



Primeiro Trimestre de 2014

**Relatório de Resultados
e Informações Financeiras
Suplementares**

Teleconferência 1T14
quarta-feira, 14 de maio de 2014

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: 87747385

Inglês

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova York)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: São Carlos
Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10045040





São Carlos reporta crescimento de 38% no lucro líquido do 1T14

FFO alcança R\$ 37 milhões com margem FFO de 55%

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

Principais Destaques

- **Lucro líquido da São Carlos alcança R\$ 31 milhões com margem de 45,6% no 1T14**, uma variação positiva de 38% sobre 1T13;
- **FFO atinge R\$ 37 milhões e margem FFO de 54,6% no 1T14**, com crescimento de 26% em relação ao 1T13;
- **Receita bruta com locações, considerando a mesma base de imóveis, apresenta crescimento de 12%, alcançando R\$71 milhões no 1T14**. A receita bruta total alcança R\$ 72 milhões no 1T14, um crescimento de 3%, apesar das vendas de ativos realizadas no período (BFC, BST, loja BH e Meier);
- **EBITDA ajustado alcança R\$ 59 milhões com margem de 86,5% no 1T14**;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões**, com alta de 5% em 12 meses;
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,23 bilhões**, correspondente a R\$ 57/ação, com alta de 10% em 12 meses;
- **Nível de endividamento líquido em 14,8% do valor do portfólio e saldo de caixa de R\$ 445 milhões** no final do 1T14;
- **Taxas de vacância física e financeira no portfólio de 4,0% em março de 2014**, patamar inferior às taxas médias de mercado;
- **Distribuição de Dividendos de R\$29 milhões**, equivalente a R\$ 0,51 por ação, deliberado na AGO/E de 30 de abril de 2014.

Indicadores Financeiros e Operacionais	1T14	1T13	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$' mm)	72,1	70,2	2,7%
Margem NOI (%)	97,5%	98,1%	
EBITDA Ajustado (R\$' mm)	58,7	57,3	2,4%
Margem (%)	86,5%	87,2%	
FFO (R\$' mm)	37,1	29,5	25,8%
Margem (%)	54,6%	44,9%	
Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)	30,9	22,4	37,9%
Margem (%)	45,6%	34,1%	
NAV (R\$' bi)	3,23	2,95	9,4%
NAV por Ação (R\$)	56,7	51,3	10,4%

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre de 2014. Iniciamos o ano de 2014 apresentando resultados muito positivos, com crescimento de receitas com locação, apesar do grande volume de ativos vendidos nos últimos 12 meses, EBITDA, FFO e lucro líquido.

A margem FFO atingiu 55% no trimestre, com FFO alcançando R\$ 37 milhões – um crescimento de 26% em relação ao 1T13. O lucro líquido ajustado alcançou R\$ 31 milhões no 1T14, montante 38% maior que o obtido no 1T13. A margem líquida ajustada alcançou 46% no 1T14 versus 34% no 1T13.

A receita com locações, considerando a mesma base de imóveis, aumentou 12% no trimestre, totalizando R\$ 71 milhões. Apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses ter alcançado mais de R\$ 300 milhões, apresentamos crescimento na receita com locações no 1T14 devido a qualidade do portfólio de imóveis da Companhia e a nossa capacidade de obter ganhos reais em renovações e revisionais. Nesse trimestre, realizamos renovações em 9 contratos, equivalentes a 2% da receita recorrente, com aumento real médio de 1,9% nos preços praticados. Adicionalmente, 89 contratos de locação, equivalente a 28% da receita anual com locações, foram reajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 6%.

O valor do portfólio da Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2014 em R\$ 4,4 bilhões, uma valorização de 5% em 12 meses, mesmo após as vendas expressivas realizadas. A valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e foco em rentabilidade. Em março de 2014, o portfólio era composto por 75 imóveis e 354 mil m² de área bruta locável. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 4,0% da área locável total, patamar bem abaixo das médias de mercado. Adicionalmente, a Companhia possui um portfólio de imóveis de alta qualidade em desenvolvimento, dos quais destacamos o CA Cidade Nova e o Edifício Jardim Europa, ambos em fase final de obras e em comercialização.

O saldo de caixa atingiu R\$ 445 milhões no fim de março de 2014, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,5 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% no financiamento para aquisições. Esse montante de caixa garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos de longo prazo, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento.



Portfólio de imóveis: R\$ 4,4 bilhões com crescimento de 5%

O valor de mercado do portfólio aumentou 5% em 12 meses, alcançando R\$ 4,4 bilhões em março de 2014. A Companhia tem como 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 março de 2013.

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria ¹ (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Mar/13			378.021	4.166,2
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Jun/13	2.595	4,2
Posição em Jun/13			380.616	4.170,4
Aquisição (1/2 andar) Ed. João U R Coutinho	Escritório	Jul/13	126	0,9
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Set/13	-	23,2
Valorização dos imóveis				452,8
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

No fechamento do 1T14, o portfólio da Companhia era composto por 75 imóveis comerciais e de varejo totalizando 353.840 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 na contabilidade a custo depreciado, e seu valor contábil ao final do primeiro trimestre era de R\$ 1,7 bilhão².

O NAV aumentou 9% em 12 meses, alcançando R\$ 3,23 bilhões ou R\$ 56,7 por ação no final do 1T14, contra R\$ 2,95 bilhões ou R\$ 51,3 por ação no final do 1T13.

NAV	Mar/14	Mar/13	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.385,0	4.166,2	5,3%
Dívida líquida (R\$' mm)	-647,0	-706,8	-8,5%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	-507,6	n.a.
NAV (R\$' mm)	3.230,4	2.951,8	9,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,0	57,5	-0,9%
NAV (R\$/ação)	56,7	51,3	10,4%

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

² Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



Taxa de vacância consistentemente baixa



Ao final de março de 2014, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou taxas de vacância física e financeira de 4,0%³. Historicamente, 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.

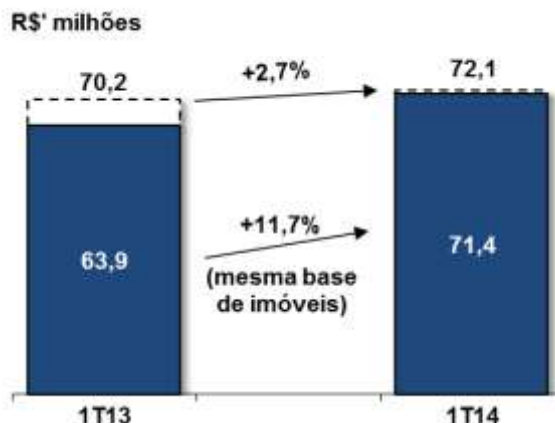
Receita Bruta com Locações: Crescimento de 12%, considerando a mesma base de imóveis

No 1T14, a receita bruta com locações aumentou 12%, considerando a mesma base de imóveis, somando R\$ 71 milhões. Apesar das vendas de ativos realizadas ao longo dos últimos 12 meses que alcançaram mais de R\$ 300 milhões, a receita bruta com locações aumentou 3%, somando R\$ 72 milhões no 1T14. A variação é explicada por dois fatores: (a) aumentos reais nos preços de locação em revisionais ou renovações dos contratos; (b) reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

No 1T14, a São Carlos renegociou ou renovou 9 contratos de locação e elevou os valores praticados para patamares de mercado. A receita gerada por esses contratos equivale a 2% da receita recorrente da Companhia, e o aumento real médio obtido nessas renovações foi de 1,9% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 89 contratos de locação, equivalentes a 28% da receita anual com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 5,94%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.

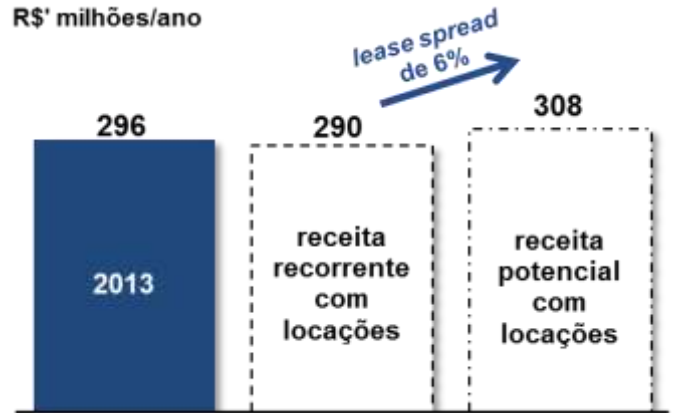
⁴ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a janeiro/2014 foi de 5,66%; a fevereiro/2014 foi de 5,76%; e a março/2014 foi de 7,30%.



A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 290 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2014. A receita anual potencial é de R\$ 308 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 6%** entre os preços vigentes para nossos contratos em março de 2014 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 (Jardim Europa, Candelária 62, Latitude (antigo edifício Denasa) e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de conveniência em desenvolvimento; e (d) locação de áreas atualmente vagas.

R\$' milhões/ano



DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Base: Março de 2014

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 março de 2014, é de 3,4 anos⁵. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

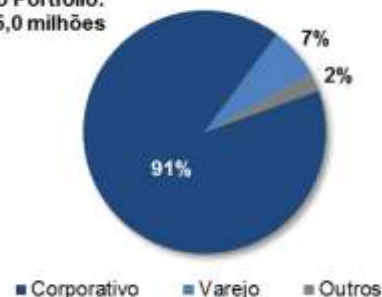
Vale ressaltar que parte do lease spread pode ser antecipada por meio de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

No 1T14, 94% das receitas de locação e 91% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

1T14 Receita com Locações
R\$72,1 milhões



Valor do Portfólio:
R\$4.385,0 milhões



⁵ Média ponderada pela receita recorrente com locações.

A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar elevado, acima de 97% da receita bruta com locações do 1T14.

NOI (Net Operating Income) R\$' milhões	1T14	1T13	Δ %
Receita Bruta com Locações	72,1	70,2	2,7%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,8)	(1,3)	38,5%
NOI	70,3	68,9	2,0%
Margem NOI	97,5%	98,1%	-0,6 pp

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T14, as despesas G&A alcançaram R\$ 9,5 milhões, montante R\$ 1,0 milhão superior ao gasto no 1T13. O movimento foi puxado principalmente pela variação nas despesas com pessoal e pelas despesas com áreas vagas. 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') dos últimos 12 meses.

Análise das Despesas G&A R\$' milhões	1T14	1T13	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,8	1,3	38,5%
Pessoal	6,4	5,6	12,6%
Outros	1,4	1,6	-11,9%
Total Despesas G&A	9,5	8,5	12,1%
Margem G&A	14,0%	12,9%	

EBITDA de R\$59 milhões com margem de 86,5%

No 1T14, o EBITDA ajustado foi de R\$ 59 milhões, com alta de 2,4% na comparação com o 1T13. A margem EBITDA se manteve elevada em 86,5%.

R\$' Milhões	1T14	1T13	Δ %
(+) Receita Líquida	67,9	65,7	3,3%
(+) Despesas G&A	(9,5)	(8,5)	11,8%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,3	0,1	n/a
(=) EBITDA Ajustado	58,7	57,3	2,4%
Margem EBITDA	86,5%	87,2%	-0,7 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	1T14	1T13	Δ %
(+) Lucro Líquido	30,9	41,9	-26,3%
(+) Impostos (IR e CSLL)	6,6	8,6	-23,3%
(+) Resultado Financeiro Líq.	14,9	21,3	-30,0%
(+) Depreciação	6,2	7,1	-12,7%
(=) EBITDA	58,6	78,9	-25,7%
Margem EBITDA	86,3%	58,5%	27,8 bps



Calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 230 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 290 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,5% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	290,0
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,5%)	(18,9)
Receita Líquida	271,2
G&A recorrente	(40,7)
EBITDA Recorrente	230,5
Margem EBITDA Recorrente	85,0%

Resultado Financeiro

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 460 milhões no 1T14 contra R\$ 456 milhões no 1T13. A variação nas receitas financeiras entre o 1T14 e o mesmo trimestre do ano anterior foi motivada principalmente pela maior taxa de CDI média no início de 2014. 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.

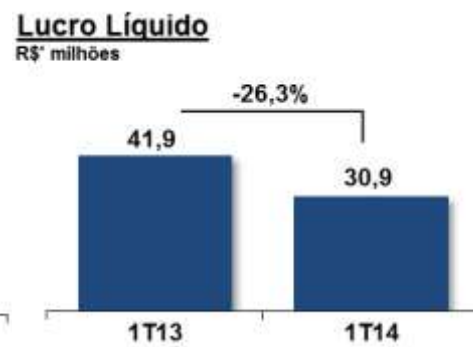


O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.096 milhões no 1T14 com custo nominal anualizado de 10,5% contra R\$ 1.131 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,0% ao ano.



Lucro Líquido e FFO: alta de 38% no lucro líquido ajustado e margem FFO de 55% no 1T14

O lucro líquido ajustado da Companhia aumentou 38% no trimestre, alcançando R\$ 31 milhões no 1T14. No 1T13, foi realizada a venda dos imóveis Brazilian Space Tower & Logistic Center, que impactou o lucro líquido daquele trimestre em R\$ 19,5 milhões. No 1T14, não foi realizada nenhuma venda de ativos.





A margem FFO da Companhia atingiu **54,6%** no 1T14, com FFO alcançando R\$ 37 milhões. O montante representa crescimento de 26% em relação ao 1T13 e ganho de 9,7p.p. na margem.

R\$' Milhões	1T14	1T13	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	30,9	22,4	37,9%
(+) Depreciação	6,2	7,1	-12,7%
(=) FFO	37,1	29,5	25,8%
Margem FFO	54,6%	44,9%	9,7 bps

Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 1T14, a São Carlos investiu R\$ 57 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram os investimentos de R\$ 17 milhões no desenvolvimento do CA Cidade Nova, R\$ 14,5 milhões nos projetos de varejo de conveniência e R\$ 9 milhões no *retrofit* completo do Jardim Europa.

Investimentos R\$' milhões	1T14
Desenvolvimento CA Cidade Nova	17,0
Imóveis de varejo	14,5
Torre A EZTowers	13,4
Retrofit Jardim Europa	8,9
Retrofit Candelária 62	1,1
Manutenção de imóveis	2,0
Total	56,9

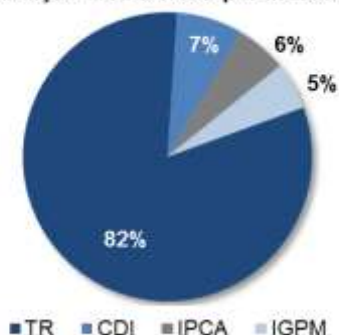
Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 1T14 com um saldo de caixa de R\$ 445 milhões e dívida líquida de R\$ 647 milhões, ou 14,8% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 1T14: (a) liberação de R\$3,2 milhões do financiamento para as obras de *retrofit* do Jardim Europa; e (b) investimento de R\$ 57 milhões em desenvolvimento e *retrofit* de imóveis e projetos de varejo de conveniência.

Dívida Líquida (R\$'Milhões)	Mar/14
Disponibilidades	-445
Financiamentos ⁶	1.090
Contas a pagar por compra de imóveis	3
Dívida Líquida	647
EBITDA recorrente	230
Valor Estimado do Portfólio	4.385
Dívida Líquida / EBITDA recorrente	2,8 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	14,8%

Distribuição das dívidas por indexador



As dívidas da São Carlos estão associadas 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 março de 2014, cerca de 82% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,96%), 7% pelo CDI, 6% pelo IPCA e 5% pelo IGP-M. Além disso, 41% era mantido pelo Itaú, 26% pelo Santander, 25% pelo Bradesco, 2% pelo Banco do Brasil e 6% com investidores.

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

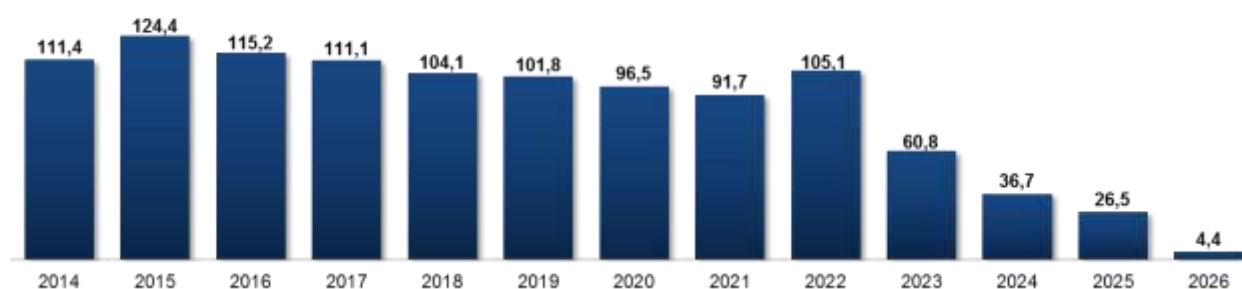
⁶ Não inclui a dívida de R\$ 425 milhões a ser assumida após a transferência da Torre A EZTowers para a São Carlos



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Mar/14 R\$ milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	1,0	IGPM + 8,60% aa	11,2
2) Aquisição Citytower	9/12/15	2,0	IGPM + 10,30% aa	17,8
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	6,1	TR + 9,70% aa	13,9
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	6,8	IPCA + 6,10% aa	7,0
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	7,1	TR + 10,00% aa	23,5
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	7,2	TR + 10,00% aa	8,2
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	8,1	IGPM + 10,40% aa	28,5
8) Aquisição BFC	5/3/22	8,4	TR + 10,00% aa	64,6
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	8,5	TR + 10,00% aa	15,7
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	8,8	TR + 9,70% aa	8,0
11) Aquisição BST	16/8/22	8,8	TR + 9,70% aa	26,9
12) Aquisição Corporate	28/8/22	8,9	TR + 9,70% aa	16,3
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	8,9	TR + 9,70% aa	22,2
14) Aquisição CASA	19/10/22	9,0	TR + 10,25% aa	100,4
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	9,1	TR + 9,90% aa	26,9
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	9,1	TR + 9,95% aa	74,1
17) Aquisição CEB	23/11/22	9,1	CDI + 1,80% aa	27,6
18) Aquisição CA Gualba	27/2/23	9,4	TR + 10,00% aa	32,0
19) Aquisição Visconde	27/2/23	9,4	TR + 9,90% aa	10,5
20) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	9,4	TR + 10,00% aa	6,9
21) Retrofit Jardim Europa	28/6/23	9,7	TR + 9,25% aa	23,1
22) Aquisição GlobalTech	18/8/23	9,9	TR + 10,20% aa	18,7
23) Aquisição Generali	25/11/23	10,2	116,83% do CDI	17,0
24) Aquisição Generali	14/12/23	10,2	116,97% do CDI	36,1
25) Desenvolvimento Cidade Nova II	29/2/24	10,4	TR + 9,80% aa	98,2
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	10,9	IPCA + 6,50% aa	43,6
27) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	10,9	IPCA + 6,30% aa	11,4
28) Aquisição Urca	22/4/25	11,6	TR + 9,70% aa	32,7
29) Aquisição Sul América	4/6/25	11,7	TR + 9,70% aa	92,9
30) Aquisição CEA	25/6/25	11,8	TR + 10,45% aa	127,4
31) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	13,2	TR + 9,70% aa	46,4
TOTAL				1.089,6

R\$ milhões

Cronograma de Amortização da Dívida (Mar/14)



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 março de 2014, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ações ordinárias (ONs) incluindo 749.942 ações em tesouraria. No final do trimestre permanecia em aberto o programa para recomprar até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano aprovado na reunião do Conselho de Administração da São Carlos realizada em 6 de agosto de 2013.



Em AGO/E de 30 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição de dividendos de R\$ 29 milhões relativo ao resultado do exercício de 2013 a ser pago em 30 de maio de 2014. Considerando o juros sobre capital próprio distribuído em novembro de 2013 no valor líquido de imposto de renda de R\$ 30 milhões, a Companhia está distribuindo o equivalente a R\$ 1,01 por ação para os acionistas, o que corresponde a um dividend yield de 3% aproximadamente.

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
 Carlos Montenegro - Gerente
 Tel.: +55 11 3048-5413
 E-mail: dri@scsa.com.br
 Website: www.scsa.com.br/ri

Teleconferência de Resultados 1T14

Data: Quarta-feira, 14 de Maio de 2014

> Em Português

10:00 (horário de Brasília)
 9:00 (horário Nova York)
 Tel: +55 (11) 3127-4971
 +55 (11) 3728-5971
 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 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 as vendas do BST e Logistic Center no 1T13 pelo valor total de R\$ 70,0 milhões.**

DRE (R\$'Mil)	1T13	Venda BST&LC*	1T13 Ajustado
Receita Bruta	139.660	-69.216	70.444
Locação de Imóveis	69.391	784	70.175
Venda de Imóveis	70.000	-70.000	-
Serviços	269		269
PIS/Cofins	-4.756		-4.756
Receita Líquida	134.904	-69.216	65.688
Custo dos Produtos Vendidos	-51.655	44.548	-7.107
Depreciação	-7.107		-7.107
Custo dos Imóveis Vendidos	-44.548	44.548	0
Lucro Bruto	83.250	-24.669	58.581
(Despesas) Receitas Operacionais	-11.327	2.943	-8.384
Gerais e Administrativas	-9.108	2.943	-6.165
Honorários da Administração	-2.331		-2.331
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	112		112
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	71.922	-21.725	50.197
Resultado Financeiro Líquido	-21.309		-21.309
Receita Financeira	6.029		6.029
Despesa Financeira	-27.339		-27.339
Lucro Antes do IR e CSLL	50.613	-21.725	28.888
IR / CSLL	-8.647	2.214	-6.434
Acionistas não controladores	-29		-29
Lucro Líquido do Exercício	41.936	-19.511	22.425

*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
Ajustado

DRE AJUSTADO (R\$'Mil)	1T14	1T13	Δ %
Receita Bruta	72.289	70.444	2,6%
Locação de Imóveis	72.085	70.175	2,7%
Serviços	204	269	-24,2%
PIS/Cofins	(4.401)	(4.756)	-7,5%
Receita Líquida	67.888	65.688	3,3%
Custo dos Produtos Vendidos	(6.180)	(7.107)	-13,0%
Lucro Bruto	61.708	58.581	5,3%
(Despesas) Receitas Operacionais	(9.176)	(8.384)	9,4%
Gerais e administrativas	(6.945)	(6.165)	12,7%
Honorários da Administração	(2.576)	(2.331)	10,5%
Outras receitas operacionais, líquidas	345	112	208,0%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	52.532	50.197	4,7%
Resultado Financeiro Líquido	(14.885)	(21.309)	-30,1%
Receitas Financeiras	13.358	6.029	121,6%
Despesas Financeiras	(28.243)	(27.339)	3,3%
Lucro Antes do IR e CSLL	37.647	28.888	30,3%
IR / CSLL	(6.625)	(6.434)	3,0%
Acionistas não controladores	(98)	(29)	n/a
Lucro Líquido do Exercício	30.924	22.425	37,9%

EBITDA

R\$' Milhões	1T14	1T13	Δ %
(+) Receita Líquida	67,9	65,7	3,3%
(+) Despesas G&A	(9,5)	(8,5)	11,8%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,3	0,1	n/a
(=) EBITDA Ajustado	58,7	57,3	2,4%
Margem EBITDA	86,5%	87,2%	-0,7 bps

FFO

R\$' Milhões	1T14	1T13	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	30,9	22,4	37,9%
(+) Depreciação	6,2	7,1	-12,7%
(=) FFO	37,1	29,5	25,8%
Margem FFO	54,6%	44,9%	9,7 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)	Mar/14	Dez/13	Δ %
Ativo Circulante	523,1	565,0	-7,4%
Caixa e equivalentes de caixa	310,6	343,9	-9,7%
Aplicações financeiras	134,7	146,7	-8,2%
Contas a receber	50,3	50,6	-0,6%
Imóveis destinados à venda	1,7	1,7	0,0%
Impostos	17,9	13,2	35,1%
Outros créditos	7,9	8,8	-10,7%
Ativo Realizável a Longo Prazo	1,7	2,2	-21,4%
Valores a receber de controladas	1,3	-	n/a
Outros créditos	0,4	2,2	-79,9%
Ativo Permanente	1.749,8	1.699,3	3,0%
Investimentos em controladas	9,0	9,1	-1,3%
Propriedades de investimento	1.732,8	1.682,1	3,0%
Imobilizado	4,1	4,3	-4,6%
Intangível	3,9	3,9	0,7%
TOTAL DO ATIVO	2.274,6	2.266,4	0,4%
Passivo Circulante	206,3	208,3	-1,0%
Empréstimos e financiamentos	144,2	144,6	-0,3%
Adiantamento de clientes	2,4	3,2	-23,8%
Salários e encargos	3,4	11,3	-70,0%
Impostos	9,3	7,3	27,6%
Contas a pagar por compra de imóveis	2,8	2,8	1,1%
Dividendos e JCP a pagar	28,9	28,9	0,0%
Outras contas a pagar	15,3	10,4	48,0%
Passivo Exigível a Longo Prazo	963,1	977,0	-1,4%
Empréstimos e financiamentos	945,4	957,0	-1,2%
Impostos	4,8	5,4	-10,6%
Provisão para contingências	12,9	14,6	-11,1%
Patrimônio líquido	1.105,2	1.081,1	2,2%
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	8,2	7,1	14,9%
Ações em tesouraria	(29,3)	(21,3)	37,5%
Reserva de lucros	647,9	617,0	5,0%
Acionistas não controladores	4,5	4,4	2,2%
TOTAL DO PASSIVO	2.274,6	2.266,4	0,4%
Dívida Líquida (*)	(647,0)	(613,8)	5,4%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	2,8 x	2,7 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 ajustado do trimestre.



PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

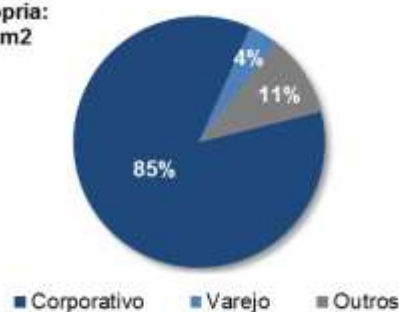
No 1T14, o Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 4,4 bilhões com 75 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e imóveis de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2013. Aquisições posteriores foram adicionadas ao portfólio pelo valor de compra e as vendas deduzidas pelo valor de avaliação.

Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m ²)	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	29	302.869	R\$ 3.979,8 mm	90,8%
Varejo	45	13.380	R\$ 300,2 mm	6,8%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,4%
TOTAL	75	353.840	R\$ 4.385,0 mm	100,0%

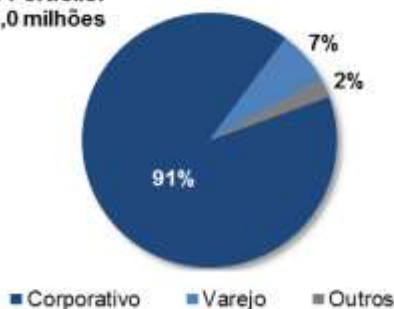
75 imóveis comerciais



ABL Própria: 353.840 m²



Valor do Portfólio: R\$4.385,0 milhões



Distribuição Geográfica (em termos de valor)



A São Carlos encerrou o trimestre com um total de 397 contratos de locação distribuídos entre 255 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7,5% 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 102 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 ⁷	R\$ 100-110/m2
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro	2T14	35.221	R\$ 85-95/m2
TOTAL			82.221	

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m ²	Aluguel atual na região (mês)
Jardim Europa	São Paulo	2T14	9.001	R\$ 110-120/m2
Candelária 62	Rio de Janeiro	4T14	6.401	R\$ 100-110/m2
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	4T14	2.526	R\$ 100-110/m2
Latitude (antigo Denasa)	Rio de Janeiro	4T14	1.449	R\$ 100-110/m2
TOTAL			19.377	

⁷ Pré-locação de 12.000 m² do imóvel já realizada