



**SÃO  
CARLOS**

Empreendimentos  
e Participações S.A.

# Terceiro Trimestre de 2012

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 3T12

Terça-feira,

06 de novembro de 2012

Em Português

11h00 (horário de Brasília)

08h00 (horário de Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 36681164

Em Inglês

12h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Tel: +1 (412) 317-6776

Código: São Carlos

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 10019716



## São Carlos Reporta Crescimento do EBITDA de 26% no 3T12: Portfólio valoriza 28% em 12 meses e NAV atinge R\$ 52/ação

A São Carlos Empreendimentos e Participações SA anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2012. Para preservar a comparabilidade dos números, a empresa apresenta neste *release* uma análise dos resultados de 9M12 ajustados, 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

- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 3,64 bilhões**, de acordo com a consultoria CBRE. Um aumento total de 28% em 12 meses e 20% sobre a mesma base de ativos no mesmo período;
- **NAV atinge R\$ 2,97 bilhões** correspondente a R\$ 52/ação;
- **Aquisição do CE Candelária no Rio de Janeiro por R\$ 35 milhões** com *cap rate* de 14,5% + inflação;
- **Receita bruta com locações aumenta 24%**, alcançando R\$ 72 milhões no 3T12 contra R\$ 58 milhões no 3T11;
- **EBITDA aumenta 26% e atinge R\$ 58 milhões**, com margem de 85,7%, contra R\$ 46 milhões e margem de 84,3% no 3T11;
- **FFO alcança R\$ 30 milhões no 3T12**, contra R\$ 25 milhões no mesmo trimestre do ano anterior;
- **Aumento de 22% no lucro líquido ajustado** para R\$ 23 milhões no 3T12 contra R\$ 19 milhões no 3T11;
- **Taxa de vacância física** no portfólio de 3,0% e taxa de vacância financeira de 3,4% ao final de Set/12;
- **Distribuição de Juros sobre Capital Próprio de R\$ 31,5 milhões**, equivalente a R\$ 0,549016 por ação em 21 de novembro de 2012.

Indicadores Financeiros e Operacionais	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
<b>Receita Bruta Locações (R\$' mm)</b>	71,7	57,7	24,3%	203,7	163,8	24,3%
Margem NOI (%)	98,6%	98,1%		98,6%	97,5%	
<b>EBITDA Ajustado (R\$' mm)</b>	57,6	45,6	26,3%	161,8	128,5	26,0%
Margem (%)	85,7%	84,3%		85,0%	84,0%	
<b>FFO (R\$' mm)</b>	30,0	25,3	18,5%	82,3	67,0	22,8%
Margem (%)	44,6%	46,7%		43,2%	43,8%	
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)</b>	23,2	19,0	22,0%	62,2	48,3	28,6%
Margem (%)	34,6%	35,2%		32,6%	31,6%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	23,2	19,0	22,0%	181,3	48,3	275,0%
<b>NAV (R\$' bi)</b>	2,97	2,32	28,0%			
NAV por Ação (R\$)	52	41	27,7%			



## Mensagem da Administração

---

É com grande satisfação que apresentamos sólidos resultados financeiros e operacionais relativos ao terceiro trimestre de 2012, que teve como destaque a avaliação do portfólio da São Carlos e a aquisição do Edifício Candelária no Rio de Janeiro, por R\$ 35 milhões e *cap rate* de 14,5% + inflação.

O portfólio da empresa alcançou o valor de R\$ 3,64 bilhões, com valorização de 28% em 12 meses, segundo avaliação da Consultoria CB Richard Ellis. A valorização na mesma base de imóveis foi de 20%. Esse resultado reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis de forma seletiva com grande potencial de *upside* e foco na rentabilidade. O portfólio em setembro de 2012 era composto por 55 imóveis e 388,6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

A Companhia apresentou, mais uma vez, crescimento robusto nas linhas de receita quando comparadas com o mesmo período do ano anterior. A receita com locações avançou 24% contra o 3T11, ou 20%, se considerarmos a mesma base de imóveis. Esse aumento é consequência da atualização dos valores dos nossos contratos de locação para patamares de mercado via renovatórias e revisionais e do repasse da inflação. No 3T12 nós renegociamos ou iniciamos 10 contratos de locação e obtivemos aumento real médio de 45% sobre os valores anteriores.

Ao mesmo tempo, os indicadores de lucratividade medidos pelo FFO, lucro líquido e EBITDA também apresentaram crescimento com margens saudáveis. O FFO e o lucro líquido variaram 19% e 22%, com margens de 45% e 35% respectivamente. O EBITDA, por sua vez, evoluiu em 26% e alcançou R\$ 58 milhões atingindo margem de 86%, a mais alta em dez trimestres.

O saldo de caixa manteve-se em um nível confortável, de R\$ 419 milhões, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,4 bilhão, se considerada 70% de alavancagem com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento investindo em novos projetos e empreendimentos rentáveis.

Permanecemos muito confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado em uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Acreditamos também que as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro seguem muito positivas. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e do momento de mercado, mantendo o foco no crescimento sempre com elevada rentabilidade.

## Transações com imóveis no 3T12

---

. **Aquisição do Centro Empresarial Candelária**, localizado na Avenida Presidente Vargas, 62, bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, por R\$ 35 milhões com recursos próprios.

. O Imóvel é um edifício de escritórios classe A com 5.587 m<sup>2</sup> de área locável, incluindo 12 pavimentos-tipo de 454 m<sup>2</sup>, cobertura, área de varejo em loja e sobreloja e 1 subsolo com 10 vagas de garagem;

. Muito bem localizado no centro da cidade e com vista para a Baía de Guanabara, o CE Candelária está próximo à igreja da Candelária, a estação de metrô Uruguaiana e a cerca de 2 Km do Aeroporto Santos Dumont;

. A estratégia da São Carlos é desenvolver um retrofit completo no imóvel, com investimento estimado em R\$ 18 milhões e prazo de 18 meses de execução. Considerando a localização e a qualidade do edifício, o valor de mercado para locação encontra-se em R\$ 110 a 120/m<sup>2</sup>/mês resultando em um *cap rate* de 14,5% + inflação.





## Portfólio de imóveis: R\$ 3,6 bilhões com valorização de 28%

O valor de mercado do portfólio aumentou 28% em 12 meses, alcançando R\$ 3,64 bilhões segundo avaliação realizada pela CB Richard Ellis em setembro de 2012. A valorização foi de 20% se for considerada a mesma base de imóveis. A variação se deu principalmente em função da estratégia da Companhia de adquirir imóveis com potencial de *upside*, investir na valorização e captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valorização. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio nos últimos 12 meses.

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
<b>Posição em Set/11 (Avaliação CBRE)</b>			<b>413.144</b>	<b>2.834,0</b>
Aquisição de parte de edifício	Escritório	Out/11	347	1,1
Aquisição do CA Cidade Nova	Escritório	Nov/11	-	97,0
Aquisição do edifício Generali	Escritório	Nov/11	11.173	86,0
Venda do CE Guaíba	Escritório	Dez/11	-12.463	-62,0
Aquisição do CE do Aço	Escritório	Fev/12	28.403	192,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	65,8
Aquisição do Centro Empresarial Urca	Escritório	Abr/12	4.555	45,0
Venda do Praça da Bandeira	Outros	Mai/12	-2.246	-0,2
Venda de 5 lojas de varejo	Varejo	Mai/12	-24.944	-57,7
Venda do CA Rio Negro	Escritório	Jun/12	-34.953	-241,3
Aquisição do CE Candelária	Escritório	Set/12	5.587	35,0
<b>Valorização dos imóveis</b>				<b>642,9</b>
<b>Posição em Set/12 (Avaliação CBRE)</b>			<b>388.602</b>	<b>3.637,7</b>

O portfólio da Companhia tem atualmente 55 imóveis comerciais com 388,6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável própria e localizados principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações). Esses ativos estão registrados na contabilidade a custo depreciado, e seu valor contábil ao final do terceiro trimestre estava em R\$ 1,55 bilhão<sup>1</sup>.

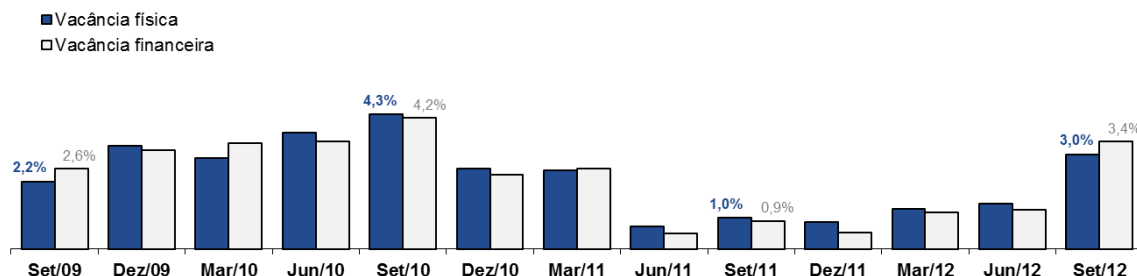
O NAV aumentou 28% em 12 meses, alcançando R\$ 2,97 bilhões ou R\$ 51,7 por ação. As ações da São Carlos têm sido negociadas no patamar de R\$ 45,0 na BM&FBovespa, com potencial de valorização de 15% em relação ao NAV.

NAV	Set/12	Set/11	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	3.637,7	2.834,0	28,4%
Dívida líquida (R\$' mm)	(670,2)	(514,8)	30,2%
NAV (R\$' mm)	2.967,5	2.319,2	28,0%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,4	57,3	0,2%
<b>NAV (R\$/ação)</b>	<b>51,7</b>	<b>40,5</b>	<b>27,7%</b>

<sup>1</sup> Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



## Taxa de vacância consistentemente baixa



Ao final de setembro de 2012, o portfólio de imóveis da Companhia apresentava vacância física de 3,0% e vacância financeira de 3,4%<sup>2</sup>. A Companhia apresenta taxas de vacância consistentemente abaixo das médias de mercado, em função da qualidade e localização dos seus ativos.

## Receita Bruta com Locações: R\$ 72 milhões no 3T12

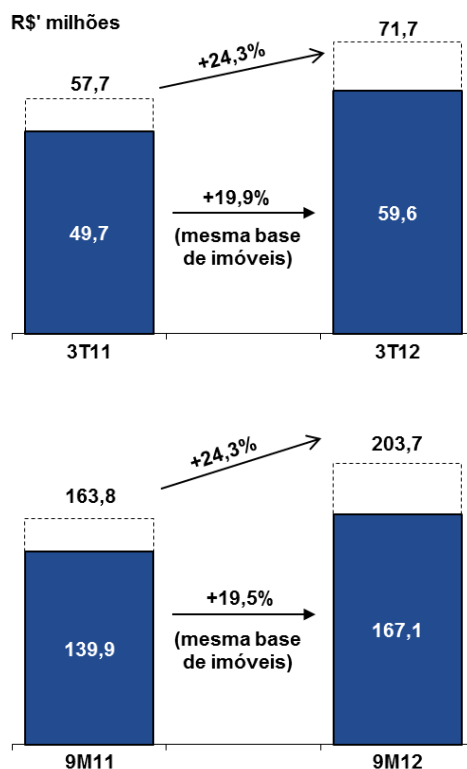
No 3T12, a receita bruta com locações cresceu 24% em comparação com o 3T11 somando R\$ 72 milhões; e acumulou R\$ 204 milhões no período de 9M12, com crescimento também de 24% contra 9M11. A variação é explicada por três fatores: (a) imóveis adquiridos no 4T11 (Generalli) e ao longo de 2012 (Centro Empresarial do Aço e Centro Empresarial Urca); (b) significativos aumentos reais nos preços de locação; e (c) reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

Considerando a mesma base de imóveis, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, o aumento na receita foi de 20% tanto na comparação 3T12 contra 3T11 quanto 9M12 contra 9M11.

No 3T12, a São Carlos renegociou ou iniciou 10 contratos de locação e obteve aumento real médio de 45% sobre os valores anteriores, elevando-os a valor de mercado.

Neste mesmo período, 58 contratos de locação foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 6,82%<sup>3</sup>. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores (cerca de 90% com a variação do IGP-M).

### RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



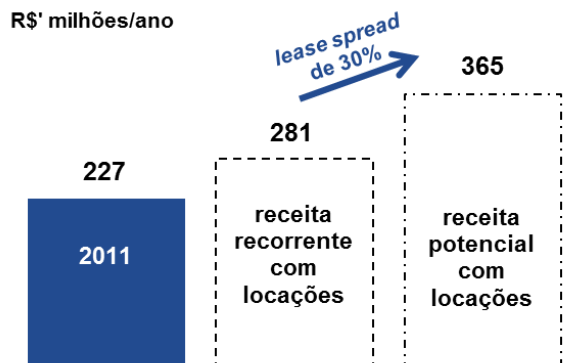
<sup>2</sup> Nós calculamos a taxa de vacância física dividindo a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e calculamos a taxa de vacância financeira dividindo uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de receita total com locações para aquele determinado mês.

<sup>3</sup> Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a julho/2012 foi de 5,26%; a agosto/2012 foi de 6,21%; e a setembro/2012 foi de 7,03%.

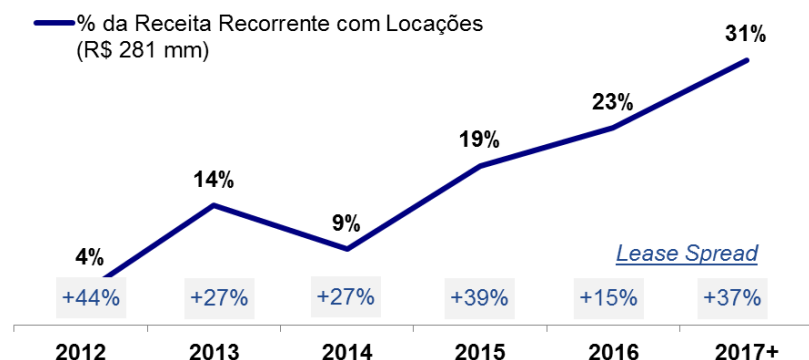


A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 281 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2012. A receita anual potencial é de R\$ 365 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 30%** entre os preços vigentes para nossos contratos em setembro de 2012 e os preços de mercado em cada região.

Há ainda outras oportunidades de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial: (a) edifícios que hoje estão em retrofit completo (CE Candelária, Barros Loureiro e CA Cidade Nova); (b) projetos de varejo de rua em desenvolvimento; e (c) possibilidade de expansão da ABL em alguns dos nossos imóveis.



### DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

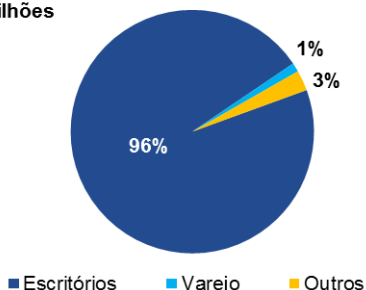


Base: Setembro de 2012

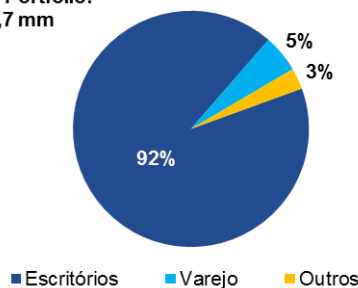
O gráfico ao lado apresenta a distribuição dos atuais contratos por suas respectivas datas de vencimento, ponderada pela participação na receita recorrente com locações. O prazo médio ponderado para vencimento dos contratos de locação, a partir de setembro de 2012, é de 3,9 anos<sup>4</sup>. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

A São Carlos possui 96% da receita de locação e 92% do valor do portfólio originada de prédios de escritórios.

3T12 Receita Locações  
R\$71,7 milhões



Valor do Portfólio:  
R\$3.637,7 mm



<sup>4</sup> Média ponderada pela receita recorrente com locações



A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar elevado, acima de 98% da receita bruta com locações ao longo de 2012.

NOI (Net Operating Income) R\$ milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
Receita Bruta com Locações	71,7	57,7	24,3%	203,7	163,8	24,3%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,0)	(1,1)	-12,9%	(3,0)	(4,2)	-29,3%
<b>NOI</b>	<b>70,7</b>	<b>56,6</b>	<b>25,0%</b>	<b>200,7</b>	<b>159,6</b>	<b>25,7%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>98,6%</b>	<b>98,1%</b>	<b>0,5 pp</b>	<b>98,6%</b>	<b>97,5%</b>	<b>1,1 pp</b>

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 3T12, a relação entre o total de despesas G&A e a receita líquida caiu para 14,3% contra 15,7% no 3T11, refletindo a melhor eficiência alcançada pela São Carlos. O aumento de R\$ 1,1 milhão no total de G&A no período foi inferior ao crescimento da receita e foi motivado principalmente pela alta de R\$ 0,9 milhão nos gastos com pessoal. Além do reajuste de 6,8% nos salários pelo acordo coletivo, o reforço de algumas áreas para atender o crescimento da Companhia resultaram no aumento dessa linha, que inclui salários, benefícios, encargos, provisões para remuneração variável e plano de opções.

Análise das Despesas G&A R\$ milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas (*)	1,0	1,1	-12,9%	3,0	4,2	-29,3%
Pessoal	6,5	5,6	16,1%	19,1	15,4	24,6%
Outros	2,1	1,8	20,8%	6,7	5,3	26,7%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>9,6</b>	<b>8,5</b>	<b>13,3%</b>	<b>28,8</b>	<b>24,8</b>	<b>16,0%</b>
margem G&A	14,3%	15,7%		15,1%	16,2%	

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

## EBITDA: crescimento de 26% com margem de 86%

No 3T12, o EBITDA ajustado acumulou R\$ 58 milhões com alta de 26% na comparação com o 3T11. O crescimento das receitas no período somado ao aumento da margem para 86%, maior patamar em 10 trimestres, justificam a variação positiva do indicador.

R\$ Milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
(+) Receita Líquida	67,1	54,1	24,1%	190,5	152,9	24,6%
(+) Despesas G&A	(9,6)	(8,5)	13,0%	(28,8)	(24,8)	16,0%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,0	0,0	0,0%	0,1	0,4	-67,1%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>57,6</b>	<b>45,6</b>	<b>26,3%</b>	<b>161,8</b>	<b>128,5</b>	<b>26,0%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>85,7%</b>	<b>84,3%</b>	<b>1,4 bps</b>	<b>85,0%</b>	<b>84,0%</b>	<b>1,0 bps</b>

Nós calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 223 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 281 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 7,0% da receita bruta e as despesas G&A do 9M12 anualizadas.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	280,7
Taxa efetiva de Pis/Cofins (7,0%)	(19,6)
Receita Líquida	261,1
G&A (G&A do 9M12 anualizado)	(38,4)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>222,7</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>85,3%</b>



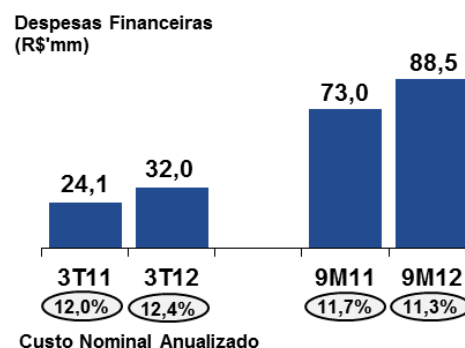
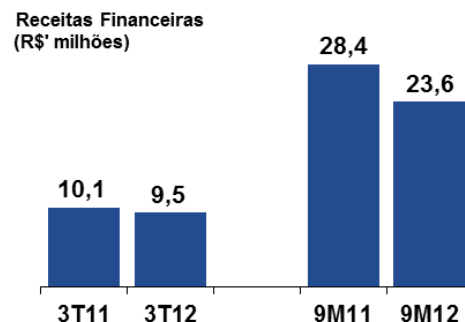
## Resultado Financeiro: saudável e controlado

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 403 milhões no 3T12 contra R\$ 312 milhões no 3T11. O saldo de caixa da Companhia é aplicado somente em ativos de renda fixa com alta liquidez e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

A redução na taxa CDI média ao longo de 2012 impactou as receitas financeiras no 3T12 e no 9M12.

A elevação das 'Despesas Financeiras' no 3T12 contra o 3T11 ocorreu principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição do CE do Aço e do CE Urca no primeiro semestre de 2012 e também do CE Cidade Nova e Edifício Generalli no final de 2011.

O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.065 milhões no 3T12 com custo nominal anualizado de 12,4% contra R\$ 822 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 12,0% ao ano.

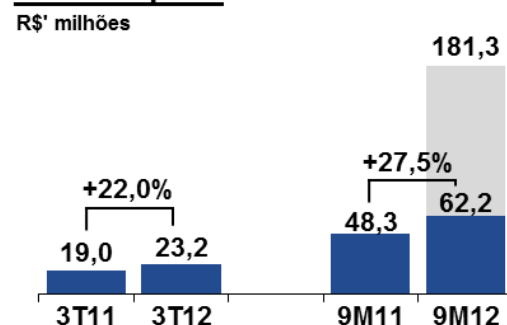


## Lucro Líquido e FFO (*funds from operations*)

O lucro líquido ajustado da Companhia somou R\$ 23 milhões no 3T12 e cresceu 22% na comparação com 3T11. Na mesma linha, o lucro líquido ajustado acumulado no 9M12 foi de R\$ 62 milhões com alta de 28% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O lucro líquido da Companhia, considerando os ganhos com vendas de ativos, alcançou R\$ 181 milhões no 9M12.

### Lucro Líquido



Racional da Variação no Lucro Líquido (R\$'milhões)	3 meses	9 meses
<b>Lucro Líquido no 3T11 e 9M11</b>	<b>19,0</b>	<b>48,3</b>
Var. Receita Líquida	13,1	37,6
Var. G&A	(1,1)	(4,0)
Var. Outras Rec. Operacionais	0,0	(0,3)
<b>Var. Resultado Operacional (EBITDA)</b>	<b>12,0</b>	<b>33,4</b>
Var. Depreciação	(0,5)	(1,5)
Var. Resultado Financeiro	(8,6)	(20,3)
Var. IR/CS	1,3	2,2
<b>Var. Outras Linhas do DRE</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(19,5)</b>
<b>Lucro Líquido no 3T12 e (ajustado) 9M12</b>	<b>23,2</b>	<b>62,2</b>

A tabela ao lado explica com mais detalhes a variação no lucro líquido ajustado entre o 3T11 e 3T12, e entre o 9M11 e o 9M12.

Destacamos que a variação positiva no resultado operacional da Companhia (EBITDA) elevou o lucro líquido ajustado por ter superado o aumento nas linhas 'Depreciação', 'Resultado Financeiro' e 'IR/CS' combinadas.



O FFO da Companhia, já ajustado pelas vendas de imóveis no período, alcançou R\$ 30 milhões no 3T12 com margem de 45%.

R\$ Milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	23,2	19,0	22,0%	61,6	48,3	27,5%
(+) Depreciação	6,7	6,2	8,0%	20,2	18,7	7,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,0</b>	<b>25,3</b>	<b>18,5%</b>	<b>81,8</b>	<b>67,0</b>	<b>22,1%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>44,6%</b>	<b>46,7%</b>	<b>-2,1 bps</b>	<b>43,1%</b>	<b>43,8%</b>	<b>-0,8 bps</b>

## Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 3T12, a São Carlos investiu R\$ 67 milhões em imóveis. O destaque foi o CE Candelária, adquirido por R\$ 36 milhões (incluindo despesas com transação).

Investimentos R\$ milhões	3T12	9M12
Aquisições	36,2	278,6
Imóveis de varejo	21,8	48,8
CE Região Portuária	3,5	9,7
Retrofit CA Cidade Nova	2,9	4,1
Manutenção de imóveis	2,5	6,5
<b>Total</b>	<b>66,9</b>	<b>347,7</b>

## Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 3T12 com um saldo de caixa de R\$ 419 milhões e dívida líquida de R\$ 670 milhões, ou 18% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 3T12: (a) aquisição do CE Candelária por R\$ 35 milhões; (b) investimento de R\$ 28 milhões em retrofit de imóveis e projetos de varejo de rua; e (c) captação de R\$ 60 milhões em financiamentos para realização de investimentos em imóveis de varejo.

Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Set/12
Disponibilidades	-419
Contas a receber por venda de imóveis	-0
Financiamentos	1.082
Contas a pagar por compra de imóveis	7
<b>Dívida Líquida</b>	<b>670</b>
EBITDA recorrente	223
Valor Estimado do Portfólio	3.638
<b>Dívida Líquida / EBITDA recorrente</b>	<b>3,0 x</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio</b>	<b>18,4%</b>

As dívidas da São Carlos estão associadas à projetos de aquisição ou investimento em imóveis e têm fluxos de pagamentos adequados à previsão de geração de caixa dos respectivos empreendimentos. No final de setembro de 2012, cerca de 78% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 10,4%), 8% pelo IGP-M, 8% pelo CDI e 6% pelo IPCA. Além disso, 36% era mantido pelo Itaú, 31% pelo banco Santander, 27% pelo Bradesco e 6% com investidores. Com base nas informações disponíveis no mercado, calculamos o custo nominal médio da dívida atual em 11,6%aa<sup>5</sup>.

Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia ao final de setembro de 2012:

<sup>5</sup> Considera TR de 0,60% ao ano, IGP-M de 8,60% ao ano, IPCA de 5,42% e CDI médio de 8,53% ao ano.



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Set/12 R\$milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	2,3	IGPM + 8,60% aa	29,6
2) Aquisição Citibank	9/12/15	3,3	IGPM + 10,30% aa	28,7
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	7,4	TR + 11,00% aa	16,5
4) Imóveis de Varejo	28/8/20	8,1	IPCA + 6,10% aa	7,0
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	8,4	TR + 10,00% aa	51,1
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	8,4	TR + 10,00% aa	9,2
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	9,4	IGPM + 10,89% aa	29,2
8) Aquisição BFC	5/3/22	9,7	TR + 10,00% aa	71,8
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	9,8	TR + 10,00% aa	17,4
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	10,1	TR + 9,70% aa	8,8
11) Aquisição BST	16/8/22	10,1	TR + 9,70% aa	29,8
12) Aquisição Corporate	28/8/22	10,2	TR + 9,70% aa	18,1
13) Aquisição Pasteur	5/9/22	10,2	TR + 9,70% aa	24,5
14) Aquisição CASA	19/10/22	10,3	TR + 10,50% aa	109,8
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	10,4	TR + 9,90% aa	29,5
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	10,4	TR + 9,95% aa	81,6
17) Aquisição CEB	23/11/22	10,4	CDI + 1,80% aa	28,0
18) Aquisição Visconde	27/2/23	10,7	TR + 9,90% aa	11,5
19) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	10,7	TR + 10,00% aa	7,5
20) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	10,7	TR + 10,00% aa	35,1
21) Aquisição GlobalTech	18/8/23	11,2	TR + 10,20% aa	12,1
22) Aquisição Generalli	25/11/23	11,4	116,83% do CDI	19,7
23) Aquisição Generalli	14/12/23	11,5	116,97% do CDI	42,0
24) Imóveis de Varejo	28/8/24	12,2	IPCA + 6,50% aa	42,2
25) Imóveis de Varejo	28/8/24	12,2	IPCA + 6,30% aa	11,1
26) Aquisição CEA	29/9/24	12,3	TR + 10,90% aa	134,0
27) Aquisição Urca	22/4/25	12,9	TR + 10,90% aa	36,1
28) Aquisição Sul América	4/6/25	13,0	TR + 10,90% aa	100,3
29) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	14,5	TR + 11,90% aa	50,5
Despesas a Apropriar				-10,9
<b>TOTAL</b>				<b>1.081,8</b>

## Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGC e IGC-NM. Os papéis da Companhia apresentaram valorização de 68,8% nos 9 primeiros meses de 2012 enquanto o índice Ibovespa variou 4,3% no mesmo período.

Ao final de setembro de 2012, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 361.958 ONs em tesouraria. Permanece em aberto o programa de recompra de ações, aprovado na reunião do Conselho de Administração de 13 de março de 2012, de até 800.000 ações e com prazo de 1 ano.



## Glossário

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

## Contatos

### Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Carlos Montenegro - Gerente

Tel.: +55 11 3048-5413

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

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

### Teleconferência de Resultados 3T12

Data: Terça-feira, 6 de Novembro de 2012

### > Em Português

11:00 (horário de Brasília)

08:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

### > Em Inglês

12:00 (horário de Brasília)

09:00 (horário Nova York)

Tel: +(1 412) 317-6776

Código: São Carlos

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

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a São Carlos não tem a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da São Carlos podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas da São Carlos. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.



**AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**Conciliação entre BR GAAP e DRE Ajustado**

No intuito de preservar a comparabilidade das informações financeiras de 2012 com as de 2011, a empresa apresenta neste *release* uma análise de informações 9M12 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 no segundo trimestre do ano. **Os eventos considerados não recorrentes são: (a) a venda de 5 lojas de rua e 1 imóvel não operacional (Venda Lojas); e (b) a venda do Centro Administrativo Rio Negro (Venda CARN).**

DRE (R\$'Mil)	3T12	9M12	Venda Lojas*	Venda CARN*	9M12 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.039</b>	<b>486.541</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.664</b>	<b>204.977</b>
Locação de Imóveis	71.674	203.659			203.659
Venda de Imóveis	0	282.093	-57.900	-224.193	0
Serviços	365	789		529	1.318
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.903</b>	<b>-14.489</b>			<b>-14.489</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>67.136</b>	<b>472.052</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.664</b>	<b>190.488</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-6.731</b>	<b>-139.713</b>	<b>12.185</b>	<b>107.372</b>	<b>-20.156</b>
Depreciação	-6.731	-20.156			-20.156
Custo dos Imóveis Vendidos	0	-119.557	12.185	107.372	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>60.405</b>	<b>332.339</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.292</b>	<b>170.332</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-9.579</b>	<b>-28.770</b>		<b>126</b>	<b>-28.644</b>
Gerais e Administrativas	-7.227	-21.879		126	-21.753
Honorários da Administração	-2.392	-7.026			-7.026
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	40	135			135
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>50.826</b>	<b>303.569</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.166</b>	<b>141.688</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-22.534</b>	<b>-64.882</b>			<b>-64.882</b>
Receita Financeira	9.453	23.572			23.572
Despesa Financeira	-31.987	-88.454			-88.454
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>28.292</b>	<b>238.687</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.166</b>	<b>76.806</b>
IR / CSLL	-5.061	-57.405	3.246	39.526	-14.632
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>23.231</b>	<b>181.282</b>	<b>-42.468</b>	<b>-76.640</b>	<b>62.174</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 2T12



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

DRE (R\$'milhões)	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>72,0</b>	<b>57,9</b>	<b>24,3%</b>	<b>205,0</b>	<b>164,6</b>	<b>24,5%</b>
Locação de Imóveis	71,7	57,7	24,3%	203,7	163,8	24,3%
Serviços	0,4	0,3	33,1%	1,3	0,8	67,6%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>26,7%</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>23,5%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>67,1</b>	<b>54,1</b>	<b>24,1%</b>	<b>190,5</b>	<b>152,9</b>	<b>24,6%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>8,0%</b>	<b>(20,2)</b>	<b>(18,7)</b>	<b>7,9%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>60,4</b>	<b>47,8</b>	<b>26,2%</b>	<b>170,3</b>	<b>134,2</b>	<b>26,9%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>12,7%</b>	<b>(28,6)</b>	<b>(24,4)</b>	<b>17,4%</b>
Gerais e administrativas	(7,2)	(6,1)	17,8%	(21,8)	(18,7)	16,6%
Honorários da Administração	(2,4)	(2,4)	0,4%	(7,0)	(6,2)	14,2%
Outras receitas operacionais, líquidas	0,0	0,0	217,4%	0,1	0,4	-67,1%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>50,8</b>	<b>39,3</b>	<b>29,2%</b>	<b>141,7</b>	<b>109,8</b>	<b>29,0%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(22,5)</b>	<b>(14,0)</b>	<b>61,2%</b>	<b>(64,9)</b>	<b>(44,6)</b>	<b>45,5%</b>
Receitas Financeiras	9,5	10,1	-6,5%	23,6	28,4	-16,9%
Despesas Financeiras	(32,0)	(24,1)	32,8%	(88,5)	(73,0)	21,2%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>28,3</b>	<b>25,4</b>	<b>11,6%</b>	<b>76,8</b>	<b>65,2</b>	<b>17,8%</b>
IR / CSLL	(5,1)	(6,3)	-19,9%	(14,6)	(16,9)	-13,3%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>23,2</b>	<b>19,0</b>	<b>22,0%</b>	<b>62,2</b>	<b>48,3</b>	<b>28,6%</b>

### EBITDA

R\$' Milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
(+) Receita Líquida	67,1	54,1	24,1%	190,5	152,9	24,6%
(+) Despesas G&A	(9,6)	(8,5)	13,0%	(28,8)	(24,8)	16,0%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,0	0,0	0,0%	0,1	0,4	-67,1%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>57,6</b>	<b>45,6</b>	<b>26,3%</b>	<b>161,8</b>	<b>128,5</b>	<b>26,0%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>85,7%</b>	<b>84,3%</b>	<b>1,4 bps</b>	<b>85,0%</b>	<b>84,0%</b>	<b>1,0 bps</b>

### FFO

R\$' Milhões	3T12	3T11	Δ %	9M12	9M11	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	23,2	19,0	22,0%	62,2	48,3	28,6%
(+) Depreciação	6,7	6,2	8,0%	20,2	18,7	7,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,0</b>	<b>25,3</b>	<b>18,5%</b>	<b>82,3</b>	<b>67,0</b>	<b>22,8%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>44,6%</b>	<b>46,7%</b>	<b>-2,1 bps</b>	<b>43,2%</b>	<b>43,8%</b>	<b>-0,6 bps</b>

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



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**  
BR GAAP – Revisado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'Mil)	Set/12	Set/11	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>486.814</b>	<b>440.043</b>	<b>10,6%</b>
Disponibilidades	335.914	317.102	5,9%
Aplicações Financeiras	83.217	0	n/a
Contas a receber por venda de imóveis	220	1.927	-88,6%
Outras contas a receber	45.954	42.979	6,9%
Bens destinados à venda	0	45.081	-100,0%
Impostos	13.903	28.582	-51,4%
Outros créditos	7.606	4.372	74,0%
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>15.050</b>	<b>10.924</b>	<b>37,8%</b>
Contas a receber	168	31	437,4%
Aplicações Financeiras	3.345	0	n/a
Outros créditos	11.537	10.893	5,9%
<b>Ativo Permanente</b>	<b>1.558.360</b>	<b>1.204.382</b>	<b>29,4%</b>
Investimentos em controladas e coligadas	1	1	-38,5%
Propriedades de Investimento	1.552.178	1.196.837	29,7%
Imobilizado	4.939	6.231	-20,7%
Intangível	1.242	1.313	-5,4%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.060.224</b>	<b>1.655.349</b>	<b>24,5%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>174.712</b>	<b>229.820</b>	<b>-24,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	140.676	124.560	12,9%
Adiantamento de clientes	3.734	0	
Salários e encargos	6.564	5.517	19,0%
Impostos	6.315	15.456	-59,1%
Contas a pagar por compra de imóveis	7.069	19.150	-63,1%
Provisões para garantia	3.466	0	n/a
Outras contas a pagar	6.888	65.137	-89,4%
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>973.274</b>	<b>716.168</b>	<b>35,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	941.767	690.165	36,5%
Impostos	5.346	3.889	37,5%
Provisões para contingências	22.816	22.114	3,2%
Provisões para garantia	3.345	0	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>912.238</b>	<b>709.361</b>	<b>28,6%</b>
Capital social	473.912	473.912	0,0%
Reserva de capital	3.925	5.308	-26,1%
Ações em tesouraria	-12.596	-14.363	-12,3%
Reserva de lucros	265.715	196.161	35,5%
Lucro do Período	181.282	48.343	275,0%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATR. LÍQUIDO</b>	<b>2.060.224</b>	<b>1.655.349</b>	<b>24,5%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>-670.161</b>	<b>-514.846</b>	<b>30,2%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>2,9 x</b>	<b>2,8 x</b>	

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

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

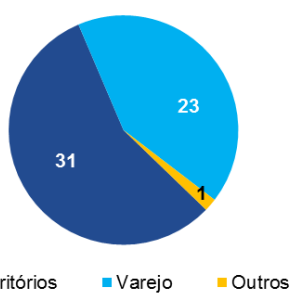


**PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS**

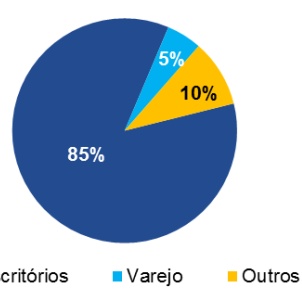
O Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 3,6 bilhões com 55 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e lojas de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2012.

Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Estimado	
Escritórios	31	331.289	R\$ 3.345,1 mm	92,0%
Varejo	23	19.723	R\$ 187,6 mm	5,2%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,9%
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>388.602</b>	<b>R\$ 3.637,7 mm</b>	<b>100,0%</b>

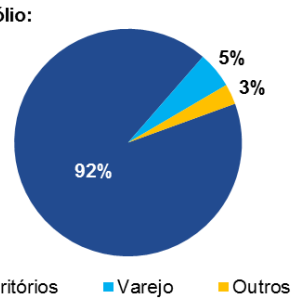
55 imóveis comerciais



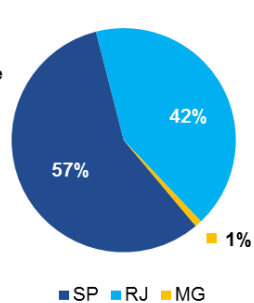
ABL Própria: 388.602 m<sup>2</sup>



Valor do Portfólio: R\$3.637,7 mm



Distribuição Geográfica em termos de valor



A São Carlos terminou o trimestre com um total de 310 contratos de locação distribuídos entre 197 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 40% desta receita.