aa	R\$54,0 mm
3) Aquisição Spop II e X	28/12/06	15	IGP-M + 10,90% aa	R\$28,5 mm
4) Aquisição Top Center	30/11/04	10	IGP-M + 8,60% aa	R\$35,8 mm
5) Aquisição Citibank	30/11/05	10	IGP-M + 10,30% aa	R\$31,9 mm
6) Aquisição CEB	24/11/07	15	CDI + 1,80% aa	R\$27,8 mm
7) Aquisição Borges Lagoa	11/4/07	15	TR + 10,00% aa	R\$18,2 mm
8) Aquisição Rio Negro 2	20/4/07	15	TR + 10,00% aa	R\$24,5 mm
9) Aquisição BST&Logistic	16/8/07	15	TR + 9,70% aa	R\$31,1 mm
10) Aquisição Mykonos	3/8/07	15	TR + 9,70% aa	R\$9,2 mm
11) Aquisição Corporate Plaza	28/8/07	15	TR + 9,70% aa	R\$18,8 mm
12) Aquisição Pasteur 110	5/9/07	15	TR + 9,70% aa	R\$25,5 mm
13) Aquisição Eldorado 1	12/11/07	15	TR + 9,90% aa	R\$30,7 mm
14) Aquisição Eldorado 2	23/11/07	15	TR + 9,95% aa	R\$84,8 mm
15) Aquisição Visconde O.P.	28/3/08	15	TR + 9,90% aa	R\$11,9 mm
16) Aquisição CE Guaíba	27/2/08	15	TR + 10,00% aa	R\$36,4 mm
17) Aquisição Antonio Carlos	27/3/08	15	TR + 10,00% aa	R\$7,8 mm
18) Aquisição 60% GlobalTech	18/10/08	15	TR + 10,20% aa	R\$12,5 mm
19) Aquisição Arcos da Lapa	11/12/09	10	TR + 11,00% aa	R\$17,6 mm
20) Aquisição Edifício BFC	5/3/10	12	TR + 10,00% aa	R\$74,6 mm
21) Aquisição Edifício Sul America	4/6/10	15	TR + 10,90% aa	R\$102,7 mm
22) Aquisição C.A.S.A.	29/10/10	12	TR + 10,50% aa	R\$112,8 mm
23) Aquisição CA Cidade Nova	7/11/11	15	TR + 11,90% aa	R\$50,9 mm
24) Aquisição Ed. Generali 1	25/11/11	12	116,83% do CDI	R\$19,0 mm
25) Aquisição Ed. Generali 2	14/12/11	12	116,97% do CDI	R\$41,1 mm
26) Despesas a Apropriar				-R\$5,6 mm
TOTAL				R\$912,1 mm

Ao final de dezembro de 2011, cerca de 80% dos financiamentos da Companhia em termos de saldo eram corrigidos pela TR (com um cupom médio de 10,20%), 10% pelo IGP-M e 10% pelo CDI; e cerca de 41% eram mantidos pelo banco Santander, 30% pelo Itaú e 29% pelo Bradesco. Calculamos o custo nominal médio em aproximadamente 11,64%⁶.

Nós seguimos com o financiamento contratado para aquisição do edifício CE Guaíba, imóvel que foi vendido no final de 2011, após a revisão das garantias oferecidas ao banco credor.

Após dezembro de 2011 a Companhia contratou financiamento de R\$ 135 milhões para aquisição do edifício CEA – Centro Empresarial do Aço (70,3% do total de aquisição), com prazo de 14 anos e custo de TR + 10,90% ao ano.

Dividendos

Ao final de Dezembro/2011 a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs e tinha 475.852 ONs em tesouraria.

A próxima assembléia geral ordinária de acionistas da Companhia (AGO) deverá deliberar sobre a distribuição de proventos aos acionistas com base no lucro contabilizado em 2011, entre outros assuntos. **Ao final de dezembro de 2011 a Companhia constituiu provisão no montante aproximado de R\$ 22,9 milhões ou R\$ 0,40/ação (ex-tesouraria) para este fim.**

⁶ Considera TR de 1% ao ano, IGP-M de 4,47% ao ano e CDI médio de 9,69% ao ano.



Glossário

ABL	Área Bruta Locável
Cap rate	Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.
EBITDA	Lucro Líquido do exercício excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras companhias.
FFO (Funds from Operations)	Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras companhias.
NOI (Net Operating Income)	Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras companhias.
NAV (Net Asset Value)	Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.

Contatos

Relações com Investidores

Fabio Russo Correa – Diretor Financeiro e DRI

Marc Grossmann (Gerente)

Tel.: +55 11 3048-5413

E-mail: dri@scsa.com.br

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

Teleconferência de Resultados 4T11

> Em Português

> Em Inglês

Data: terça-feira, 20 de Março 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.



AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Conciliação entre BR GAAP e DRE Ajustado

No intuito de preservar a comparabilidade das informações financeiras de 2011 com as de 2010, 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 auditada por auditoria independente, e ajustada para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes no período.

Os eventos considerados não recorrentes em 2011 são: (a) o resultado da venda do edifício Jauaperi (torre D do CA Rio Negro), ocorrida em Dezembro/2010 mas formalmente contabilizada em Novembro/2011, na ocasião da entrega do imóvel; e (b) o resultado da venda da empresa SC Sul, subsidiária da São Carlos e proprietária do edifício CE Guaíba, contabilizado em Dezembro/2011.

DRE (R\$'Mil)	4T11	2011	Venda Jauaperi	Venda SC Sul	4T11 Ajustado	2011 Ajustado
Receita Bruta	195.900	360.506	-69.000	-62.958	63.941	228.547
Locação de Imóveis	63.676	227.495			63.676	227.495
Venda de Imóveis	131.958	131.958	-69.000	-62.958	-	-
Serviços	265	1.052			265	1.052
PIS/Cofins	-4.586	-16.314			-4.586	-16.314
Receita Líquida	191.314	344.191	-69.000	-62.958	59.355	212.233
Custo dos Produtos Vendidos	-109.431	-128.111	46.690	56.315	-6.426	-25.106
Depreciação	-6.426	-25.106			-6.426	-25.106
Custo dos Imóveis Vendidos	-103.005	-103.005	46.690	56.315	-	-
Lucro Bruto	81.883	216.080	-22.310	-6.643	52.929	187.127
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.785	-39.188	1.659	2.004	-11.122	-35.525
Gerais e Administrativas	-10.098	-28.757	1.659	2.004	-6.435	-25.094
Honorários da Administração	-4.928	-11.082			-4.928	-11.082
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	240	651			240	651
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	67.098	176.892	-20.651	-4.639	41.807	151.602
Resultado Financeiro Líquido	-12.490	-57.073	-2.380		-14.870	-59.454
Receita Financeira	10.407	38.781	-2.380		8.026	36.400
Despesa Financeira	-22.896	-95.854			-22.896	-95.854
Lucro Antes do IR e CSLL	54.608	119.819	-23.032	-4.639	26.937	92.148
IR / CSLL	-6.592	-23.460	6.293		-5.121	-17.167
Lucro Líquido do Exercício	48.016	96.359	-16.739	-4.639	21.816	74.981

Nos dois casos não há incidência de Pis e Cofins sobre o valor da venda, pois ambos estavam contabilizados dentro do Ativo Permanente no Balanço Patrimonial; e no caso específico da venda da SC Sul, os impostos sobre o lucro com a transação (IR/CSLL) foram totalmente anulados com prejuízos acumulados na São Carlos controladora ao longo de 2011. Os impostos sobre o lucro com a venda do edifício Jauaperi já vinham sendo reconhecidos mensalmente na Demonstração de Resultados consolidados da Companhia, desde o início do ano e conforme o andamento das obras de construção do imóvel. Sendo assim, o ajuste aplicado na linha IR/CSLL da Demonstração de Resultados é de R\$ 1.471 mil no 4T11 e R\$ 6.293 mil no ano de 2011. Os ajustes na linha de Despesas Gerais e Administrativas devem-se a despesas de corretagem com estas duas transações.



Os eventos considerados não recorrentes do 4T10 são: (a) pagamento por acordo de encerramento de ação judicial iniciada em 1999, referente à gestão de imóvel de terceiros (R\$ 3,0 mm); (b) reembolso de valores cobrados em excesso pela Sabesp no edifício Corporate Plaza (R\$ 2,2 mm); e (c) extorno de provisão que havia no condomínio do imóvel C.A.S.A. (R\$ 1,3 mm). Outros eventos não recorrentes em 2010 são: (a) o resultado da venda de 9 lojas de rua e do edifício Sacadura Cabral; e (b) IR/CS sobre o pagamento de Juros sobre Capital Próprio aos acionistas.

DRE (R\$'Mil)	4T10	2010	NãoRec 4T10	Venda Imóveis	JCP 2T10	4T10 Ajustado	2010 Ajustado
Receita Bruta	50.427	243.204		-75.514		50.427	167.690
Locação de Imóveis	50.042	167.043				50.042	167.043
Venda de Imóveis	3	75.517		-75.514		3	3
Serviços	382	644				382	644
PIS/Cofins	(4.426)	(11.967)				(4.426)	(11.967)
Receita Líquida	46.001	231.237		-75.514		46.001	155.723
Custo dos Produtos Vendidos	(5.795)	(38.191)		17.168		(5.795)	(21.023)
Depreciação	(5.795)	(21.023)				(5.795)	(21.023)
Custo dos Imóveis Vendidos	-	(17.168)		17.168		-	-
Lucro Bruto	40.206	193.046		-58.347		40.206	134.700
(Despesas) Receitas Operacionais	(20.109)	(34.756)	-510	1.185		(20.619)	(34.081)
Gerais e Administrativas	(10.276)	(22.412)	3.000	1.185		(7.276)	(18.228)
Honorários da Administração	(13.579)	(16.143)				(13.579)	(16.143)
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	3.746	3.800	-3.510			236	290
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	20.097	158.291	-510	-57.162		19.587	100.619
Resultado Financeiro Líquido	(15.304)	(47.764)				(15.304)	(47.764)
Receita Financeira	8.936	37.067				8.936	37.067
Despesa Financeira	(24.240)	(84.831)				(24.240)	(84.831)
Lucro Antes do IR e CSLL	4.792	110.527	-510	-57.162		4.282	52.855
IR / CSLL	(3.827)	(18.593)	121	13.013	-5.950	(3.706)	(11.409)
Lucro Líquido do Exercício	965	91.934	-389	-44.149	-5.950	576	41.446



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE AJUSTADO (R\$ milhões)	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
Receita Bruta	63,9	50,4	26,8%	228,5	167,7	36,3%
Locação de Imóveis	63,7	50,0	27,2%	227,5	167,0	36,2%
Serviços	0,3	0,4	-30,5%	1,1	0,6	63,2%
PIS/Cofins	(4,6)	(4,4)	3,6%	(16,3)	(12,0)	36,3%
Receita Líquida	59,4	46,0	29,0%	212,2	155,7	36,3%
Custo dos Produtos Vendidos	(6,4)	(5,8)	10,9%	(25,1)	(21,0)	19,4%
Lucro Bruto	52,9	40,2	31,7%	187,1	134,7	38,9%
(Despesas) Receitas Operacionais	(11,1)	(20,6)	-46,1%	(35,5)	(34,1)	4,2%
Gerais e administrativas	(6,4)	(7,3)	-11,6%	(25,1)	(18,2)	37,7%
Honorários da Administração	(4,9)	(13,6)	-63,7%	(11,1)	(16,1)	-31,4%
Outras receitas operacionais, líquidas	0,2	0,2	1,8%	0,7	0,3	124,3%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	41,8	19,6	113,5%	151,6	100,6	50,7%
Resultado Financeiro Líquido	(14,9)	(15,3)	-2,8%	(59,5)	(47,8)	24,5%
Receitas Financeiras	8,0	8,9	-10,2%	36,4	37,1	-1,8%
Despesas Financeiras	(22,9)	(24,2)	-5,5%	(95,9)	(84,8)	13,0%
Lucro Antes do IR e CSLL	26,9	4,3	529,5%	92,1	52,9	74,3%
IR / CSLL	(5,1)	(3,7)	38,2%	(17,2)	(11,4)	50,5%
Lucro Líquido do Exercício	21,8	0,6		75,0	41,4	80,9%

EBITDA

R\$ Milhões	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
(+) Receita Líquida	59,4	46,0	29,0%	212,2	155,7	36,3%
(+) Despesas G&A	(11,4)	(20,9)	-45,5%	(36,2)	(34,4)	5,3%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,2	0,2	1,8%	0,7	0,3	124,3%
(=) EBITDA Ajustado	48,2	25,4	90,1%	176,7	121,6	45,3%
Margem EBITDA	81,3%	55,2%	26,1 bps	83,3%	78,1%	5,1 bps

FFO

R\$ Milhões	4T11	4T10	4T11 vs 4T10	2011	2010	2011 vs 2010
(+) Lucro Líquido	48,0	1,0	4874,9%	96,4	91,9	4,8%
(+) Depreciação	6,4	5,8	10,9%	25,1	21,0	19,4%
(+) Itens não recorrentes	(26,2)	(0,4)		(21,4)	(50,5)	
(=) FFO	28,2	6,4	343,3%	100,1	62,5	60,2%
Margem FFO	47,6%	13,9%	33,7 bps	47,2%	40,1%	7,0 bps

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



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
BR GAAP – Dez/11 Auditado e Set/11 Revisado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões)	Dez/11	Set/11	Dez11 x Set11
Ativo Circulante	377,9	440,0	-14,1%
Disponibilidades	297,0	317,1	-6,3%
Contas a receber por venda de imóveis	1,9	1,9	0,0%
Outras contas a receber	42,9	43,0	-0,1%
Bens destinados à venda	-	45,1	
Impostos	31,2	28,6	9,2%
Outros créditos	4,9	4,4	11,6%
Ativo Realizável a Longo Prazo	11,2	10,9	2,2%
Contas a receber	-	0,0	
Outros créditos	11,2	10,9	2,5%
Ativo Permanente	1.351,0	1.204,4	12,2%
Investimentos	0,0	0,0	
Propriedades de Investimento	1.344,9	1.196,8	12,4%
Intangível	1,3	1,3	-0,8%
TOTAL DO ATIVO	1.740,1	1.655,3	5,1%
Passivo Circulante	202,6	229,8	-11,9%
Empréstimos e financiamentos	137,0	124,6	10,0%
Salários e encargos	9,3	5,5	69,0%
Impostos	19,3	15,5	24,9%
Contas a pagar por compra de imóveis	2,8	19,2	-85,5%
Outras contas a pagar	34,2	65,1	-47,6%
Passivo Exigível a Longo Prazo	801,9	716,2	12,0%
Empréstimos e financiamentos	775,1	690,2	12,3%
Impostos	4,4	3,9	13,8%
Provisão para contingências	22,3	22,1	0,9%
Patrimônio líquido	735,7	709,4	3,7%
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	2,3	5,3	-56,2%
Ações em tesouraria	(10,2)	(14,4)	-29,1%
Reserva de lucros	173,3	196,2	-11,7%
Lucro do Período	96,4	48,3	99,3%
TOTAL DO PASSIVO	1.740,1	1.655,3	5,1%
Dívida Líquida (*)	(616,0)	(514,8)	19,6%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	3,2 x	2,7 x	

(*) 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 4T11.



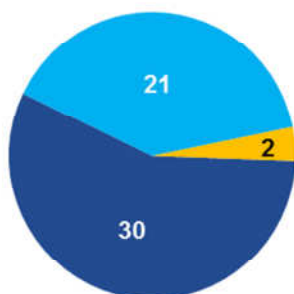
PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Atualmente o portfólio de imóveis da São Carlos tem 53 imóveis, distribuídos entre escritórios classe A e lojas de varejo, e valor de mercado estimado em R\$ 3,18 bilhões. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2011 e ajustado pelas aquisições e vendas de imóveis desde então (incluindo as aquisições feitas no 1T12).

Grupos de Imóveis	Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos			
	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado Estimado	
Escritórios	30	356.101	R\$ 2.924,9 mm	91,9%
Lojas de Varejo	21	44.667	R\$ 163,8 mm	5,1%
Outros (*)	2	39.836	R\$ 93,5 mm	2,9%
TOTAL	53	440.603	R\$ 3.182,1 mm	100,0%

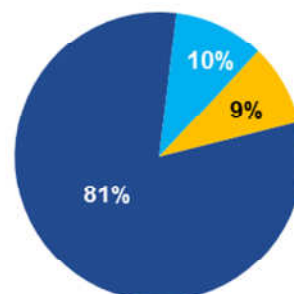
(*) inclui os imóveis 'CD Barueri' e 'Praça da Bandeira'

53 imóveis comerciais



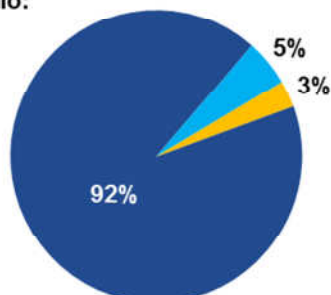
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 440.603 m²



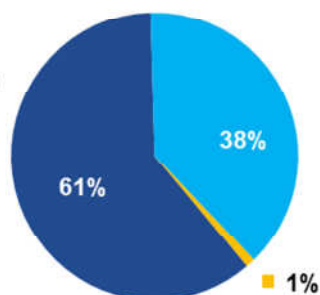
■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$ 3.182 mm



■ Escritórios ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica em termos de valor



■ SP ■ RJ ■ MG

A São Carlos tem atualmente contratos de locação com 205 empresas consideradas de primeira linha, e atuantes em diversos setores da economia. O maior locatário da empresa, Sul América Seguros, contribui com aproximadamente 6,9% da receita recorrente de aluguel; e os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 38,9% desta receita.