



Primeiro Trimestre de 2015

**Relatório de Resultados
e Informações Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 1T15
sexta-feira, 8 de Maio de 2015

Português

10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 4933-0682
Código: São Carlos
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10064405

Inglês

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: São Carlos
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10064403





São Carlos reporta lucro líquido de R\$ 62,7 milhões

Receita bruta com locações aumenta 9,4% em 12 meses

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2015. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta neste *release* 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' 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

- **Receita bruta com locações aumenta 9,4%**, atingindo R\$ 78,9 milhões;
- **EBITDA e FFO atingem R\$ 65,2 milhões e R\$ 35,3 milhões no 1T15, com margem de 88% e 48%**, respectivamente;
- **Lucro líquido alcança R\$ 62,7 milhões**, considerando o ganho na venda de ativos. O lucro líquido recorrente fecha o trimestre em R\$ 27,9 milhões, com margem líquida de 38%;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,5 bilhões**, com alta de 3,5% em 12 meses;
- **NAV (*net asset value*) atinge R\$ 3,1 bilhões**, correspondente a R\$ 55 por ação;
- **Assinatura da escritura de compra da Torre A do empreendimento EZ Towers** com assunção de financiamento de R\$ 518 milhões, com taxa de juros de 8,9% aa. + TR e amortização do principal a partir de agosto de 2016;
- **Conclusão das obras de retrofit do edifício Jardim Europa**, com certificação LEED® Core & Shell Gold;
- **Distribuição de dividendos de R\$ 11,8 milhões**, equivalente a R\$ 0,21 / ação, deliberado na AGO de 30 de abril de 2015;
- **Novo programa de recompra de ações** no limite de 1.000.000 de ações pelo prazo de 365 dias.

Indicadores Financeiros e Operacionais	1T15	1T14	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$' mm)	78,9	72,1	9,4%
Margem NOI (%)	94,4%	97,5%	
EBITDA Recorrente (R\$' mm)	65,2	58,7	11,0%
Margem (%)	88,0%	86,5%	
FFO (R\$' mm)	35,3	37,1	-4,9%
Margem (%)	47,6%	54,6%	
Lucro Líquido Recorrente (R\$' mm)	27,9	30,9	-9,7%
Margem (%)	37,7%	45,6%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	62,7	30,9	102,9%
NAV (R\$' bi)	3,1	3,2	-4,4%
NAV por Ação (R\$)	54,9	56,7	-3,1%

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre de 2015. Iniciamos o ano de 2015 reportando resultados positivos, com expressivo lucro líquido de R\$ 63 milhões e crescimento de receitas com locações e EBITDA, apesar dos desafios da atual conjuntura macroeconômica brasileira. 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.

A receita com locações cresceu 9,4% no 1T15, totalizando R\$ 79 milhões. Os imóveis que entraram em operação ou adquiridos nos últimos meses (CA Cidade Nova, Souza Cruz, EZ Towers e Jardim Europa) contribuíram para o crescimento da receita no trimestre. Adicionalmente, reajustamos pela inflação 63 contratos de locação, equivalentes a 21% da receita recorrente da Companhia.

As margens operacionais da Companhia continuam elevadas. A margem EBITDA recorrente atingiu 88%, com EBITDA alcançando R\$ 65 milhões – um crescimento de 11% em relação ao 1T14. A margem FFO alcançou 48%, com FFO de R\$ 35 milhões, e a margem líquida encerrou o trimestre em 38%, com lucro líquido recorrente de R\$ 28 milhões.

Neste trimestre, dois importantes imóveis do portfólio da Companhia entraram em operação, totalizando 56 mil m². O destaque foi a Torre A do empreendimento EZ Towers entregue com ocupação de 41% da área locável.

O valor do portfólio da Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2015 em R\$ 4,5 bilhões, uma valorização de 3,5% em 12 meses, apesar das vendas dos edifícios Antonio Carlos e Borges Lagoa, por R\$ 105 milhões¹. 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 março de 2015, o portfólio era composto por 86 imóveis e 443 mil m² de área bruta locável.

A Companhia possui perfil de dívida conservador com 93% do saldo dos financiamentos indexado em TR, taxa média anual de juros equivalente a 82% do CDI, o que acarreta reduzido impacto nos resultados financeiros no cenário atual de aumento de taxa de juros. O saldo de caixa atingiu R\$ 297 milhões no fim de março de 2015. Esse montante de caixa nos garante a possibilidade de impulsionar o crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Por fim, estamos otimistas com os retornos dos investimentos da Companhia no desenvolvimento de imóveis de varejo de conveniência. Encerramos o trimestre com 12 empreendimentos inaugurados que totalizam 20,6 mil m² de área bruta locável. O portfólio total desse segmento é composto por 57 imóveis, avaliados em R\$ 406 milhões.

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

¹ Em janeiro de 2015, concluímos a venda do edifício Borges Lagoa com o recebimento de R\$ 33 milhões da parcela final do preço. A venda do edifício Antonio Carlos foi concluída em outubro de 2014.



Destaque no portfólio de imóveis:

Conclusão da aquisição da Torre A do empreendimento EZ Towers

A São Carlos concluiu em 27 de março de 2015, a aquisição da Torre A do empreendimento EZ Towers, com a assinatura da escritura de Compra e Venda com a Garicema Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária integral da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Garicema”).

Com a assinatura da escritura, a Companhia assumiu o financiamento no valor de R\$ 518 milhões com o Banco Bradesco S.A., com taxa de juros 8,9% ao ano acrescido de TR, amortização do principal a partir de agosto de 2016 e prazo final do financiamento em julho de 2030.

A Torre A é um edifício de escritórios classe AAA, com 47.002 m² de área locável (BOMA - Building Owners and Managers Association) divididos em 26 pavimentos tipo com área de 1.630 a 1.870 m², 3 subsolos, 5 sobressolos, heliponto e 1.648 vagas de estacionamento. O empreendimento está localizado na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, em São Paulo, e foi projetado para atender os critérios do LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), padrão Gold.

Atualmente, o imóvel tem ocupação de 41,4% da área locável.





Portfólio de imóveis: R\$ 4,5 bilhões com crescimento de 3,5% em 12 meses

O valor do portfólio de imóveis aumentou 3,5% em 12 meses, alcançando R\$ 4,5 bilhões em março de 2015. 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 março de 2014.²

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	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 Mar/14		340.459	4.084,8	13.380	300,2	353.840	4.385,0
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Jun/14			1.480	17	1.480	17
Ganhos de área em projetos de varejo de conveniência	Jun/14			442		442	
Posição em Jun/14		340.459	4.084,8	15.302	316,9	355.761	4.401,6
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Set/14				12,6		12,6
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			79,7		51,3		131,1
Posição em Set/14 (Avaliação CBRE)		375.680	4.164,5	15.532	380,8	391.212	4.545,3
Venda do Antônio Carlos	Out/14	-4.420	-39,0			-4.420	-39,0
Aquisição do edifício sede Souza Cruz	Dez/14	8.325	75,0			8.325	75,0
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Out/14			1.596	14,2	1.596	14,2
Ganhos de área em projeto de varejo de conveniência	Nov/14			1.867		1.867	
Investimento em imóveis de varejo de conveniência	Dez/14				7,8		7,8
Posição em Dez/14		379.585	4.200,5	18.995	402,8	398.580	4.603,3
Venda do Borges Lagoa	Jan/15	-6.456	-65,8			-6.456	-65,8
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				2,9		2,9
Posição em Mar/15		422.325	4.134,7	20.585	405,7	442.911	4.540,4

No fechamento do 1T15, o portfólio da Companhia era composto por 86 imóveis comerciais e de varejo de conveniência totalizando 442.911 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 nos demonstrativos financeiros a custo depreciado, e seu valor contábil no final de março de 2015 era de R\$ 2,6 bilhões³.

O NAV alcançou R\$ 3,1 bilhões ou R\$ 54,9 por ação no final do 1T15, contra R\$ 3,2 bilhões ou R\$ 56,7 por ação no final do 1T14.

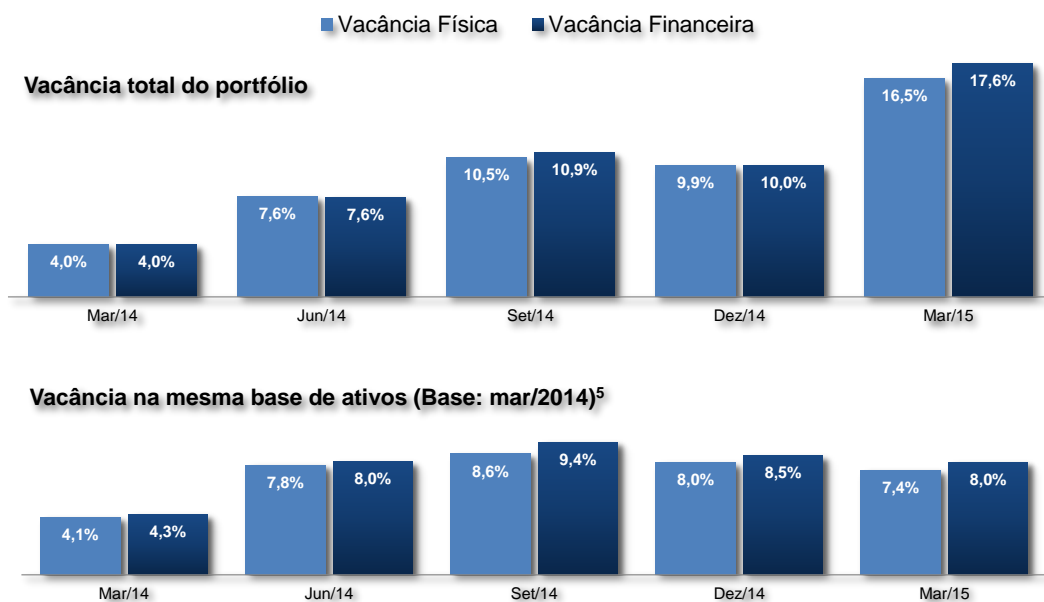
NAV	Mar/15	Mar/14	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.540,4	4.385,0	3,5%
Dívida líquida (R\$' mm)	-1.452,3	-647,0	124,5%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-	-507,6	n.a.
NAV (R\$' mm)	3.088,1	3.230,4	-4,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	56,3	57,0	-1,3%
NAV (R\$/ação)	54,9	56,7	-3,1%

² 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.

³ Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância total de 16,5% e na mesma base de ativos de 7,4%



As taxas de vacância⁴ física e financeira fecharam o trimestre em 16,5% e 17,6%, principalmente em função da entrega dos edifícios Jardim Europa e Torre A EZ Towers, que se encontram 10% e 41% locados, respectivamente. Considerando a mesma base de ativos de março de 2014⁵, as taxas de vacância física e financeira seriam de 7,4% e 8,0%, respectivamente.

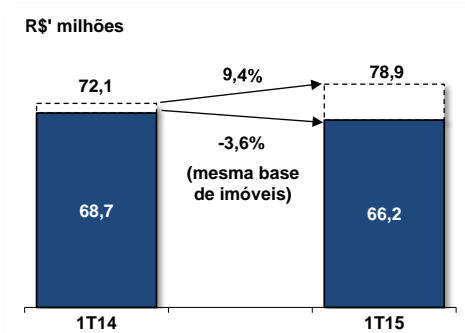
Receita Bruta com Locações: crescimento de 9,4% no 1T15

No 1T15, a receita bruta com locações aumentou 9,4%, somando R\$ 78,9 milhões. A variação é explicada pela receita gerada nos edifícios Centro Administrativo Cidade Nova, Souza Cruz, Torre A EZ Towers e Jardim Europa, entregues nos últimos meses, 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 1T15 caiu 3,6% em relação a 2014, atingindo R\$ 66,2 milhões. Esta queda é explicada pelo aumento de vacância no portfólio entre 1T14 e 1T15, principalmente pela saída da Petrobrás no edifício City Tower ocorrida no fim de maio de 2014.

Também no 1T15, 63 contratos de locação, equivalentes a 21% da receita recorrente com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 3,6%⁶. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



⁴ 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.

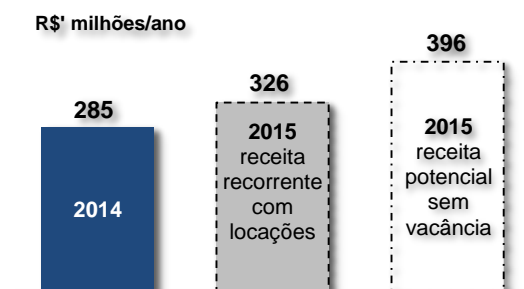
⁵ Na série "mesma base de ativos", estão excluídos os edifícios Antonio Carlos, Borges Lagoa, CA Cidade Nova, Souza Cruz, Torre A EZ Towers e os centros de conveniência Vila Branca, Diadema e Ellis Maas.

⁶ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a janeiro/2015 foi de 3,98%; a fevereiro/2015 foi de 3,86%; e a março/2015 foi de 3,16%.

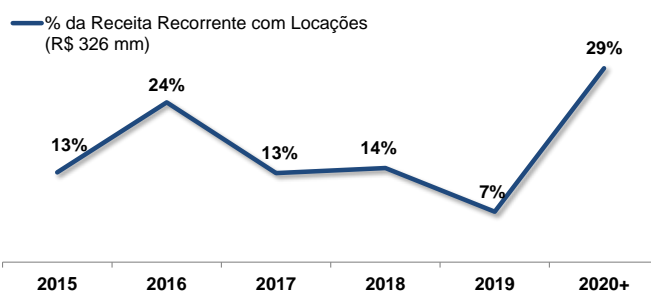
A receita recorrente com locações anualizada é de R\$ 326 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2015. Calculamos também a receita anual potencial da Companhia, caso não houvesse nenhuma vacância no portfólio. Neste caso, a receita potencial chega próximo a R\$ 400 milhões.

Outras alavancas de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial são: (a) edifícios atualmente em processo de retrofit completo (Candelária 62, Latitude e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); 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 abril de 2015, é de 3,5 anos⁷.

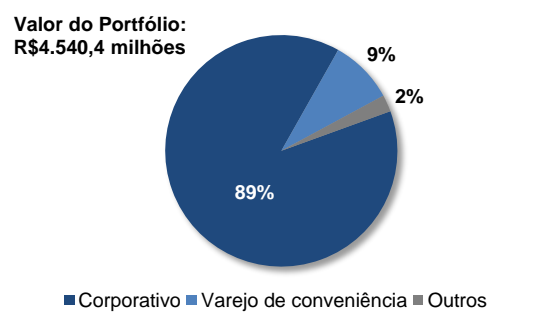


DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Base: Março/2015

No 1T15, 94% das receitas de locação e 89% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, alcançando 94,4% da receita bruta com locações em 1T15.

NOI (Net Operating Income) R\$ milhões	1T15	1T14
Receita Bruta com Locações	78,9	72,1
G&A com manutenção e áreas vagas	(4,4)	(1,8)
NOI	74,5	70,3
Margem NOI	94,4%	97,5%

⁷ Média ponderada pela receita recorrente com locações.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T15, as despesas G&A alcançaram R\$ 12,7 milhões, com aumento de 33,7% no trimestre devido ao aumento das despesas com áreas vagas. Por outro lado, a melhoria nos 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	1T15	1T14	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	4,4	1,8	144,4%
Pessoal e Honorários Administração	7,6	6,4	20,4%
Outros	0,7	1,4	-49,9%
Total Despesas G&A	12,7	9,5	33,7%
Margem G&A	17,2%	14,0%	

EBITDA Recorrente de R\$ 65 milhões com margem de 88%

No trimestre, o EBITDA alcançou R\$ 65,2 milhões. A margem EBITDA se manteve elevada em 88,0%.

R\$' Milhões	1T15	1T14	Δ %
(+) Receita Líquida	74,1	67,9	9,1%
(+) Despesas G&A	(12,7)	(9,5)	33,7%
(+) Outras Rec. Operacionais	3,8	0,3	1001,4%
(=) EBITDA Recorrente	65,2	58,7	11,0%
Margem EBITDA	88,0%	86,5%	1,5 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	1T15	1T14	Δ %
(+) Lucro Líquido	62,7	30,9	102,9%
(+) Impostos (IR e CSLL)	8,5	6,6	28,8%
(+) Resultado Financeiro Liq.	23,4	14,9	57,0%
(+) Depreciação	7,4	6,2	19,4%
(=) EBITDA	102,0	58,6	74,1%
Margem EBITDA	73,3%	86,3%	-13,0 bps

Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$ 265 milhões com margem de 87%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 326 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,3% da receita bruta, despesas líquidas de G&A nos últimos 12 meses.

EBITDA Recorrente Anualizado (R\$'milhões)	Anual
Receita Bruta	326,1
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,3%)	(20,5)
Receita Líquida	305,6
G&A recorrente	(40,7)
EBITDA Recorrente	264,9
Margem EBITDA Recorrente	86,7%

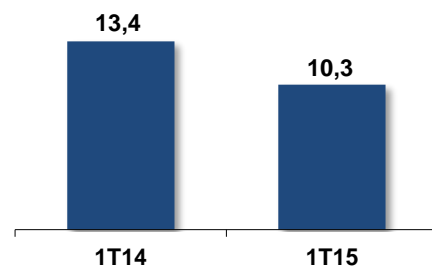


Resultado Financeiro

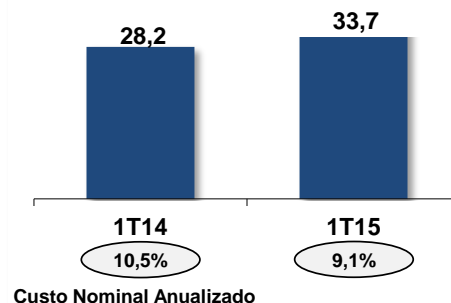
O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 303 milhões no 1T15 contra R\$ 460 milhões no 1T14. A variação nas receitas financeiras entre os trimestres 1T15 e 1T14 é explicada pela redução do saldo médio de caixa no período. O saldo de caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, risco baixo e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.489 milhões no 1T15 com custo nominal anualizado de 9,1% contra R\$ 1.096 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,5% ao ano.

Receitas Financeiras
(R\$ milhões)



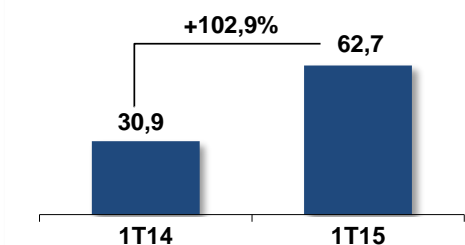
Despesas Financeiras
(R\$ milhões)



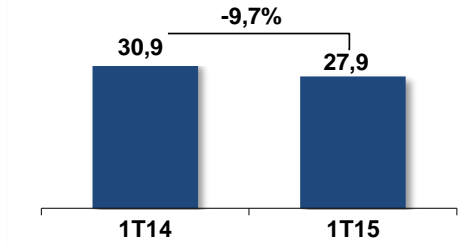
Lucro Líquido e FFO: alta de 103% no lucro líquido e margem FFO de 48% no 1T15

O lucro líquido da Companhia aumentou 103% no trimestre, alcançando R\$ 62,7 milhões. No 1T15, foi concluída a venda do edifício Borges Lagoa, o que impactou positivamente o lucro da Companhia em R\$ 34,8 milhões. Neste mesmo período, o lucro líquido recorrente, que desconsidera os ganhos com vendas de imóveis, totalizou R\$ 27,9 milhões. A queda em relação ao 1T14 é explicada pelo aumento das despesas financeiras no trimestre.

Lucro Líquido
R\$ milhões



Lucro Líquido Recorrente
R\$ milhões



Inclui o ganho com a venda do edifício Borges Lagoa com impacto de R\$ 34,8 milhões no lucro



A rentabilidade medida pela margem FFO da Companhia alcançou 48% no 1T15, atingindo R\$ 35,3 milhões.

R\$' Milhões	1T15	1T14	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	27,9	30,9	-9,7%
(+) Depreciação	7,4	6,2	19,4%
(=) FFO	35,3	37,1	-4,9%
Margem FFO	47,6%	54,6%	-7,0 bps

Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 1T15, a São Carlos investiu R\$ 598,4 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram: (i) a assunção de dívida da Torre A EZ Towers para o balanço da Companhia no valor de R\$ 518 milhões; (ii) o pagamento de R\$ 39,8 milhões referente a obras de acabamento e parcela final de aquisição da Torre A EZ Towers; e (iii) o investimento de R\$ 12 milhões nos projetos de varejo de conveniência.

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



Balanço sólido: endividamento de longo prazo e custo reduzido

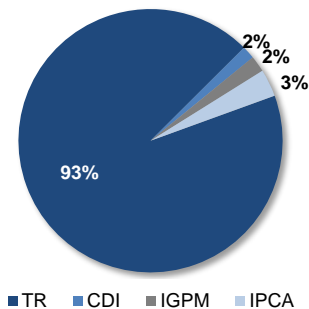
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Mar/15
Disponibilidades	-297
Financiamentos	1.750
Dívida Líquida	1.452
EBITDA Recorrente Anualizado	265
Valor Estimado do Portfólio	4.540
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado	5,5 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	32,0%

A São Carlos encerrou 1T15 com um saldo de caixa de R\$ 297 milhões e dívida líquida de R\$ 1.452 milhões, ou 32% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 1T15: (a) liberação de R\$ 14,5 milhões de financiamento para investimentos no Candelária 62; e (b) investimento de R\$ 80,4 milhões em aquisições, desenvolvimento e *retrofit* de imóveis, projetos de varejo de conveniência e custo de ITBI e registro da Torre A EZ Towers.

O excelente perfil de crédito permite à Companhia captar financiamentos de longo prazo com baixo custo. O custo do endividamento da Companhia equivale a 82% do CDI⁹, com prazo médio de vencimento de 11,4 anos.

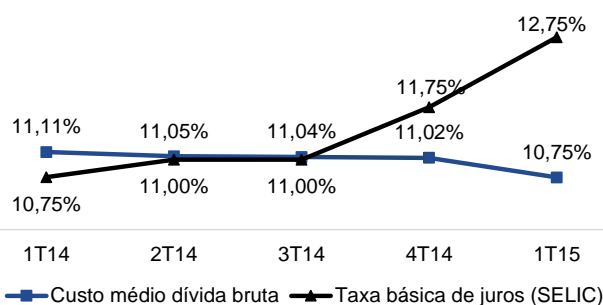
Distribuição das dívidas por indexador



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 1T15, 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).

No 1T15, assumimos o financiamento da Torre A do empreendimento EZ Towers no montante de R\$ 518 milhões com taxa de juros de 8,9 % ao ano acrescidos de TR, amortização do principal a partir de agosto de 2016 e vencimento em julho de 2030.

Custo médio ponderado da dívida (% a.a)



Indexadores do endividamento em 31 de março de 2015

	Desempenho do Indexador (a.a.)	Taxa de Juros Média (a.a) ²	Custo da Dívida	Saldo da Dívida ('000)
TR ¹	0,90%	9,59%	10,49%	R\$ 1.628.336
CDI	12,60%	1,80%	14,40%	R\$ 27.684
IGPM ¹	3,16%	10,38%	13,54%	R\$ 34.846
IPCA ¹	8,13%	6,42%	14,55%	R\$ 58.818
TOTAL	1,37%	9,37%	10,75%	R\$ 1.749.684

¹ Desempenho acumulado últimos 12 meses

² Média ponderada da taxa de juros anual

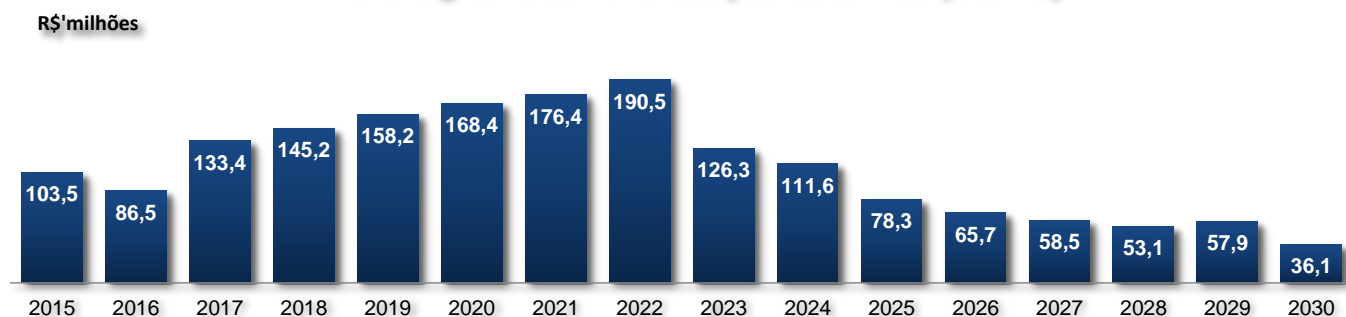
⁹ CDI médio projetado para o ano 2015, conforme boletim Focus divulgado pelo Banco Central.



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

Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Mar/15 R\$ milhões
1) Aquisição Citytower	9/12/15	1,0	IGPM + 10,30% aa	8,3
2) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	5,1	TR + 9,70% aa	11,9
3) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28/8/20	5,8	IPCA + 6,10% aa	6,3
4) Aquisição Rio Negro	22/11/20	6,0	TR + 10,00% aa	21,2
5) Aquisição Itaim Center	21/12/20	6,1	TR + 10,00% aa	7,5
6) Aquisição Spop II & X	5/12/21	7,1	IGPM + 10,40% aa	26,6
7) Aquisição BFC	5/3/22	7,4	TR + 10,00% aa	60,4
8) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	7,5	TR + 10,00% aa	14,4
9) Aquisição Mykonos	3/8/22	7,8	TR + 9,70% aa	7,4
10) Aquisição BST	16/8/22	7,8	TR + 9,70% aa	24,9
11) Aquisição Corporate	28/8/22	7,9	TR + 9,70% aa	15,1
12) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	7,9	TR + 9,70% aa	20,6
13) Aquisição CASA	19/10/22	8,0	TR + 10,25% aa	96,6
14) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	8,1	TR + 9,90% aa	25,0
15) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	8,1	TR + 9,95% aa	69,0
16) Aquisição CEB	23/11/22	8,1	CDI + 1,80% aa	27,7
17) Aquisição Visconde	27/2/23	8,4	TR + 9,90% aa	9,8
18) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	8,4	TR + 10,00% aa	5,6
19) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	8,4	TR + 10,00% aa	28,3
20) Retrofit Jardim Europa	28/6/23	8,7	TR + 9,25% aa	33,2
21) Aquisição GlobalTech	18/8/23	8,9	TR + 10,20% aa	17,6
22) Desenvolvimento Cidade Nova	29/2/24	9,4	TR + 9,80% aa	102,4
23) Retrofit Candelaria 62	25/3/24	9,5	TR + 9,35% aa	29,7
24) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28/8/24	9,9	IPCA + 6,50% aa	41,6
25) Aquisição imóveis de varejo de conveniência	28/8/24	9,9	IPCA + 6,30% aa	10,9
26) Retrofit e Desenvolvimento EzTowers	5/9/24	9,9	TR + 9,80% aa	56,9
27) Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	5/9/24	9,9	TR + 9,80% aa	38,4
28) Aquisição Urca	22/4/25	10,6	TR + 9,70% aa	31,9
29) Aquisição Sul América	4/6/25	10,7	TR + 9,70% aa	88,8
30) Aquisição CEA	25/6/25	10,8	TR + 10,45% aa	124,9
31) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	12,2	TR + 9,70% aa	46,6
32) Desenvolvimento imóveis de varejo de conveniência	6/12/27	13,3	TR + 9,80% aa	70,1
33) Aquisição Souza Cruz	5/1/27	12,3	TR + 9,80% aa	51,7
34) Aquisição Torre A EZ Towers	15/7/30	15,9	TR + 8,90% aa	518,5
TOTAL				1.749,7

Cronograma de Amortização da Dívida (Mar/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 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 março de 2015, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias (ONs) incluindo 1.477.342 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.

Contatos

Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI
M. Isabel Müssnich Pedrosa – Gerente RI
Tel.: +55 11 3048-6417
E-mail: dri@scsa.com.br
Website: www.scsa.com.br/ri

Teleconferência de Resultados 1T15

Data: Sexta-feira, 08 de maio de 2015

> Em Português

10:00 (horário de Brasília)
8:00 (horário Nova York)
Tel: +55 (11) 4933-0682
Código: São Carlos

> Em Inglês

11:00 (horário de Brasília)
9:00 (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



AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Conciliação entre BR GAAP e DRE Recorrente

No intuito de preservar a comparabilidade das informações financeiras de 2015 com as de 2014, 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.

DRE (R\$'Mil)	1T15	Vendas*	1T15 Recorrente
Receita Bruta	146.527	-64.806	79.080
Locação de Imóveis	77.663	1.194	78.858
Venda de Imóveis	68.641	-68.641	-
Serviços	223		223
PIS/Cofins	-7.361	2.409	-4.952
Receita Líquida	139.166	-62.397	74.128
Custo dos Produtos Vendidos	-34.231	25.032	-7.378
Depreciação	-7.378		-7.378
Custo dos Imóveis Vendidos	-26.853	26.853	-
Lucro Bruto	104.935	-37.364	66.750
(Despesas) Receitas Operacionais	-10.332	539	-8.973
Gerais e Administrativas	-10.290	539	-9.751
Honorários da Administração	-2.985		-2.985
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	2.943	820	3.763
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	94.603	-36.825	57.778
Resultado Financeiro Líquido	-23.390		-23.390
Receita Financeira	10.288		10.288
Despesa Financeira	-33.678		-33.678
Lucro Antes do IR e CSLL	71.213	-36.825	34.388
IR / CSLL	-8.494	2.033	-6.461
Acionistas não controladores	22		22
Lucro Líquido do Exercício	62.741	-34.793	27.948

*Vendas de imóveis contabilizadas no 1T15

DRE (R\$'Mil)	1T14		1T14 Recorrente
Receita Bruta	72.289		72.289
Locação de Imóveis	72.085		72.085
Venda de Imóveis			
Serviços	204		204
PIS/Cofins	-4.401		-4.401
Receita Líquida	67.888		67.888
Custo dos Produtos Vendidos	-6.180		-6.180
Depreciação	-6.180		-6.180
Custo dos Imóveis Vendidos			
Lucro Bruto	61.708		61.708
(Despesas) Receitas Operacionais	-9.176		-9.176
Gerais e Administrativas	-6.945		-6.945
Honorários da Administração	-2.576		-2.576
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	345		345
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	52.532		52.532
Resultado Financeiro Líquido	-14.885		-14.885
Receita Financeira	13.358		13.358
Despesa Financeira	-28.243		-28.243
Lucro Antes do IR e CSLL	37.647		37.647
IR / CSLL	-6.625		-6.625
Acionistas não controladores	-98		-98
Lucro Líquido do Exercício	30.924		30.924



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Recorrente

DRE Recorrente (R\$ mil)	1T15	1T14	Δ %
Receita Bruta	79.080	72.289	9,4%
Locação de Imóveis	78.858	72.085	9,4%
Serviços	223	204	9,1%
PIS/Cofins	(4.952)	(4.401)	12,5%
Receita Líquida	74.128	67.888	9,2%
Custo dos Produtos Vendidos	(7.378)	(6.180)	19,4%
Lucro Bruto	66.750	61.708	8,2%
(Despesas) Receitas Operacionais	(8.973)	(9.176)	-2,2%
Gerais e administrativas	(9.751)	(6.945)	40,4%
Honorários da Administração	(2.985)	(2.576)	15,9%
Outras receitas operacionais, líquidas	3.763	345	990,9%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	57.778	52.532	10,0%
Resultado Financeiro Líquido	(23.390)	(14.885)	57,1%
Receitas Financeiras	10.288	13.358	-23,0%
Despesas Financeiras	(33.678)	(28.243)	19,2%
Lucro Antes do IR e CSLL	34.388	37.647	-8,7%
IR / CSLL	(6.461)	(6.625)	-2,5%
Acionistas não controladores	22	(98)	n/a
Lucro Líquido do Exercício	27.948	30.924	-9,6%

EBITDA

R\$ Milhões	1T15	1T14	Δ %
(+) Receita Líquida	74,1	67,9	9,1%
(+) Despesas G&A	(12,7)	(9,5)	33,7%
(+) Outras Rec. Operacionais	3,8	0,3	1001,4%
(=) EBITDA Recorrente	65,2	58,7	11,0%
Margem EBITDA	88,0%	86,5%	1,5 bps

FFO

R\$ Milhões	1T15	1T14	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	27,9	30,9	-9,7%
(+) Depreciação	7,4	6,2	19,4%
(=) FFO	35,3	37,1	-4,9%
Margem FFO	47,6%	54,6%	-7,0 bps

OBS: Demonstrativos gerenciais, não auditados. Vide a seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações.


BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
BR GAAP – Auditado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões)	Mar/15	Mar/14	Δ %
Ativo Circulante	405,0	523,1	-22,6%
Caixa e equivalentes de caixa	249,4	310,6	-19,7%
Aplicações financeiras	48,0	134,7	-64,4%
Contas a receber	71,4	50,3	42,1%
Transações e saldos com partes relacionadas	0,1	-	n/a
Imóveis destinados à venda	1,4	1,7	-21,9%
Impostos a recuperar	21,5	17,9	20,1%
Outros créditos	13,3	7,9	68,6%
Ativo Não Circulante	5,8	1,7	231,8%
Transações e saldos com partes relacionadas	5,4	1,3	312,0%
Depósitos judiciais	0,4	0,4	-8,5%
Ativo Permanente	2.614,4	1.749,8	49,4%
Investimentos em controladas em conjunto	10,0	9,0	11,1%
Propriedades para investimento	2.594,6	1.732,8	49,7%
Imobilizado	5,9	4,1	45,3%
Intangível	3,9	3,9	-1,5%
TOTAL DO ATIVO	3.025,1	2.274,7	33,0%
Passivo Circulante	150,2	206,3	-27,2%
Empréstimos e financiamentos	103,5	144,2	-28,2%
Adiantamento de clientes	2,5	2,4	2,7%
Salários e encargos sociais	3,5	3,4	4,7%
Impostos, taxas e contribuições	2,7	9,3	-70,5%
Contas a pagar por compra de imóveis	6,9	2,8	146,1%
Provisões para impostos de renda e contribuição social	6,8	-	n/a
Dividendos	11,8	28,9	-59,0%
Outras contas a pagar	12,4	15,3	-19,3%
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.667,5	963,1	73,1%
Empréstimos e financiamentos	1.646,1	945,4	74,1%
Impostos	8,0	4,8	66,1%
Provisão para contingências	13,4	12,9	3,6%
Patrimônio líquido	1.207,4	1.105,2	9,2%
Capital social	673,9	473,9	42,2%
Reserva de capital	9,7	8,2	19,4%
Ações em tesouraria	(51,1)	(29,3)	74,6%
Reserva de lucros	569,7	647,9	-12,1%
Acionistas não controladores	5,1	4,5	12,8%
TOTAL DO PASSIVO	3.025,1	2.274,6	33,0%
Dívida Líquida (*)	(1.452,3)	(647,0)	124,5%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	5,6 x	2,8 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 do trimestre.

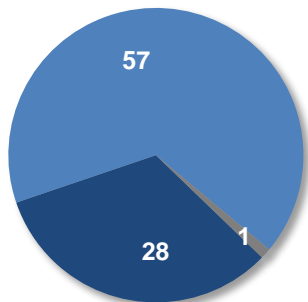


PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 1T15, o portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado de R\$ 4,5 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.

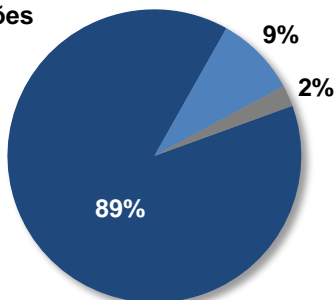
Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	28	384.735	R\$ 4.028 milhões	88,7%
Varejo de conveniência	57	20.585	R\$ 406 milhões	8,9%
Outros	1	37.590	R\$ 107 milhões	2,3%
TOTAL	86	442.911	R\$ 4.540 milhões	100,0%

86 imóveis comerciais



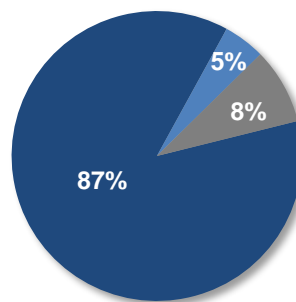
■ Corporativo ■ Varejo de conveniência ■ Outros

Valor do Portfólio:
R\$4.540,4 milhões



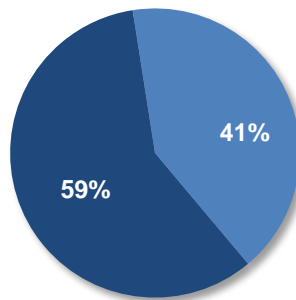
■ Corporativo ■ Varejo de conveniência ■ Outros

ABL Própria:
442.911 m²



■ Corporativo ■ Varejo de conveniência ■ Outros

Distribuição Geográfica
(em termos de valor)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

A São Carlos encerrou o trimestre com um total de 471 contratos de locação distribuídos entre 312 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 8,0% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 47,7% 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 10,4 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	2T15	6.401	R\$ 100-110/m ²
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	2T15	2.526	R\$ 90-100/m ²
Latitude	Rio de Janeiro	2T15	1.449	R\$ 90-100/m ²
TOTAL			10.376	