



Terceiro Trimestre de 2014

**Relatório de Resultados
e Informações Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 3T14
sexta-feira, 14 de novembro de 2014

Português

11h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 3728-5971
Código: São Carlos
Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 92037146

Inglês

12h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: São Carlos
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10055181



Valor de mercado do portfólio atinge R\$4,5 bilhões FFO alcança R\$100 milhões nos primeiros nove meses do ano

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre do ano de 2014. 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

- **EBITDA e FFO alcançam R\$53,4 milhões e R\$27,8 milhões**, respectivamente no 3T14;
- **Margem EBITDA e FFO alcançam 85% e 50%**, respectivamente no acumulado do ano;
- **Lucro líquido cresce 8,4%**, alcançando R\$81,4 milhões com margem líquida de 41% no acumulado do ano;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis atinge R\$4,5 bilhões, um crescimento de 3,0% na mesma base de ativos**, segundo avaliação realizada pela CBRE em setembro de 2014;
- **NAV (*net asset value*) atinge R\$3,3 bilhões**, correspondente a R\$57,6 / ação;
- **Captura de ganho real de 2,4% nas renovações e revisionais**, totalizando 7 contratos de locação equivalente a 2,5% da receita recorrente e **reajuste pela inflação de 61 contratos de locação**, equivalente a 17% da receita anual, com aumento nominal médio de 5%;
- **Conclusão das obras do CA Cidade Nova e locação de 23.999 m²**, equivalente a 68% da área locável do empreendimento;
- **Pré-locação de 4.548 m² da Torre A do empreendimento EZ Towers**, alcançando ocupação de 35% da área locável do empreendimento;
- **Venda de ativos consolidados no montante de R\$104,9 milhões com TIR real de 31,5% ao ano**, realizadas em outubro;
- **Certificação LEED EB&OM padrão Silver para o Edifício Corporate Plaza**, localizado na Chácara Santo Antonio em São Paulo.

Indicadores Financeiros e Operacionais	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$' mm)	69,3	78,2	-11,4%	211,6	221,8	-4,6%
Margem NOI (%)	93,9%	97,9%		95,8%	98,2%	
EBITDA Recorrente (R\$' mm)	53,4	63,0	-15,3%	168,2	178,5	-5,8%
Margem (%)	82,0%	86,1%		84,5%	86,1%	
FFO (R\$' mm)	27,8	35,2	-21,0%	99,8	95,2	4,8%
Margem (%)	42,7%	48,1%		50,1%	45,9%	
Lucro Líquido Recorrente (R\$' mm)	21,7	28,9	-24,9%	81,4	75,1	8,4%
Margem (%)	33,3%	39,4%		40,9%	36,2%	
NAV (R\$' bi)	3,28	3,36	-2,2%			
NAV por Ação (R\$)	57,6	58,7	-1,9%			

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao terceiro trimestre do ano de 2014. Nesse trimestre, tivemos importantes conquistas como a conclusão das obras e a locação de 23.999 m² no Centro Administrativo Cidade Nova no Rio de Janeiro, totalizando 68% da área locável; e a pré-locação de 4.548 m² na Torre A do empreendimento EZ Towers, alcançando ocupação de 35% da área locável do empreendimento.

O valor do portfólio de imóveis da São Carlos, avaliado pela CBRE, alcançou R\$4,5 bilhões, uma valorização de 3% na mesma base de imóveis. Em valores absolutos, o portfólio da Companhia valorizou-se em R\$ 131 milhões nos últimos 12 meses. Essa valorização, em um cenário desafiador do setor imobiliário, reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio de ativos, a alta qualidade com localizações *premium* e o sucesso da estratégia da Companhia em adquirir imóveis com elevada rentabilidade. Encerramos o trimestre com o portfólio composto por 82 imóveis, totalizando 391 mil metros quadrados de área bruta locável.

Em continuidade à estratégia de reciclagem do portfólio de ativos, a São Carlos vendeu dois imóveis com receitas estabilizadas pelo valor de R\$104,9 milhões em outubro de 2014. As vendas foram realizadas pelo valor de avaliação de setembro de 2014 e representaram uma TIR real de 31,5% ao ano.

Neste trimestre, concretizamos renovações e revisionais de 7 contratos com aumentos reais de 2,4% sobre os preços praticados anteriormente. Esses contratos de locação equivalem a 2,5% da receita recorrente da Companhia. Adicionalmente, reajustamos pela inflação 61 contratos de locação, equivalente a 17% da receita anual, com aumento nominal médio de 5%.

Encerramos o trimestre com elevados índices de rentabilidade. No acumulado do ano, o lucro líquido teve crescimento de 8%, alcançando R\$81 milhões com uma margem líquida de 41%, e o FFO atingiu R\$100 milhões, com crescimento de 5% e margem de 50%.

Concluimos no trimestre a captação de R\$96 milhões com prazo de 10 anos e custo anual de TR + 9,8%. A elevada liquidez e a baixa alavancagem da Companhia asseguram uma posição confortável para realizar investimentos oportunistas em imóveis com elevada rentabilidade. O saldo de caixa atingiu R\$ 359 milhões e nível de alavancagem foi de 17% do valor do portfólio no fim de setembro de 2014. A São Carlos possui 88% das suas dívidas indexadas a TR, o que possibilita reduzido impacto do cenário de alta de juros nos seus resultados financeiros.

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 comerciais.



Destaques no portfólio de imóveis:

Venda dos edifícios Antonio Carlos e Borges Lagoa em outubro de 2014

A São Carlos realizou em outubro de 2014 a venda dos Edifícios Borges Lagoa e Antonio Carlos, pelo valor total de R\$ 104,9 milhões, em linha com o valor de avaliação finalizada pela CBRE em setembro de 2014.

O Edifício Borges Lagoa foi adquirido em abril de 2007 por R\$ 26 milhões e o Edifício Antonio Carlos foi adquirido em março de 2008 por R\$ 11,5 milhões.

A alienação destes imóveis reflete a estratégia da Companhia de vender ativos consolidados, que atingem seu potencial máximo de valor, com o objetivo de investir em novos projetos com potencial de *upside*.

A taxa interna de retorno real desses investimentos foi de 31,5% ao ano e o cap rate médio de 10,8%.



Ed.Borges Lagoa



Ed.Antonio Carlos



Portfólio de imóveis: crescimento de 3,0% na mesma base de ativos alcançando R\$ 4,5 bilhões

O portfólio de imóveis valorizou 3,0% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 4,5 bilhões em setembro de 2014, segundo avaliação realizada pela CBRE. O perfil defensivo e resiliente do portfólio de imóveis da Companhia asseguraram a valorização dos ativos nos últimos 12 meses, mesmo em um cenário desafiador de aumento de taxa de juros e vacância crescente no mercado de lajes corporativas.

A Companhia tem como estratégia investir em imóveis com potencial de valorização, trabalhar na captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde setembro de 2013.¹

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos ¹	Grupo	Mês	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Set/13 (Avaliação CBRE)			380.742	4.647,3
Venda da loja de Belo Horizonte	Varejo	Out/13	-12.153	-44,3
Venda do Brazilian Financial Center	Escritório	Out/13	-15.532	-248,2
Venda de imóvel no Meier	Multiuso	Out/13	-3.153	-4,9
Venda do Venezuela 131	Multiuso	Dez/13	-593	-1,7
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Dez/13	1.792	36,7
Ganhos de área em projetos	Escritório	Dez/13	1.210	0,0
Posição em Dez/13			352.313	4.385,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Mar/14	1.527	0,0
Posição em Mar/14			353.840	4.385,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Jun/14	1.480	16,6
Ganhos de área em projetos	Varejo	Jun/14	442	0,0
Posição em Jun/14			355.761	4.401,6
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Set/14	-	12,6
Ganhos de área em projetos	Varejo	Set/14	230	
CA Cidade Nova	Escritório	Set/14	35.221	
Valorização dos imóveis				131,1
Posição em Set/14 (Avaliação CBRE)			391.212	4.545,3

No fechamento do 3T14, o portfólio da Companhia era composto por 82 imóveis comerciais e de varejo totalizando 391.212 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 ao final do trimestre era de R\$ 1,8 bilhão².

O NAV alcançou R\$ 3,28 bilhões ou R\$ 57,6 por ação no final do 3T14, contra R\$ 3,36 bilhões ou R\$ 58,7 por ação no final do 3T13.

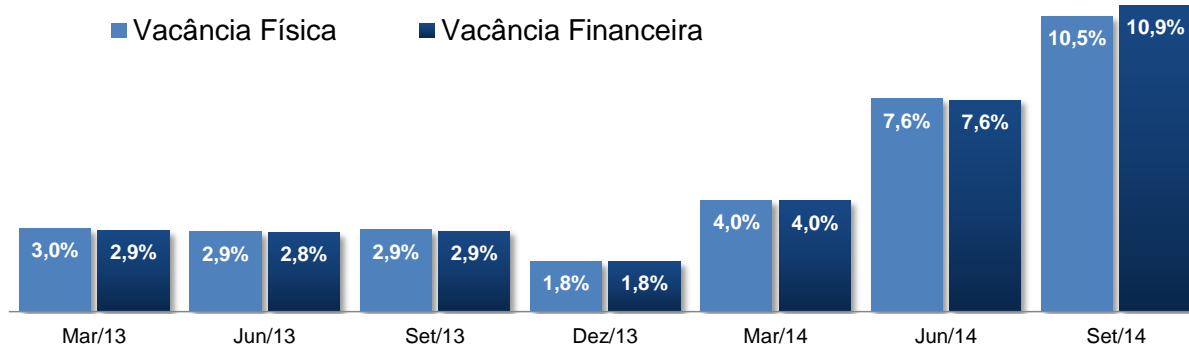
NAV	Set/14	Set/13	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.545,3	4.647,3	-2,2%
Dívida líquida (R\$' mm)	-754,4	-782,2	-3,6%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	-507,6	n.a.
NAV (R\$' mm)	3.283,3	3.357,5	-2,2%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,0	57,2	-0,3%
NAV (R\$/ação)	57,6	58,7	-1,9%

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

² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância em patamar abaixo das médias de mercado



As taxas de vacância³ física e financeira aumentaram para 10,5% e 10,9%, respectivamente, no 3T14 em função da entrada em operação do CA Cidade Nova, com 68% da sua área locada. Historicamente, a Companhia apresenta taxas de vacância abaixo das médias de mercado em função da qualidade, localização *premium* dos seus ativos e relacionamento que mantém com seus locatários.

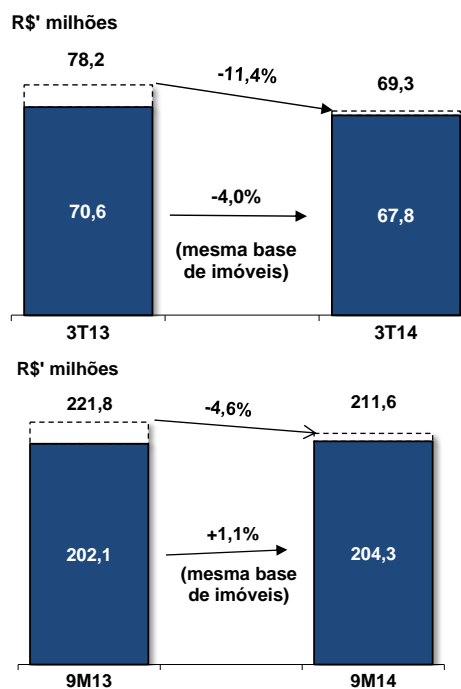
Receita Bruta com Locações: R\$69,3 milhões no 3T14

A receita bruta com locações alcançou R\$69,3 milhões no 3T14. A queda na receita bruta é explicada por dois fatores. Em primeiro lugar, pela redução da base de ativos geradores de receita com a venda de imóveis no 4T13 (BFC, loja BH e Meier). Em segundo lugar, pelo aumento da vacância do portfólio de ativos da Companhia.

No 3T14, a São Carlos renovou e revisou locações de 7 contratos e elevou os valores praticados para patamares de mercado. A receita gerada por esses contratos equivale a aproximadamente 2,5% da receita recorrente da Companhia, e o aumento real médio obtido nessas renovações e novas locações foi de 2,4% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 61 contratos de locação, equivalentes a 17% da receita recorrente com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 5%⁴. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



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

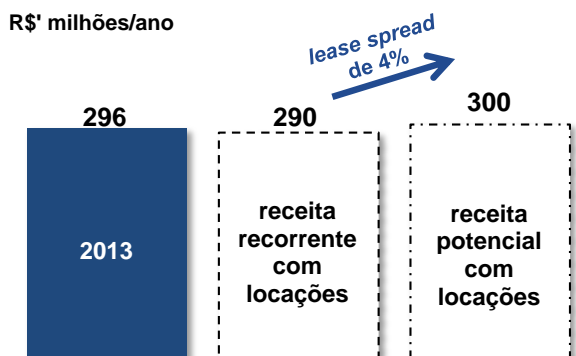
⁴ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a julho/2014 foi de 5,32%; a agosto/2014 foi de 4,89%; e a setembro/2014 foi de 3,54%.



A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 290 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2014. A receita anual potencial é de R\$ 300 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 4%** entre os preços vigentes para nossos contratos em setembro de 2014 e os preços de mercado em cada região.

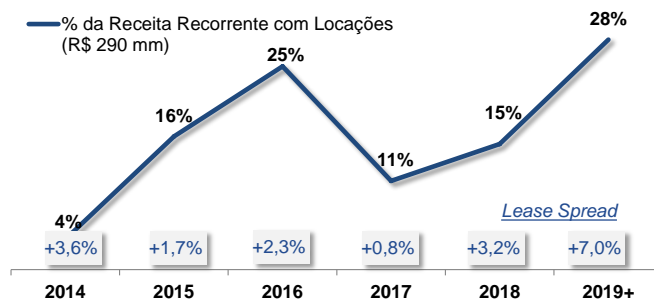
Outras oportunidades de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial são: (a) imóveis corporativos em desenvolvimento (ex: Torre A EZTowers); (b) edifícios que hoje estão em processo de retrofit completo (ex: Jardim Europa, Candelária 62, Latitude e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho);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

R\$ milhões/ano



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 2014, é de 3,5 anos⁵. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano. Vale ressaltar que parte do *lease spread* pode ser antecipada por meio de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

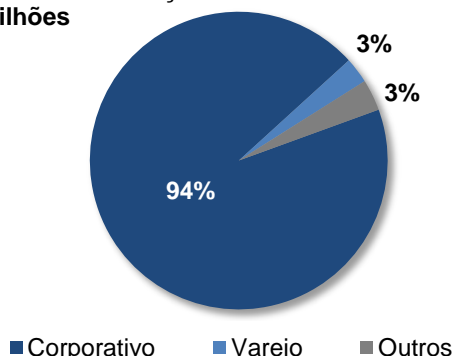
DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



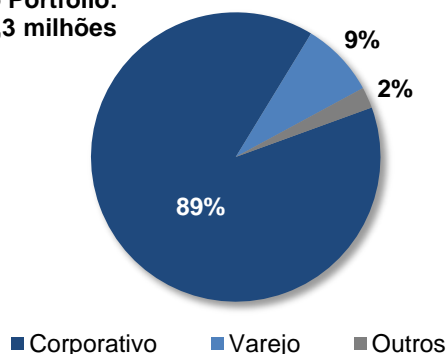
Base: Setembro de 2014

No 3T14, 94% das receitas de locação e 89% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

3T14 Receita com Locações
R\$69,3 milhões



Valor do Portfólio:
R\$4.545,3 milhões



A margem NOI da Companhia segue em patamar elevado, acima de 93% da receita bruta com locações do 3T14.

⁵ Média ponderada pela receita recorrente com locações.



NOI (Net Operating Income) R\$ milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
Receita Bruta com Locações	69,3	78,2	-11,4%	211,6	221,8	-4,6%
G&A com manutenção e áreas vagas	(4,2)	(1,6)	160,5%	(8,8)	(4,1)	114,6%
NOI	65,1	76,6	-15,0%	202,8	217,7	-6,8%
Margem NOI	93,9%	97,9%	-4,0 pp	95,8%	98,2%	-2,4 pp

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 3T14, as despesas G&A alcançaram R\$ 12,6 milhões, com aumento nas despesas com áreas vagas e com pessoal. Por outro lado, a melhoria nos processos internos e o controle permanente de custos asseguraram a redução nas despesas administrativas, gerais e de consumo ('Outros') no trimestre.

Análise das Despesas G&A R\$ milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	4,2	1,6	162,5%	8,8	4,1	114,6%
Pessoal	7,0	6,4	9,5%	20,3	18,5	9,7%
Outros	1,3	2,2	-39,8%	3,9	6,2	-37,0%
Total Despesas G&A	12,6	10,2	22,8%	33,1	28,9	14,5%
Margem G&A	19,3%	14,0%		16,6%	13,9%	

EBITDA Recorrente de R\$53,4 milhões com margem de 82,0%

No trimestre, o EBITDA fechou em R\$53,4 milhões com margem de 82,0%. Já no acumulado do ano, a margem EBITDA alcançou 84,5%, com EBITDA de R\$168,2 milhões.

R\$ Milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
(+) Receita Líquida	65,1	73,2	-11,0%	199,1	207,4	-4,0%
(+) Despesas G&A	(12,6)	(10,2)	23,1%	(33,1)	(28,9)	14,5%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,9	0,1	n/a	2,2	-	n/a
(=) EBITDA Recorrente	53,4	63,0	-15,3%	168,2	178,5	-5,8%
Margem EBITDA	82,0%	86,1%	-4,1 bps	84,5%	86,1%	-1,6 bps

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

R\$ Milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
(+) Lucro Líquido	21,7	28,9	-24,9%	81,4	94,6	-14,0%
(+) Impostos (IR e CSLL)	7,2	6,7	7,5%	21,2	22,0	-3,6%
(+) Resultado Financeiro Líq.	18,4	21,1	-12,8%	46,9	63,4	-26,0%
(+) Depreciação	6,1	6,3	-3,2%	18,4	20,1	-8,5%
(=) EBITDA	53,4	63,0	-15,2%	167,9	200,1	-16,1%
Margem EBITDA	82,0%	86,1%	-4,1 bps	84,3%	72,3%	12,0 bps



Calculamos o EBITDA recorrente anualizado da Companhia em R\$222,8 milhões com margem de 82%, considerando a receita bruta recorrente anualizada em R\$ 290,1 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,3% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

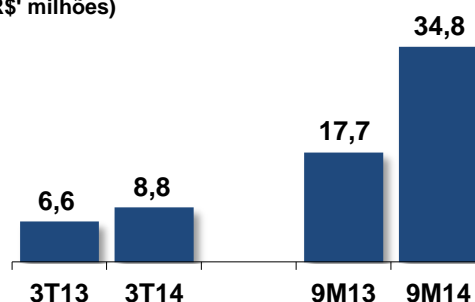
EBITDA Recorrente Anualizado (R\$'milhões)	Anual
Receita Bruta	290,1
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,3%)	(18,3)
Receita Líquida	271,8
G&A recorrente	(49,0)
EBITDA Recorrente	222,8
Margem EBITDA Recorrente	82,0%

Resultado Financeiro

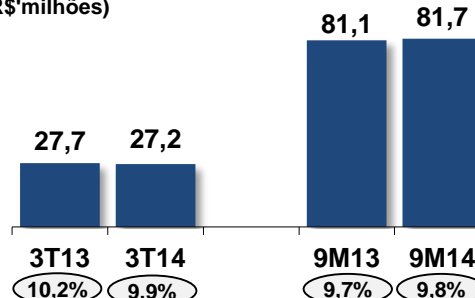
O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$354 milhões no 3T14 contra R\$353 milhões no 3T13. A variação nas receitas financeiras entre o 3T14 e o mesmo trimestre do ano anterior foi motivada principalmente pela maior taxa de CDI média do período. O saldo de caixa da Companhia é investido somente em ativos de renda fixa com alta liquidez, risco baixo e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI.

O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.097 milhões no 3T14 com custo nominal anualizado de 9,9% contra R\$ 1.125 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,2% ao ano.

Receitas Financeiras (R\$' milhões)



Despesas Financeiras (R\$' milhões)

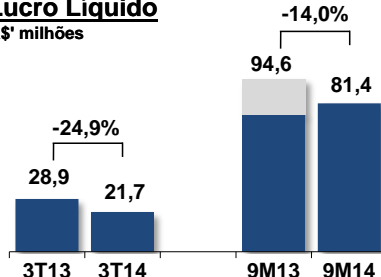


Custo Nominal Anualizado

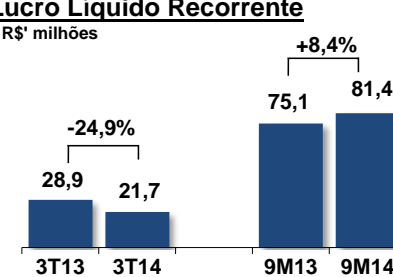
Lucro Líquido e FFO: crescimento de 8% no lucro líquido e margem FFO de 50% no 9M14

O lucro líquido recorrente da Companhia cresceu 8,4% nos primeiros 9 meses do ano, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, alcançando R\$ 81,4 milhões. O lucro líquido da Companhia teve redução de 14% no acumulado do ano em função da venda dos ativos BST e Logistic Center no 1T13 (evento não recorrente), que impactou o lucro líquido de 9M13 em R\$19,5 milhões.

Lucro Líquido R\$' milhões



Lucro Líquido Recorrente R\$' milhões



No 3T14, o lucro líquido foi impactado pela redução da base de imóveis que geram receita (venda dos ativos BFC, loja BH e Meier realizadas no 4T13) e pelo aumento de despesas com áreas vagas.



A rentabilidade medida pela margem FFO da Companhia alcança 50% no 9M14, com crescimento de 5% do FFO, atingindo R\$99,8 milhões.

R\$' Milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	21,7	28,9	-24,9%	81,4	75,1	8,4%
(+) Depreciação	6,1	6,3	-3,2%	18,4	20,1	-8,5%
(=) FFO	27,8	35,2	-21,0%	99,8	95,2	4,8%
Margem FFO	42,7%	48,1%	-5,4 bps	50,1%	45,9%	4,2 bps

Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 3T14, a São Carlos investiu R\$ 61,5 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram a conclusão da obra do CA Cidade Nova no Rio de Janeiro e os investimentos de R\$ 20 milhões no desenvolvimento da Torre A do EZTowers, R\$ 23,3 milhões nos projetos de varejo de conveniência e R\$9,1 milhões nos *retrofits* (Jardim Europa, Candelária 62 e SPOP II).

Investimentos R\$' milhões	1T14	2T14	3T14	9M14
Imóveis de varejo	14,5	25,5	23,3	63,2
Torre A EZTowers	13,4	23,1	19,9	56,5
Desenvolvimento CA Cidade Nova	17,0	11,4	2,9	31,3
Retrofit Jardim Europa	8,9	6,8	3,7	19,3
Retrofit Candelária 62	1,1	3,5	2,4	7,1
Retrofit SPOP II	0,0	0,0	3,0	3,0
Manutenção de imóveis	2,0	5,5	6,3	13,7
Total	56,9	75,8	61,5	194,1



Elevada liquidez e baixa alavancagem asseguram posição confortável para realizar investimentos com alta rentabilidade

Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Set/14
Disponibilidades	-359
Financiamentos	1.114
Dívida Líquida	754
EBITDA Recorrente Anualizado	223
Valor Estimado do Portfólio	4.545
Dívida Líquida / EBITDA Recorrente Anualizado	3,4 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	16,6%

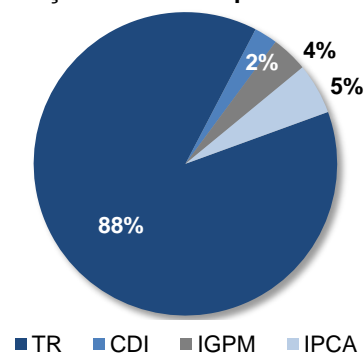
A São Carlos encerrou 3T14 com um saldo de caixa de R\$ 359 milhões e dívida líquida de R\$ 754 milhões⁶, ou 16,6% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 3T14: (a) liberação de R\$ 96 milhões de financiamento para investimentos em obras; (b) liberação de R\$ 4 milhões de financiamento para as obras de retrofit do edifício Candelária 62; e (c) investimento de R\$ 61,5 milhões em desenvolvimento e retrofit de imóveis e projetos de varejo de conveniência.

O excelente perfil de crédito garante à Companhia captar financiamentos de longo prazo com baixo custo. O custo do endividamento da Companhia equivale a 90% do CDI, com prazo médio de vencimento de 9 anos.

Os financiamentos da São Carlos estão associados a projetos de aquisição ou investimento em imóveis e têm fluxos de pagamentos adequados à previsão de geração de caixa dos respectivos empreendimentos. No final de setembro de 2014, cerca de 88% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,93%), 5% pelo IPCA, 4% pelo IGP-M e 2% pelo CDI. Além disso, os credores eram Banco Itaú (47% das dívidas), Bradesco (24% das dívidas), Santander (20% das dívidas), Banco do Brasil (3% das dívidas) e investidores institucionais (5% das dívidas).

Distribuição das dívidas por indexador



⁶ Não inclui a dívida de R\$507,6 milhões a ser assumida após a transferência da Torre A EZTowers para a São Carlos.

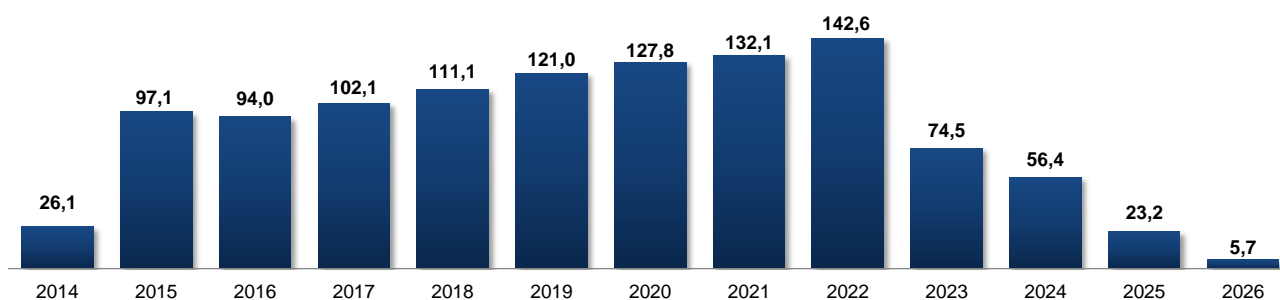


Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de setembro de 2014:

Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Set/14 R\$'milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	0,2	IGPM + 8,60% aa	3,8
2) Aquisição Citytower	9/12/15	1,2	IGPM + 10,30% aa	13,0
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	5,3	TR + 9,70% aa	13,0
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	6,1	IPCA + 6,10% aa	6,7
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	6,3	TR + 10,00% aa	22,4
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	6,4	TR + 10,00% aa	7,9
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	7,4	IGPM + 10,40% aa	26,5
8) Aquisição BFC	5/3/22	7,6	TR + 10,00% aa	62,6
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	7,7	TR + 10,00% aa	15,1
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	8,0	TR + 9,70% aa	7,7
11) Aquisição BST	16/8/22	8,1	TR + 9,70% aa	26,0
12) Aquisição Corporate	28/8/22	8,1	TR + 9,70% aa	15,7
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	8,1	TR + 9,70% aa	21,4
14) Aquisição CASA	19/10/22	8,3	TR + 10,25% aa	98,6
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	8,3	TR + 9,90% aa	26,0
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	8,4	TR + 9,95% aa	71,6
17) Aquisição CEB	23/11/22	8,4	CDI + 1,80% aa	27,6
18) Aquisição Visconde	27/2/23	8,6	TR + 9,90% aa	10,1
19) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	8,6	TR + 10,00% aa	6,7
20) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	8,6	TR + 10,00% aa	29,9
21) Retrofit Jardim Europa	28/6/23	9,0	TR + 9,25% aa	34,7
22) Aquisição GlobalTech	18/8/23	9,1	TR + 10,20% aa	18,1
23) Desenvolvimento Cidade Nova	29/2/24	9,7	TR + 9,80% aa	100,3
24) Retrofit Candelaria 62	25/3/24	9,7	TR + 9,35% aa	3,5
25) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	10,2	IPCA + 6,50% aa	42,6
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	10,2	IPCA + 6,30% aa	11,2
27) Retrofit e Desenvolvimento EzTowers	5/9/24	10,2	TR + 9,80% aa	56,4
28) Desenvolvimento Imóveis de Varejo	5/9/24	10,2	TR + 9,80% aa	38,1
29) Aquisição Urca	22/4/25	10,8	TR + 9,70% aa	32,6
30) Aquisição Sul América	4/6/25	11,0	TR + 9,70% aa	90,7
31) Aquisição CEA	25/6/25	11,0	TR + 10,45% aa	126,2
32) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	12,4	TR + 9,70% aa	47,4
TOTAL				1.113,8

Cronograma de Amortização da Dívida (Set/14)

R\$'milhões





Mercado de Capitais

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

Ao final de setembro de 2014, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias (ONs) incluindo 734.942 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.

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 Pedroso – Gerente RI
Tel.: +55 11 3048-6417
E-mail: dri@scsa.com.br
Website: www.scsa.com.br/ri

Teleconferência de Resultados 3T14

Data: Sexta-feira, 14 de Novembro de 2014

> Em Português

11:00 (horário de Brasília)
8:00 (horário Nova York)
Tel: +55 (11) 3728-5971
Código: São Carlos

> Em Inglês

12:00 (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 2014 com as de 2013, a empresa apresenta neste *release* uma análise de informações ajustadas. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (BR GAAP) e ajustada para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados. **Os eventos considerados não recorrentes são a venda do BST e Logistic Center no 1T13 por R\$ 70,0 milhões.**

DRE (R\$'Mil)	3T14	9M14	Ajustes	3T14 Recorrente	9M14 Recorrente
Receita Bruta	69.474	212.171		69.474	212.171
Locação de Imóveis	69.274	211.554		69.274	211.554
Venda de Imóveis	0	0		0	0
Serviços	200	617		200	617
PIS/Cofins	-4.352	-13.027		-4.352	-13.027
Receita Líquida	65.122	199.144		65.122	199.144
Custo dos Produtos Vendidos	-6.067	-18.440		-6.067	-18.440
Depreciação	-6.067	-18.440		-6.067	-18.440
Custo dos Imóveis Vendidos	0	0		-	0
Lucro Bruto	59.055	180.704		59.055	180.704
(Despesas) Receitas Operacionais	-11.707	-30.855		-11.707	-30.855
Gerais e Administrativas	-9.842	-25.032		-9.842	-25.032
Honorários da Administração	-2.728	-8.020		-2.728	-8.020
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	863	2.197		863	2.197
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	47.348	149.849		47.348	149.849
Resultado Financeiro Líquido	-18.388	-46.947		-18.388	-46.947
Receita Financeira	8.842	34.797		8.842	34.797
Despesa Financeira	-27.230	-81.744		-27.230	-81.744
Lucro Antes do IR e CSLL	28.960	102.902		28.960	102.902
IR / CSLL	-7.164	-21.159		-7.164	-21.159
Acionistas não controladores	-92	-376		-92	-376
Lucro Líquido do Exercício	21.704	81.367		21.704	81.367

DRE (R\$'Mil)	3T13	9M13	Venda BST&LC*	3T13 Recorrente	9M13 Recorrente
Receita Bruta	78.551	291.845	-69.216	78.551	222.629
Locação de Imóveis	78.241	221.016	784	78.241	221.800
Venda de Imóveis	0	70.000	-70.000	-	0
Serviços	310	829		310	829
PIS/Cofins	-5.383	-15.235		-5.383	-15.235
Receita Líquida	73.168	276.610	-69.216	73.168	207.394
Custo dos Produtos Vendidos	-6.322	-64.659	44.548	-6.322	-20.111
Depreciação	-6.322	-20.111		-6.322	-20.111
Custo dos Imóveis Vendidos	0	-44.548	44.548	0	0
Lucro Bruto	66.845	211.951	-24.669	66.845	187.282
(Despesas) Receitas Operacionais	-10.149	-31.800	2.943	-10.149	-28.857
Gerais e Administrativas	-7.564	-24.179	2.943	-7.564	-21.235
Honorários da Administração	-2.670	-7.623		-2.670	-7.623
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	85	2		85	2
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	56.696	180.151	-21.725	56.696	158.426
Resultado Financeiro Líquido	-21.109	-63.386		-21.109	-63.386
Receita Financeira	6.581	17.721		6.581	17.721
Despesa Financeira	-27.690	-81.107		-27.690	-81.107
Lucro Antes do IR e CSLL	35.587	116.765	-21.725	35.587	95.040
IR / CSLL	-6.662	-22.028	2.214	-6.662	-19.815
Acionistas não controladores	-62	-149		-62	-149
Lucro Líquido do Exercício	28.864	94.588	-19.511	28.864	75.076

*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Recorrente

DRE Recorrente (R\$ mil)	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
Receita Bruta	69.474	78.551	-11,6%	212.171	222.629	-4,7%
Locação de Imóveis	69.274	78.241	-11,5%	211.554	221.800	-4,6%
Serviços	200	310	-35,5%	617	829	-25,6%
PIS/Cofins	(4.352)	(5.383)	-19,2%	(13.027)	(15.235)	-14,5%
Receita Líquida	65.122	73.168	-11,0%	199.144	207.394	-4,0%
Custo dos Produtos Vendidos	(6.067)	(6.322)	-4,0%	(18.440)	(20.111)	-8,3%
Lucro Bruto	59.055	66.845	-11,7%	180.704	187.282	-3,5%
(Despesas) Receitas Operacionais	(11.707)	(10.149)	15,3%	(30.855)	(28.857)	6,9%
Gerais e administrativas	(9.842)	(7.564)	30,1%	(25.032)	(21.235)	17,9%
Honorários da Administração	(2.728)	(2.670)	2,2%	(8.020)	(7.623)	5,2%
Outras receitas operacionais, líquidas	863	85	920,7%	2.197	2	109750%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	47.348	56.696	-16,5%	149.849	158.426	-5,4%
Resultado Financeiro Líquido	(18.388)	(21.109)	-12,9%	(46.947)	(63.386)	-25,9%
Receitas Financeiras	8.842	6.581	34,4%	34.797	17.721	96,4%
Despesas Financeiras	(27.230)	(27.690)	-1,7%	(81.744)	(81.107)	0,8%
Lucro Antes do IR e CSLL	28.960	35.587	-18,6%	102.902	95.040	8,3%
IR / CSLL	(7.164)	(6.662)	7,5%	(21.159)	(19.815)	6,8%
Acionistas não controladores	(92)	(62)	n/a	(376)	(149)	n/a
Lucro Líquido do Exercício	21.704	28.864	-24,8%	81.367	75.076	8,4%

EBITDA

R\$ Milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
(+) Receita Líquida	65,1	73,2	-11,0%	199,1	207,4	-4,0%
(+) Despesas G&A	(12,6)	(10,2)	23,1%	(33,1)	(28,9)	14,5%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,9	0,1	n/a	2,2	-	n/a
(=) EBITDA Recorrente	53,4	63,0	-15,3%	168,2	178,5	-5,8%
Margem EBITDA	82,0%	86,1%	-4,1 bps	84,5%	86,1%	-1,6 bps

FFO

R\$ Milhões	3T14	3T13	Δ %	9M14	9M13	Δ %
(+) Lucro Líquido Recorrente	21,7	28,9	-24,9%	81,4	75,1	8,4%
(+) Depreciação	6,1	6,3	-3,2%	18,4	20,1	-8,5%
(=) FFO	27,8	35,2	-21,0%	99,8	95,2	4,8%
Margem FFO	42,7%	48,1%	-5,4 bps	50,1%	45,9%	4,2 bps

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


BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO
BR GAAP – Revisado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões)	Set/14	Dez/13	Δ %
Ativo Circulante	469,0	565,0	-17,0%
Caixa e equivalentes de caixa	323,6	343,9	-5,9%
Aplicações financeiras	35,7	146,7	-75,6%
Contas a receber	54,3	50,6	7,3%
Contas a receber por venda de imóveis	0,0	-	n/a
Imóveis destinados à venda	26,5	1,7	1432,7%
Impostos	19,4	13,2	46,6%
Outros créditos	9,5	8,8	7,0%
Ativo Realizável a Longo Prazo	4,6	2,2	113,3%
Valores a receber de controladas	4,1	-	n/a
Aplicações financeiras	-	-	n/a
Outros créditos	0,5	2,2	-79,0%
Ativo Permanente	1.850,0	1.699,3	8,9%
Investimentos em controladas	8,7	9,1	-4,5%
Propriedades de investimento	1.833,9	1.682,1	9,0%
Imobilizado	3,6	4,3	-16,2%
Intangível	3,9	3,9	0,1%
TOTAL DO ATIVO	2.323,7	2.266,4	2,5%
Passivo Circulante	130,9	208,3	-37,2%
Empréstimos e financiamentos	97,9	144,6	-32,3%
Adiantamento de clientes	3,8	3,2	19,4%
Salários e encargos	7,6	11,3	-32,5%
Impostos	8,1	7,3	11,2%
Contas a pagar por compra de imóveis	-	2,8	-100,0%
Provisões para garantia	-	-	n/a
Dividendos e JCP a pagar	-	28,9	-100,0%
Outras contas a pagar	13,5	10,4	30,2%
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.034,4	977,0	5,9%
Empréstimos e financiamentos	1.016,0	957,0	6,2%
Impostos	5,2	5,4	-2,7%
Provisão para contingências	13,2	14,6	-9,5%
Provisões para garantia	-	-	n/a
Outras contas a pagar	-	0,0	-100,0%
Patrimônio líquido	1.158,4	1.081,1	7,1%
Capital social	673,9	473,9	42,2%
Reserva de capital	8,7	7,1	21,9%
Ações em tesouraria	(27,5)	(21,3)	29,5%
Reserva de lucros	498,3	617,0	-19,2%
Acionistas não controladores	5,1	4,4	14,4%
TOTAL DO PASSIVO	2.323,7	2.266,4	2,5%
Dívida Líquida (*)	(754,5)	(613,8)	22,9%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	3,5 x	2,4 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.

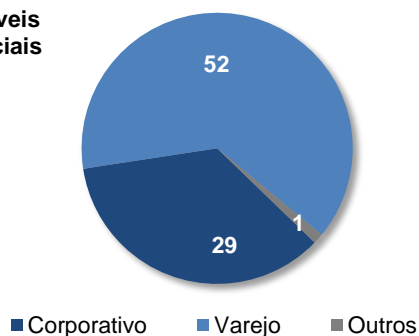


PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

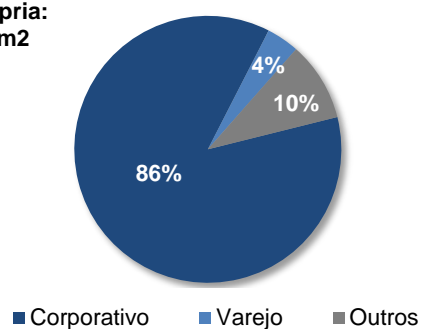
No 3T14, o portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado de R\$ 4,5 bilhões com 82 imóveis distribuídos entre escritórios classe A e imóveis de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em setembro de 2014.

Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	29	338.090	R\$ 4.057,9 milhões	89,3%
Varejo	52	15.532	R\$ 380,8 milhões	8,4%
Outros	1	37.590	R\$ 106,6 milhões	2,3%
TOTAL	82	391.212	R\$ 4.545,3 milhões	100,0%

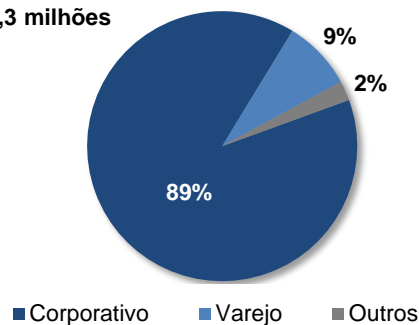
82 imóveis comerciais



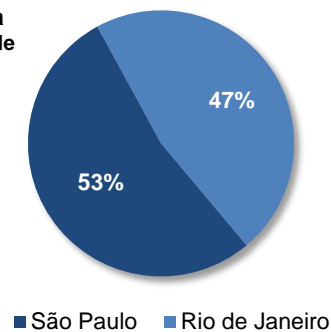
ABL Própria: 391.212 m²



Valor do Portfólio: R\$4.545,3 milhões



Distribuição Geográfica (em termos de valor)



A São Carlos encerrou o trimestre com um total de 423 contratos de locação distribuídos entre 279 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7,7% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 48,7% desta receita.



IMÓVEIS EM RETROFIT E DESENVOLVIMENTO

As tabelas abaixo mostram os imóveis no portfólio da São Carlos que estão em desenvolvimento ou passando por processo de *retrofit* completo. Esses imóveis totalizam quase 66,4 mil m² em ABL e não estão gerando receitas atualmente, representando uma oportunidade de crescimento para a Companhia.

Imóveis em desenvolvimento	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m ²	Aluguel atual na região (mês)
EZTowers Torre A *	São Paulo	4T14	47.000	R\$ 100-110/m2
TOTAL			47.000	

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m ²	Aluguel atual na região (mês)
Jardim Europa	São Paulo	4T14	9.001	R\$ 85-95/m2
Candelária 62	Rio de Janeiro	1T15	6.401	R\$ 100-110/m2
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	1T15	2.526	R\$ 100-110/m2
Latitude (antigo Denasa)	Rio de Janeiro	1T15	1.449	R\$ 100-110/m2
TOTAL			19.377	

*Pré-locação de 16.548 m² do imóvel já realizada