



Empreendimentos  
e Participações S.A.

Segundo  
Trimestre  
de 2013

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

### Teleconferência 2T13

Quarta-feira,

**7 de agosto de 2013**

#### Em Português

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3728-5971

Tel.: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 21410590

#### Em Inglês

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 (412) 317-6776

Código: São Carlos

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 10031221



## São Carlos reporta aumento de 28% no lucro líquido do 2T13

Valor do portfólio alcança R\$ 4,2 bilhões

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2013. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta neste *release* uma *análise dos resultados ajustados*, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes (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", com demonstrativos de 2012 ajustados para refletir a mudança e comparabilidade.

### Principais Destaques

- **Receita bruta com locações alcança R\$ 73 milhões no 2T13**, com alta de 7,5% em comparação com o 2T12;
- **Lucro líquido ajustado no 2T13 atinge R\$ 24 milhões**, com crescimento de 28%;
- **FFO alcança R\$ 30,5 milhões no 2T13**, contra R\$ 25 milhões no 2T12, alta de 20% no período;
- **EBITDA ajustado tem alta de 8%** e atinge R\$ 58 milhões no 2T13;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,2 bilhões**, uma variação de 42% em 12 meses;
- **NAV atinge R\$ 2,91 bilhões**, correspondente a R\$ 51/ação;
- **Taxa de vacância física no portfólio de 2,9%** e taxa de vacância financeira de 2,8% ao final do 2T13;
- **Captura de ganho real de 15% nas revisões dos contratos de locação**, com renegociação de preços de 10 contratos, equivalente a 9% da receita recorrente;
- **Baixo nível de endividamento de 18% do valor do portfólio e saldo de caixa de R\$ 388 milhões** no final do 2T13;
- **Centro Empresarial Região Portuária recebe certificado LEED padrão Gold**. Imóvel está 100% locado e é o segundo da região do projeto Porto Maravilha no Rio de Janeiro a receber a certificação;
- **Em agosto, foi aprovado programa de recompra no montante de 1.000.000 ações no prazo de 1 ano**, para manutenção em tesouraria ou cancelamento;
- **O índice MSCI (Morgan Stanley Capital International) Global SmallCap** incluiu as ações da Companhia (SCAR3) em sua carteira teórica a partir de 3 de junho de 2013.

Indicadores Financeiros e Operacionais	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
<b>Receita Bruta com Locações (R\$' mm)</b>	73,4	68,3	7,5%	143,6	132,6	8,2%
Margem NOI (%)	98,3%	99,0%		99,1%	99,5%	
<b>EBITDA Ajustado (R\$' mm)</b>	58,2	53,8	8,2%	115,5	104,8	10,2%
Margem (%)	84,9%	83,7%		86,1%	84,6%	
<b>FFO (R\$' mm)</b>	30,5	25,3	20,4%	60,0	52,5	14,4%
Margem (%)	44,5%	39,4%		44,7%	42,3%	
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)</b>	23,8	18,5	28,4%	46,2	38,9	18,7%
Margem (%)	34,7%	28,8%		34,4%	31,4%	
<b>NAV (R\$' bi)</b>	2,91	2,38	22,4%			
NAV por Ação (R\$)	51	41	22,6%			

## Mensagem da Administração

---

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao segundo trimestre do ano de 2013. Nesse trimestre entregamos novamente crescimento de receitas, EBITDA e lucro líquido, apesar do momento de mercado mais desafiador. Isso confirma a característica defensiva da Companhia, devido ao portfólio de imóveis de alta qualidade com localizações *premium*.

No fim de junho, a evolução no valor do portfólio registrou um crescimento 42% em 12 meses, alcançando R\$ 4,2 bilhões e área locável total de 380.615 metros quadrados. A evolução no valor do portfólio é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização e capacidade de renegociar contratos de locação levando seus valores para os patamares de mercado. No 2T13, realizamos renovações e revisionais de 10 contratos, o que equivale a 9% da receita recorrente, com aumento real médio de 15% no preço das locações destes contratos. A qualidade e as localizações *premium* de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 2,9% da área locável total (2,8% de vacância financeira) no mesmo período.

Nossas receitas com locações totalizaram R\$ 73 milhões no 2T13, com crescimento de 7,5% em relação ao 2T12. Esse crescimento, apesar da venda de ativos no período, é reflexo principalmente dos aumentos reais através de renovações e revisionais dos contratos de locação. Considerando a mesma base de imóveis, as receitas aumentaram 16%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 58 milhões, uma evolução de 8%; e o FFO somou R\$ 30,5 milhões no período. O lucro líquido ajustado da Companhia, excluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 24 milhões, montante 28% maior que o obtido no 2T12.

O saldo de caixa atingiu R\$ 388 milhões no fim de junho de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,3 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos.

No 2T13, o Centro Empresarial Região Portuária recebeu o certificado LEED padrão Gold, que representa elevado padrão de certificação para edifícios sustentáveis de acordo com os critérios específicos de racionalização de recursos naturais atendidos por um edifício inteligente. O imóvel passou por um processo de retrofit e conta hoje com diversos itens “verdes”, como bicicletário com vestiários, sistema de reutilização de água da chuva, torneiras com temporizador e aparelhos inteligentes de ar condicionado. O imóvel é segundo empreendimento da Região Portuária a receber a Certificação LEED e está alugado para a Universidade Estácio de Sá há cerca de um ano, que mantém no local a sua Unidade de Ensino à Distância.

No início de junho, as ações da Companhia passaram a integrar a carteira teórica do índice MSCI (Morgan Stanley Capital International) Global SmallCap, representando um importante passo para a Companhia acessar fundos estrangeiros que possuem carteiras indexadas ou restrições de investimento em ações fora do índice.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos sustentáveis, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.



## Portfólio de imóveis: R\$ 4,2 bilhões com crescimento de 42%

O valor de mercado do portfólio aumentou 42% em 12 meses, alcançando R\$ 4,2 bilhões no 2T13. A empresa segue tendo como principal estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na valorização e captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde junho de 2012.

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
<b>Posição em Jun/12</b>			<b>383.014</b>	<b>2.943,1</b>
Aquisição do CE Candelária	Escritório	Set/12	5.587	35,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	16,7
<b>Valorização dos imóveis</b>				<b>642,9</b>
<b>Posição em Set/12 (Avaliação CBRE)</b>			<b>388.601</b>	<b>3.637,6</b>
Venda de 2 lojas de varejo	Varejo	Nov/12	-7.570	-14,2
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	15,7
Aquisição do edifício Denasa	Escritório	Dez/12	1.449	8,3
Aquisição do edifício Dr João U R Coutinho	Escritório	Dez/12	2.400	14,8
<b>Posição em Dez/12</b>			<b>384.881</b>	<b>3.662,3</b>
Aquisição da Torre A EZTowers	Escritório	Jan/13	-	564,0
Venda do BST e Logistic Center	Multiuso	Fev/13	-14.327	-68,5
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Mar/13	7.466	8,4
<b>Posição em Mar/13</b>			<b>378.020</b>	<b>4.166,2</b>
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Jun/13	2.595	4,2
<b>Posição em Jun/13</b>			<b>380.615</b>	<b>4.170,4</b>

O portfólio da Companhia encerrou 2T13 com 62 imóveis comerciais e de varejo totalizando 380.615 m<sup>2</sup> de área locável própria, localizados principalmente no Rio de Janeiro e 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 segundo trimestre estava em R\$ 1,7 bilhão<sup>2</sup>.

O NAV aumentou 22% em 12 meses, alcançando R\$ 2,91 bilhões ou R\$ 50,9 por ação no final do 2T13, contra R\$ 2,38 bilhões ou R\$ 41,5 por ação no final do 2T12.

NAV	Jun/13	Jun/12	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.170,4	3.186,4	30,9%
Dívida líquida (R\$' mm)	-752,4	-808,4	-6,9%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	0,0	n.a.
NAV (R\$' mm)	2.910,4	2.378,0	22,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,2	57,3	-0,2%
NAV (R\$/ação)	50,9	41,5	22,6%

<sup>1</sup> Não registramos ABL própria para os imóveis em desenvolvimento: CA Cidade Nova, Torre A EZTowers e imóveis de varejo.

<sup>2</sup> Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



## Taxa de vacância consistentemente baixa



Ao final de junho de 2013, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou vacância física de 2,9% e vacância financeira de 2,8%<sup>3</sup>. A Companhia apresenta taxas de vacância consistentemente 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\$73 milhões no 2T13

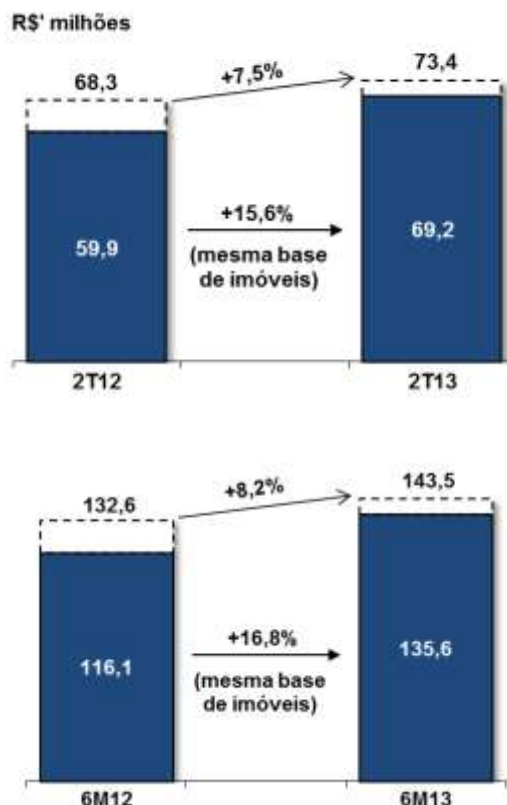
No 2T13, a receita bruta com locações aumentou 7,5% em comparação com o 2T12 somando R\$ 73 milhões. A variação é explicada por três fatores: (a) conclusão do retrofit e locação de 100% do CE Região Portuária no 4T12; (b) significativos aumentos reais nos preços de locação; (c) reajuste periódico dos 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 16% na comparação 2T13 contra 2T12.

No 2T13, a São Carlos renegociou ou renovou, 10 contratos de locação elevando-os a valores de mercado. O total de renovações equivale a 9% da receita recorrente, com aumento real médio de 15% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 78 contratos de locação, que equivalem a 24% da receita com locação anual, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 6,81%<sup>4</sup>. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

### RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



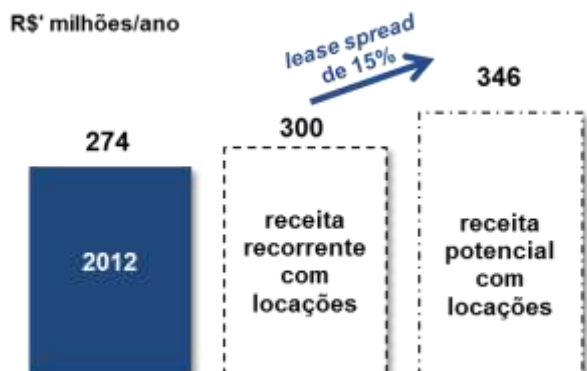
<sup>3</sup> O cálculo da taxa de vacância física é feito dividindo-se a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e a taxa de vacância financeira dividindo-se uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de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

<sup>4</sup> Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a abril/2013 foi de 7,29%; a maio/2013 foi de 6,21%; e a junho/2013 foi de 6,31%.



A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 300 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de junho de 2013. A receita anual potencial é de R\$ 346 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 15%** entre os preços vigentes para nossos contratos em junho de 2013 e os preços de mercado em cada região.

Há ainda outras oportunidades de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial: (a) imóveis corporativos em desenvolvimento (CA Cidade Nova e Torre A EZTowers); (b) edifícios que hoje estão em processo de retrofit completo (Barros Loureiro, CE Candelária, Denasa e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de rua em desenvolvimento; (d) possibilidade de expansão da ABL em alguns dos nossos imóveis; e (e) locação de áreas atualmente vagas.



### DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

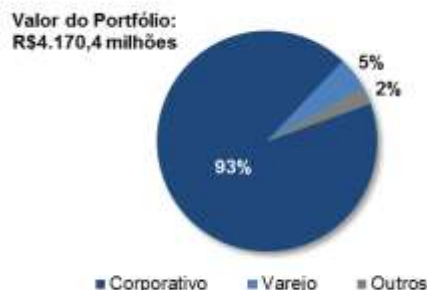


Base: Junho de 2013

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 junho de 2013, é de 3,8 anos<sup>5</sup>. 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 antecipado através de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

No 2T13, 94% das receitas de locação e 93% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.



<sup>5</sup> Média ponderada pela receita recorrente com locações.

A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar elevado, próxima de 98% da receita bruta com locações do 2T13.

NOI (Net Operating Income) R\$' milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
Receita Bruta com Locações	73,4	68,3	7,5%	143,6	132,6	8,2%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,2)	(1,5)	-17,6%	(2,4)	(2,1)	14,8%
<b>NOI</b>	<b>72,2</b>	<b>66,8</b>	<b>8,1%</b>	<b>141,1</b>	<b>130,5</b>	<b>8,1%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>98,4%</b>	<b>97,9%</b>	<b>0,5 pp</b>	<b>98,3%</b>	<b>98,4%</b>	<b>-0,1 pp</b>

### Despesas Gerais e Administrativas (G&A): Ganho de eficiência

No 2T13, as despesas G&A alcançaram R\$ 10,1 milhões, montante R\$ 0,3 milhão inferior ao gasto no 2T12. As despesas G&A como proporção da receita do 2T13, ficaram 1,4p.p. abaixo do valor registrado no 2T12, refletindo o ganho de eficiência alcançado pela Companhia. A principal causa da melhora apresentada foi a redução nas despesas com pessoal e com manutenção de imóveis e áreas vagas.

Análise das Despesas G&A R\$' milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,2	1,5	-17,6%	2,4	2,1	14,8%
Pessoal	6,5	6,8	-4,7%	12,1	12,6	-4,1%
Outros	2,5	2,2	13,7%	4,1	4,5	-9,2%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>10,1</b>	<b>10,4</b>	<b>-2,7%</b>	<b>18,6</b>	<b>19,2</b>	<b>-3,2%</b>
Margem G&A	14,8%	16,2%		13,9%	15,5%	

### EBITDA: Crescimento de 8% no trimestre

No 2T13, o EBITDA ajustado foi de R\$ 58 milhões, com alta de 8% na comparação com o 2T12. A margem alcançou 84,9%, com alta de 1,2p.p. no mesmo período de comparação.

R\$' Milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
(+) Receita Líquida	68,5	64,2	6,7%	134,2	123,9	8,3%
(+) Despesas G&A	(10,1)	(10,4)	-2,7%	(18,6)	(19,2)	-3,2%
(+) Outras Rec. Operacionais	(0,2)	(0,0)	0,0%	(0,1)	0,1	-184,2%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>58,2</b>	<b>53,8</b>	<b>8,2%</b>	<b>115,5</b>	<b>104,8</b>	<b>10,2%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>84,9%</b>	<b>83,7%</b>	<b>1,2 bps</b>	<b>86,1%</b>	<b>84,6%</b>	<b>1,5 bps</b>

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 da venda de imóveis.

R\$' Milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
(+) Lucro Líquido	23,8	137,6	-82,7%	65,7	158,1	-58,4%
(+) Impostos (IR e CSLL)	6,7	46,6	-85,6%	15,4	52,3	-70,6%
(+) Resultado Financeiro Liq.	21,0	24,7	-15,0%	42,3	42,8	-1,2%
(+) Depreciação	6,7	6,8	-1,5%	13,8	13,5	2,0%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>58,2</b>	<b>215,7</b>	<b>-73,0%</b>	<b>137,2</b>	<b>266,7</b>	<b>-48,6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>84,9%</b>	<b>62,4%</b>	<b>22,5 bps</b>	<b>67,4%</b>	<b>65,8%</b>	<b>1,6 bps</b>

Calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 237 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 300 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,9% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

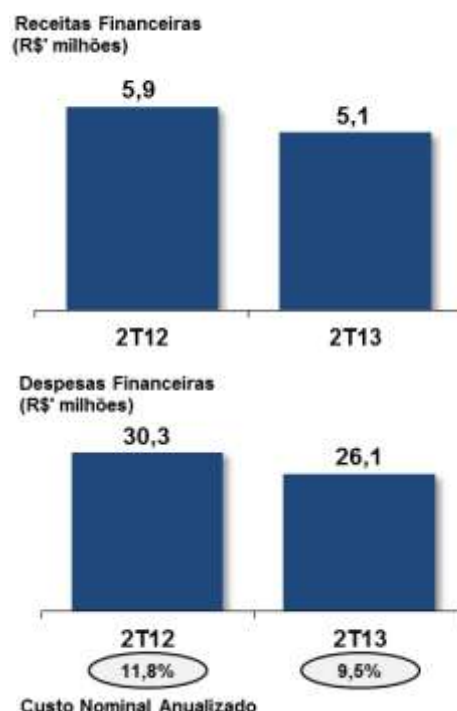
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	299,8
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,9%)	(20,7)
Receita Líquida	279,0
G&A recorrente	(42,3)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>236,7</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>84,8%</b>

## Resultado Financeiro: Redução do custo de financiamento em 2,3p.p. via renegociações

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 402 milhões no 2T13 contra R\$ 277 milhões no 2T12. 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 impactou as receitas financeiras do 2T13 em relação ao mesmo período do ano anterior.

A elevação das 'Despesas Financeiras' no 2T13 contra o 2T12 ocorreu principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisições e retrofits ao longo do ano de 2012 e no início de 2013.

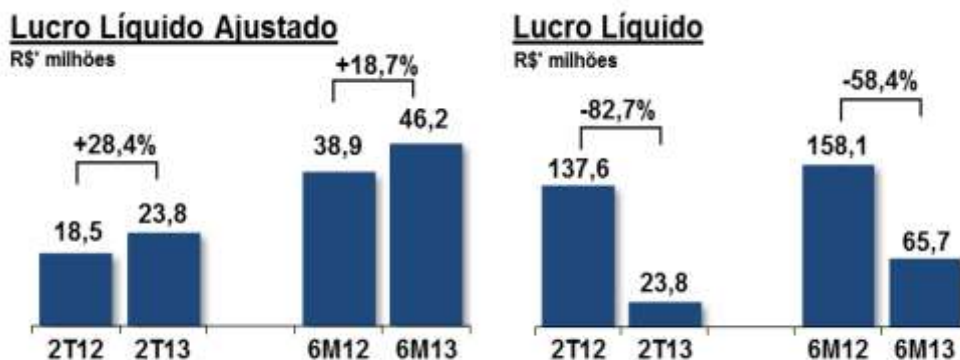
O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.139 milhões no 2T13 com custo nominal anualizado de 9,5% contra R\$ 1.053 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 11,8% ao ano. A redução no CDI médio e as renegociações de taxas de financiamentos realizadas pela Companhia foram responsáveis pela redução no custo da dívida.



## Lucro Líquido e FFO: alta de 28% no lucro líquido ajustado do trimestre

O lucro líquido ajustado da Companhia somou R\$ 24 milhões no 2T13, com alta de 28% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

O lucro líquido da Companhia, considerando os ganhos com vendas de ativos, alcançou os mesmos R\$ 24 milhões no 2T13 contra R\$ 138 milhões no 2T12. A variação em relação ao mesmo trimestre do ano anterior é explicada pelas vendas do Centro Administrativo Rio Negro e de 5 lojas de varejo, ambas realizadas no 2T12 (eventos não recorrentes).





O FFO da Companhia, já ajustado pelas vendas de imóveis no período, alcançou R\$ 30,5 milhões no 2T13 com margem de 44,5%.

R\$ Milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	23,8	18,5	28,4%	46,2	38,9	18,7%
(+) Depreciação	6,7	6,8	-1,5%	13,8	13,5	2,0%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,5</b>	<b>25,3</b>	<b>20,4%</b>	<b>60,0</b>	<b>52,5</b>	<b>14,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>44,5%</b>	<b>39,4%</b>	<b>5,1 bps</b>	<b>44,7%</b>	<b>42,3%</b>	<b>2,4 bps</b>

## Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 2T13, a São Carlos investiu R\$ 31 milhões em imóveis. O destaque foi o retrofit do CA Cidade Nova que consumiu R\$ 16 milhões do montante investido no trimestre.

Investimentos R\$ milhões	1T13	2T13	6M13
Aquisições	57,0	1,7	58,7
Imóveis de varejo	16,9	9,4	26,3
Retrofit CA Cidade Nova	10,9	16,3	27,3
Retrofit Barros Loureiro	4,3	2,1	6,4
Retrofit Candelária	-	0,5	0,5
Manutenção de imóveis	1,8	1,4	3,2
<b>Total</b>	<b>91,0</b>	<b>31,4</b>	<b>122,4</b>

## Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 2T13 com um saldo de caixa de R\$ 388 milhões e dívida líquida de R\$ 752 milhões, ou 18% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 2T13: (a) pagamento de dividendos aos acionistas no montante total de R\$ 24 milhões; e (b) investimento de R\$ 31 milhões em retrofit de imóveis e projetos de varejo.

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 junho de 2013, cerca de 81% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 10,1%), 6% pelo IGP-M, 7% pelo CDI e 6% pelo IPCA. Além disso, 42% era mantido pelo Itaú, 28% pelo Santander, 25% pelo Bradesco e 5% com investidores.

Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Jun/13
Disponibilidades	-388
Contas a receber por venda de imóveis	0
Financiamentos	1.134
Contas a pagar por compra de imóveis	7
<b>Dívida Líquida</b>	<b>752</b>
EBITDA recorrente	237
Valor Estimado do Portfólio	4.170
<b>Dívida Líquida / EBITDA recorrente</b>	<b>3,2 x</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio</b>	<b>18,0%</b>

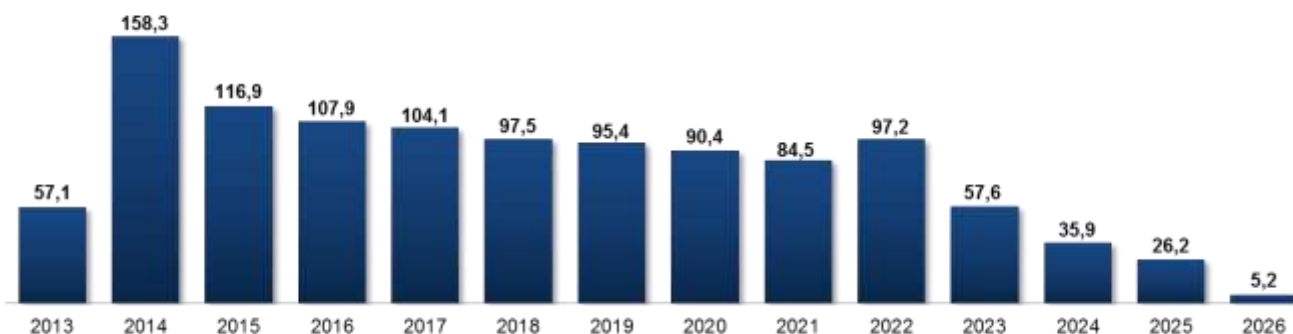
Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de junho de 2013:



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Jun/13 R\$'milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	1,5	IGPM + 8,60% aa	20,6
2) Aquisição Citibank	9/12/15	2,5	IGPM + 10,30% aa	23,1
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	6,6	TR + 9,70% aa	15,3
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	7,3	IPCA + 6,10% aa	7,4
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	7,6	TR + 10,00% aa	44,9
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	7,7	TR + 10,00% aa	8,7
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	8,7	IGPM + 10,89% aa	28,4
8) Aquisição BFC	5/3/22	8,9	TR + 10,00% aa	68,1
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	9,0	TR + 10,00% aa	16,5
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	9,3	TR + 9,70% aa	8,4
11) Aquisição BST	16/8/22	9,4	TR + 9,70% aa	28,4
12) Aquisição Corporate	28/8/22	9,4	TR + 9,70% aa	17,2
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	9,4	TR + 9,70% aa	23,3
14) Aquisição CASA	19/10/22	9,5	TR + 10,50% aa	105,0
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	9,6	TR + 9,90% aa	28,2
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	9,6	TR + 9,95% aa	77,9
17) Aquisição CEB	23/11/22	9,6	CDI + 1,80% aa	27,7
18) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	9,9	TR + 10,00% aa	32,3
19) Aquisição Visconde	27/2/23	9,9	TR + 9,90% aa	11,0
20) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	9,9	TR + 10,00% aa	7,2
21) Aquisição GlobalTech	18/8/23	10,4	TR + 10,20% aa	19,4
22) Aquisição Generali	25/11/23	10,7	116,83% do CDI	17,7
23) Aquisição Generali	14/12/23	10,7	116,97% do CDI	37,5
24) Aquisição Cidade Nova II	29/2/24	10,9	TR + 9,80% aa	95,3
25) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,5	IPCA + 6,50% aa	44,1
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,5	IPCA + 6,30% aa	11,5
27) Aquisição Urca	22/4/25	12,1	TR + 9,70% aa	33,8
28) Aquisição Sul América	4/6/25	12,2	TR + 9,70% aa	95,6
29) Aquisição CEA	25/6/25	12,3	TR + 10,90% aa	130,1
30) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	13,7	TR + 9,70% aa	49,5
<b>TOTAL</b>				<b>1.134,1</b>

R\$'milhões

### Cronograma de Amortização da Dívida (jun/13)



## 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. As ações passaram a integrar a carteira teórica do índice MSCI Small Cap do Morgan Stanley a partir do rebalanceamento realizado após o fechamento do pregão no dia 31 de maio de 2013.



Ao final de junho de 2013, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 541.010 ONs em tesouraria. Dois novos programas de recompra de ações foram aprovados no período: o primeiro foi aprovado em abril de até 350.000 ações e prazo de 1 ano; e o segundo foi aprovado em agosto de até 1.000.000 de ações e 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: [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)

### Teleconferência de Resultados 2T13

Data: Quarta-feira, 7 de Agosto de 2013

### > Em Português

10:00 (horário de Brasília)  
 09:00 (horário Nova York)  
 Tel: +55 (11) 3127-4971  
 Código: São Carlos

### > Em Inglês

11:00 (horário de Brasília)  
 10:00 (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 2013 com as de 2012, 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; a venda de 5 lojas de varejo de rua no 2T12 por R\$ 57,9 milhões; e a venda do Centro Administrativo Rio Negro no 2T12 por R\$ 223,7 milhões.**

DRE (R\$Mil)	2T13	6M13	Venda BST&LC*	6M13 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>73.634</b>	<b>213.295</b>	<b>-69.216</b>	<b>144.078</b>
Locação de Imóveis	73.384	142.776	784	143.559
Venda de Imóveis	0	70.000	-70.000	0
Serviços	250	519		519
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-5.096</b>	<b>-9.853</b>		<b>-9.853</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>68.538</b>	<b>203.442</b>	<b>-69.216</b>	<b>134.226</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-6.682</b>	<b>-58.337</b>	<b>44.548</b>	<b>-13.789</b>
Depreciação	-6.682	-13.789		-13.789
Custo dos Imóveis Vendidos	0	-44.548	44.548	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>61.856</b>	<b>145.105</b>	<b>-24.669</b>	<b>120.437</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-10.323</b>	<b>-21.651</b>	<b>2.943</b>	<b>-18.707</b>
Gerais e Administrativas	-7.506	-16.614	2.943	-13.671
Honorários da Administração	-2.622	-4.954		-4.954
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	-195	-83		-83
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>51.533</b>	<b>123.455</b>	<b>-21.725</b>	<b>101.730</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-20.968</b>	<b>-42.277</b>		<b>-42.277</b>
Receita Financeira	5.111	11.140		11.140
Despesa Financeira	-26.079	-53.417		-53.417
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>30.565</b>	<b>81.178</b>	<b>-21.725</b>	<b>59.453</b>
IR / CSLL	-6.719	-15.367	2.214	-13.153
Acionistas não controladores	-58	-87		-87
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>23.788</b>	<b>65.724</b>	<b>-19.511</b>	<b>46.212</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13

DRE (R\$Mil)	2T12	6M12	Venda Lojas*	Venda CARN*	2T12 Ajustado	6M12 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>350.482</b>	<b>415.147</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.661</b>	<b>68.918</b>	<b>133.583</b>
Locação de Imóveis	68.251	132.630			68.251	132.630
Venda de Imóveis	281.564	281.564	-57.900	-223.664	-	0
Serviços	667	953			667	953
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.676</b>	<b>-9.646</b>			<b>-4.676</b>	<b>-9.646</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>345.806</b>	<b>405.501</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.661</b>	<b>64.242</b>	<b>123.937</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-126.341</b>	<b>-133.078</b>	<b>12.185</b>	<b>107.372</b>	<b>-6.784</b>	<b>-13.521</b>
Depreciação	-6.784	-13.521			-6.784	-13.521
Custo dos Imóveis Vendidos	-119.557	-119.557	12.185	107.372	-	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>219.465</b>	<b>272.423</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.289</b>	<b>57.458</b>	<b>110.416</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-10.572</b>	<b>-19.274</b>		<b>126</b>	<b>-10.446</b>	<b>-19.148</b>
Gerais e Administrativas	-8.150	-14.738		126	-8.024	-14.613
Honorários da Administração	-2.382	-4.634			-2.382	-4.634
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	-40	98			-40	98
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>208.893</b>	<b>253.149</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.164</b>	<b>47.012</b>	<b>91.268</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-24.666</b>	<b>-42.781</b>			<b>-24.666</b>	<b>-42.781</b>
Receita Financeira	5.855	14.122			5.855	14.122
Despesa Financeira	-30.521	-56.903			-30.521	-56.903
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>184.227</b>	<b>210.368</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.164</b>	<b>22.346</b>	<b>48.487</b>
IR / CSLL	-46.613	-52.336	3.246	39.526	-3.840	-9.563
Acionistas não controladores	17	19			17	19
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>137.631</b>	<b>158.051</b>			<b>18.523</b>	<b>38.943</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 2T12



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

DRE AJUSTADO (R\$Mil)	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>73.634</b>	<b>68.918</b>	<b>6,8%</b>	<b>144.078</b>	<b>133.583</b>	<b>7,9%</b>
Locação de Imóveis	73.384	68.251	7,5%	143.559	132.630	8,2%
Serviços	250	667	-62,5%	519	953	-45,5%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(5.096)</b>	<b>(4.676)</b>	<b>9,0%</b>	<b>(9.853)</b>	<b>(9.646)</b>	<b>2,1%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>68.538</b>	<b>64.242</b>	<b>6,7%</b>	<b>134.226</b>	<b>123.937</b>	<b>8,3%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(6.682)</b>	<b>(6.784)</b>	<b>-1,5%</b>	<b>(13.789)</b>	<b>(13.521)</b>	<b>2,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>61.856</b>	<b>57.458</b>	<b>7,7%</b>	<b>120.437</b>	<b>110.416</b>	<b>9,1%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(10.323)</b>	<b>(10.446)</b>	<b>-1,2%</b>	<b>(18.707)</b>	<b>(19.148)</b>	<b>-2,3%</b>
Gerais e administrativas	(7.506)	(8.024)	-6,5%	(13.671)	(14.613)	-6,4%
Honorários da Administração	(2.622)	(2.382)	10,1%	(4.954)	(4.634)	6,9%
Outras receitas operacionais, líquidas	(195)	(40)	386,4%	(83)	98	-184,2%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>51.533</b>	<b>47.012</b>	<b>9,6%</b>	<b>101.730</b>	<b>91.268</b>	<b>11,5%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(20.968)</b>	<b>(24.666)</b>	<b>-15,0%</b>	<b>(42.277)</b>	<b>(42.781)</b>	<b>-1,2%</b>
Receitas Financeiras	5.111	5.855	-12,7%	11.140	14.122	-21,1%
Despesas Financeiras	(26.079)	(30.521)	-14,6%	(53.417)	(56.903)	-6,1%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>30.565</b>	<b>22.346</b>	<b>36,8%</b>	<b>59.453</b>	<b>48.487</b>	<b>22,6%</b>
IR / CSLL	(6.719)	(3.840)	75,0%	(13.153)	(9.563)	37,5%
Acionistas não controladores	(58)	17	n/a	(87)	19	n/a
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>23.788</b>	<b>18.523</b>	<b>28,4%</b>	<b>46.212</b>	<b>38.943</b>	<b>18,7%</b>

### EBITDA

R\$' Milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
(+) Receita Líquida	68,5	64,2	6,7%	134,2	123,9	8,3%
(+) Despesas G&A	(10,1)	(10,4)	-2,7%	(18,6)	(19,2)	-3,2%
(+) Outras Rec. Operacionais	(0,2)	(0,0)	0,0%	(0,1)	0,1	-184,2%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>58,2</b>	<b>53,8</b>	<b>8,2%</b>	<b>115,5</b>	<b>104,8</b>	<b>10,2%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>84,9%</b>	<b>83,7%</b>	<b>1,2 bps</b>	<b>86,1%</b>	<b>84,6%</b>	<b>1,5 bps</b>

### FFO

R\$' Milhões	2T13	2T12	Δ %	6M13	6M12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	23,8	18,5	28,4%	46,2	38,9	18,7%
(+) Depreciação	6,7	6,8	-1,5%	13,8	13,5	2,0%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,5</b>	<b>25,3</b>	<b>20,4%</b>	<b>60,0</b>	<b>52,5</b>	<b>14,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>44,5%</b>	<b>39,4%</b>	<b>5,1 bps</b>	<b>44,7%</b>	<b>42,3%</b>	<b>2,4 bps</b>

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)	Jun/13	Dez/12	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>461,3</b>	<b>434,5</b>	<b>6,2%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	55,0	88,4	-37,7%
Aplicações financeiras	333,4	276,5	20,6%
Contas a receber	49,9	50,4	-1,0%
Imóveis destinados à venda	2,0	-	n/a
Impostos	14,7	15,0	-2,0%
Outros créditos	6,3	4,2	50,6%
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>2,2</b>	<b>14,9</b>	<b>-85,0%</b>
Valores a receber de controladas	2,2	-	n/a
Aplicações financeiras	-	3,3	-100,0%
Outros créditos	0,0	11,6	-99,7%
<b>Ativo Permanente</b>	<b>1.679,9</b>	<b>1.616,0</b>	<b>4,0%</b>
Investimentos em controladas	7,9	6,1	29,3%
Propriedades de investimento	1.666,2	1.603,8	3,9%
Imobilizado	4,7	4,9	-4,4%
Intangível	1,1	1,2	-8,5%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.143,5</b>	<b>2.065,4</b>	<b>3,8%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>179,6</b>	<b>207,4</b>	<b>-13,4%</b>
Empréstimos e financiamentos	146,3	142,4	2,7%
Adiantamento de clientes	4,4	3,4	30,1%
Salários e encargos	5,1	13,0	-60,6%
Impostos	7,0	6,6	6,0%
Contas a pagar por compra de imóveis	6,8	7,4	-8,5%
Provisões para garantia	1,0	1,5	-31,0%
Dividendos e JCP a pagar	-	24,5	-100,0%
Outras contas a pagar	9,1	8,7	4,5%
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.008,2</b>	<b>960,9</b>	<b>4,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	987,9	928,8	6,4%
Impostos	6,1	5,6	9,3%
Provisão para contingências	14,2	22,9	-37,9%
Provisões para garantia	-	3,3	-100,0%
Outras contas a pagar	-	0,2	-100,0%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>955,6</b>	<b>897,1</b>	<b>6,5%</b>
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	5,9	2,7	115,3%
Ações em tesouraria	(21,5)	(10,8)	99,2%
Reserva de lucros	496,5	430,8	15,3%
Acionistas não controladores	0,7	0,4	76,2%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.143,5</b>	<b>2.065,4</b>	<b>3,8%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>(752,4)</b>	<b>(713,7)</b>	<b>5,4%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>3,2 x</b>	<b>3,3 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**

No 2T13, o Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 4,2 bilhões com 62 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e lojas de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2012 (aquisições posteriores e até junho de 2013 foram somadas ao portfólio pelo valor pago, e vendas foram subtraídas pelo valor de avaliação).

Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	32	320.811	R\$ 3.863,7 mm	92,6%
Varejo	29	22.214	R\$ 201,8 mm	4,8%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,5%
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>380.615</b>	<b>R\$ 4.170,5 mm</b>	<b>100,0%</b>



A São Carlos terminou o trimestre com um total de 345 contratos de locação distribuídos entre 238 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 41% 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 100 mil m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Aluguel atual na região (mês)
EZTowers Torre A	São Paulo	4T14	47.000	R\$ 110-120/m <sup>2</sup>
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro	1T14	34.217	R\$ 95-100/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>81.217</b>	

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m <sup>2</sup>	Aluguel atual na região (mês)
Barros Loureiro	São Paulo	2T14	8.605	R\$ 120-130/m <sup>2</sup>
CE Candelária	Rio de Janeiro	3T14	5.587	R\$ 110-120/m <sup>2</sup>
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	4T14	2.400	R\$ 100-110/m <sup>2</sup>
Denasa	Rio de Janeiro	4T14	1.449	R\$ 100-110/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>18.041</b>	