



**SÃO  
CARLOS**

Empreendimentos  
e Participações S.A.

Terceiro  
Trimestre  
de 2013

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

**Teleconferência 3T13**

**Quarta-feira,**

**6 de novembro de 2013**

**Em Português**

14h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3728-5971

Tel.: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 62609790

**Em Inglês**

15h00 (horário de Brasília)

12h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 (412) 317-6776

Código: São Carlos

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 10035409



## Portfólio de imóveis da São Carlos valoriza 28%, alcançando R\$4,65 bilhões

NAV alcança R\$59 por ação, um crescimento de 19% em 12 meses

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do terceiro 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

- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,65 bilhões**, com alta de 28% em 12 meses, segundo avaliação realizada pela CB Richard Ellis em setembro de 2013;
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,36 bilhões**, correspondente a R\$ 59/ação, com alta de 19% em 12 meses;
- **Receita bruta com locações alcança R\$ 78 milhões no 3T13**, com alta de 9% em comparação com o 3T12;
- **Lucro líquido ajustado no 3T13 atinge R\$ 29 milhões**, com crescimento de 24%;
- **Margens EBITDA e FFO alcançam 86,1% e 48,1% no 3T13, respectivamente**, demonstrando eficiência operacional e financeira;
- **Nível de endividamento em 17% do valor do portfólio e saldo de caixa de R\$ 340 milhões** no final do 3T13;
- **Pré-locação de 7 andares da Torre A EZTowers**, totalizando 11.936 m<sup>2</sup> ou 25% da área locável do imóvel;
- **Venda de ativos consolidados no montante de R\$299,1 milhões** (Loja BH, Brazilian Financial Center e Meier), ocorridos em outubro;
- **Distribuição de Juros sobre Capital Próprio de R\$34 milhões**, equivalente a R\$ 0,59 por ação em 14 de novembro de 2013.

Indicadores Financeiros e Operacionais	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
<b>Receita Bruta com Locações (R\$' mm)</b>	78,2	72,0	8,7%	221,8	204,6	8,4%
Margem NOI (%)	97,9%	98,7%		98,2%	98,5%	
<b>EBITDA Ajustado (R\$' mm)</b>	63,0	57,8	9,0%	178,5	162,6	9,8%
Margem (%)	86,1%	85,7%		86,1%	85,0%	
<b>FFO (R\$' mm)</b>	35,2	30,0	17,2%	95,2	82,5	15,4%
Margem (%)	48,1%	44,5%		45,9%	43,1%	
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)</b>	28,9	23,2	24,2%	75,1	62,2	20,8%
Margem (%)	39,4%	34,4%		36,2%	32,5%	
<b>NAV (R\$' bi)</b>	3,36	2,83	18,7%			
NAV por Ação (R\$)	58,7	49,3	19,0%			

## 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 2013. Apesar do momento de mercado mais desafiador, entregamos novamente crescimento de receitas, EBITDA e lucro líquido. Os destaques do trimestre foram a pré-locação de 25% da Torre A do EZTowers, em linha com as expectativas da Companhia, e a reavaliação do valor de mercado do nosso portfólio de ativos.

Em setembro de 2013, a Companhia concretizou a pré-locação de 7 andares da Torre A EZTowers totalizando 11.936 m<sup>2</sup> de área locável, equivalente a 25% da área total do Imóvel. O contrato foi celebrado com empresa multinacional de primeira linha pelo prazo de 10 anos, sendo o início da vigência na data da entrega das chaves, a ser realizada após a emissão do habite-se do imóvel. Essa conquista, realizada com mais de 1 ano de antecedência da data prevista da entrega do imóvel, evidencia a capacidade e a credibilidade da São Carlos em seu mercado de atuação. A Torre A está programada para ser entregue em janeiro de 2015 e o valor de locação está em linha com valores praticados no mercado e com a expectativa da São Carlos.

O portfólio da Companhia alcançou R\$ 4,65 bilhões, uma valorização de 28% em 12 meses e 11% na mesma base de imóveis, conforme avaliação da consultoria CB Richard Ellis realizada em setembro de 2013. Em valores absolutos, o portfólio da Companhia valorizou R\$ 453 milhões. 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 setembro de 2013, o portfólio era composto por 70 imóveis e 380,7 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

No 3T13, realizamos renovações e revisionais de 15 contratos, equivalentes a 10% da receita recorrente, com aumento real médio de 20% no preço das locações. 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 (2,9% de vacância financeira) no mesmo período.

As receitas com locações totalizaram R\$ 78 milhões no 3T13, com crescimento de 9% em relação ao 3T12. 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 10%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 63 milhões, uma evolução de 9%; o FFO somou R\$ 35 milhões, com alta de 17% no período; e o lucro líquido ajustado da Companhia, excluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 29 milhões, montante 24% maior que o obtido no 3T12. O destaque foram as margens EBITDA e FFO que alcançaram 86,1% e 48,1% respectivamente.

O saldo de caixa atingiu R\$ 340 milhões no fim de setembro de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário, que ainda não considera o caixa das vendas realizadas em outubro, garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através 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. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.



## Destaques no portfólio de imóveis

Antecipando tendências de mercado, a Companhia teve sucesso em sua estratégia de reciclagem de imóveis realizando ganhos com vendas de ativos consolidados com retornos elevados. Adicionalmente, a Companhia aproveitou o movimento de mudanças de grandes locatários para realizar a pré-locação de 25% da área da Torre A do EZTowers.

### i. Venda do Brazilian Financial Center em outubro de 2013

A São Carlos realizou em outubro de 2013 a venda da sua participação de 40% da fração ideal no Brazilian Financial Center (“BFC”) por R\$ 250 milhões para o Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”).

O BFC é um edifício de escritórios de alto padrão com 40.268 m<sup>2</sup> de área locável, localizado na Avenida Paulista em São Paulo/SP. A fração ideal de 40% do edifício envolvida no negócio representa 16.107 m<sup>2</sup> de área locável.

A alienação do BFC reflete a estratégia da Companhia de vender imóveis consolidados que atingem seu potencial máximo de valor para investir em novos projetos com ineficiências e potencial de *upside*.

A São Carlos adquiriu o imóvel por R\$ 108 milhões em março de 2010. A taxa interna de retorno real desse investimento foi de 34,5% em 3,5 anos. A aquisição foi realizada a um *cap rate* de 14,7%, e o *cap rate* de venda foi de 9,1%.



### ii. Venda da loja de rua em Belo Horizonte e do prédio no Meier em outubro de 2013

Em linha com a estratégia de focar os investimentos no eixo Rio de Janeiro – São Paulo, a São Carlos concluiu em outubro de 2013 a venda da loja de rua localizada em Belo Horizonte. O imóvel foi vendido por R\$ 44,3 milhões representando um *cap rate* de venda de 8,3%.

Adicionalmente, a São Carlos concluiu, também em outubro de 2013, a venda do prédio localizado no bairro do Meier no Rio de Janeiro. O imóvel foi vendido por R\$ 4,85 milhões, representando um *cap rate* de venda de 8,5%.

### iii. Pré-locação de 25% da Torre A EZTowers

A São Carlos celebrou em setembro de 2013, com empresa multinacional de primeira linha, contrato para locação de 7 andares da Torre A EZTowers (“Imóvel”) totalizando 11.936 m<sup>2</sup> de área locável, equivalente a 25% da área total do Imóvel.

O contrato tem prazo de 10 anos, sendo o início da vigência na data da entrega das chaves, a ser realizada após a emissão do habite-se do imóvel. A Torre A está programada para ser entregue em janeiro de 2015 e o valor de locação está em linha com valores praticados no mercado e com a expectativa da Companhia.

O Imóvel é um edifício de escritórios classe AAA, com 47.000 m<sup>2</sup> de área locável (BOMA) divididos em 26 pavimentos tipo com área de 1.630 a 1.870 m<sup>2</sup>, 3 subsolos, 5 sobressolos, heliponto e 1.648 vagas de estacionamento. O empreendimento está localizado na Avenida Chucru Zaidan, esquina com a Rua Enxovia, em São Paulo, e foi projetado para atender os critérios do LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), padrão Gold.





## Portfólio de imóveis: R\$ 4,65 bilhões com crescimento de 28%

O valor de mercado do portfólio da Companhia valorizou 28% em 12 meses, alcançando R\$ 4,65 bilhões no 3T13 segundo avaliação realizada pela CB Richard Ellis em setembro de 2013. A valorização, considerada a mesma base de imóveis, foi de 11%. Em valores absolutos, o portfólio da Companhia apreciou R\$ 453 milhões, refletindo a estratégia da São Carlos de adquirir imóveis com potencial de upside, investir na melhoria desses imóveis para captura de valor, e vender os imóveis consolidados que atingem seu potencial máximo de valorização. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde setembro 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 Set/12 (Avaliação CBRE)</b>			<b>388.602</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>
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
<b>Valorização dos imóveis</b>				<b>452,8</b>
<b>Posição em Set/13 (Avaliação CBRE)</b>			<b>380.741</b>	<b>4.647,3</b>
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
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Out/13	-	3,9
<b>Posição em Out/13</b>			<b>349.902</b>	<b>4.353,9</b>

O portfólio da Companhia encerrou o 3T13 com 70 imóveis comerciais e de varejo totalizando 380.741 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 terceiro trimestre era de R\$ 1,7 bilhão<sup>2</sup>.

O NAV aumentou 19% em 12 meses, alcançando R\$ 3,36 bilhões ou R\$ 58,7 por ação no final do 3T13, contra R\$ 2,83 bilhões ou R\$ 49,3 por ação no final do 3T12.

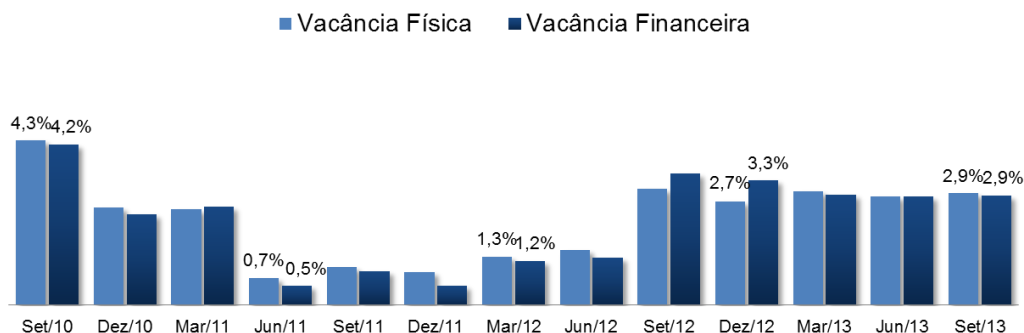
NAV	Set/13	Set/12	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.647,3	3.637,6	27,8%
Dívida líquida (R\$' mm)	-782,2	-808,4	-3,2%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	0,0	n.a.
NAV (R\$' mm)	3.357,5	2.829,2	18,7%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,2	57,4	-0,3%
NAV (R\$/ação)	58,7	49,3	19,0%

<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 setembro de 2013, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou vacância física e financeira de 2,9%<sup>3</sup>. Historicamente, a Companhia vem apresentando 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\$78 milhões no 3T13

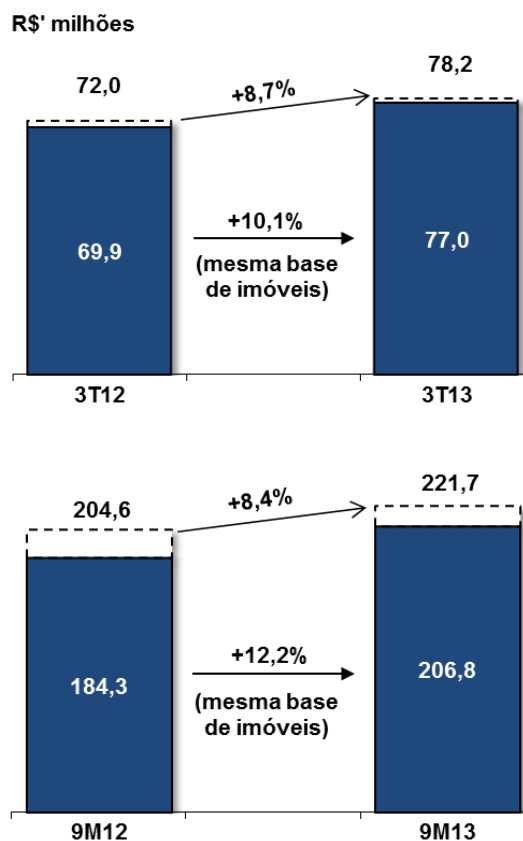
No 3T13, a receita bruta com locações aumentou 8,7% em comparação com o 3T12 somando R\$ 78 milhões. A variação é explicada por três fatores: (a) conclusão do retrofit e locação de 100% do CE Região Portuária no 4T12; (b) aumentos reais nos preços de locação em revisionais ou renovações dos contratos; (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 10% na comparação 3T13 contra 3T12.

No 3T13, a São Carlos renegotiou ou renovou, 15 contratos de locação elevando-os a valores de mercado. O total de renovações equivale a 10% da receita recorrente, com aumento real médio de 20% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 67 contratos de locação, que equivalem a 19% da receita com locação anual, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 5,20%<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.

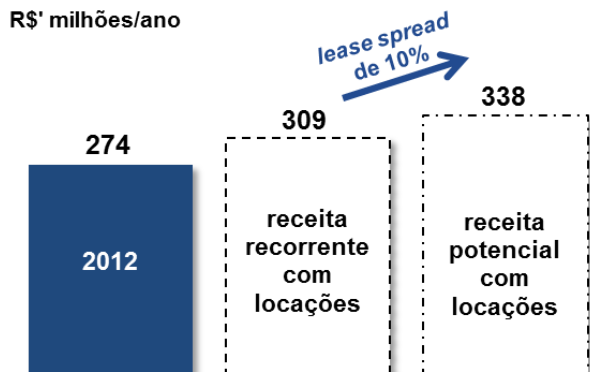
<sup>4</sup> Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a julho/2013 foi de 5,18%; a agosto/2013 foi de 3,85%; e a setembro/2013 foi de 4,40%.



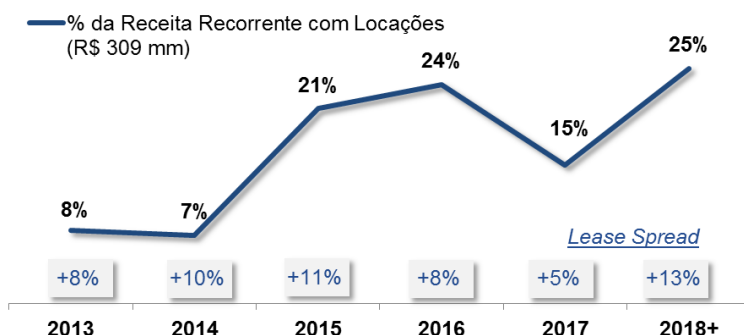
A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 309 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de setembro de 2013. A receita anual potencial é de R\$ 338 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 10%** entre os preços vigentes para nossos contratos em setembro 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 (Jardim Europa - nova denominação para o edifício 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.

R\$' milhões/ano



### DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



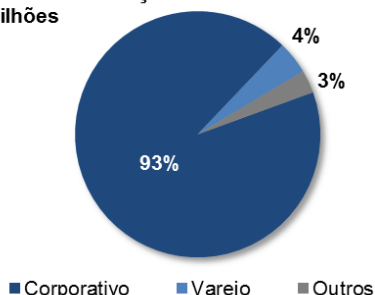
Base: Setembro de 2013

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 setembro de 2013, é de 3,7 anos<sup>5</sup>. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

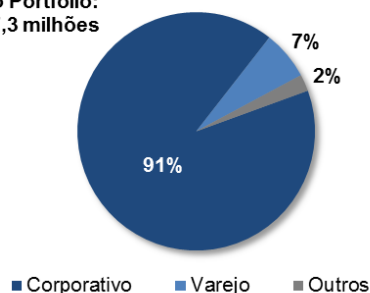
Vale ressaltar que parte do lease spread pode ser antecipado através de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

No 3T13, 93% das receitas de locação e 91% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

3T13 Receita com Locações  
R\$78,2 milhões



Valor do Portfólio:  
R\$4.647,3 milhões



<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 3T13.

NOI (Net Operating Income) R\$' milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
Receita Bruta com Locações	78,2	72,0	8,7%	221,8	204,6	8,4%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,6)	(1,0)	68,3%	(4,0)	(3,1)	31,5%
<b>NOI</b>	<b>76,6</b>	<b>71,0</b>	<b>7,9%</b>	<b>217,8</b>	<b>201,6</b>	<b>8,0%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>97,9%</b>	<b>98,7%</b>	<b>-0,8 pp</b>	<b>98,2%</b>	<b>98,5%</b>	<b>-0,3 pp</b>

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

No 3T13, as despesas G&A alcançaram R\$ 10,2 milhões, montante R\$ 0,5 milhão superior ao gasto no 3T12. A melhoria dos processos e o controle permanente de custos asseguraram a estabilidade nas despesas ao longo dos últimos 12 meses, apesar do crescimento da receita no período. Dessa forma, a proporção das despesas G&A em relação a receita do 3T13, ficou 0,3p.p. abaixo do valor registrado no 3T12, refletindo o ganho de eficiência alcançado pela Companhia.

Análise das Despesas G&A R\$' milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,6	1,0	68,3%	4,0	3,1	31,5%
Pessoal	6,4	6,5	-1,3%	18,5	19,1	-3,2%
Outros	2,2	2,2	0,3%	6,3	6,7	-6,1%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>10,2</b>	<b>9,7</b>	<b>5,9%</b>	<b>28,9</b>	<b>28,9</b>	<b>-0,2%</b>
Margem G&A	14,0%	14,3%		13,9%	15,1%	

## EBITDA: Crescimento de 9% e margem de 86% no trimestre

No 3T13, o EBITDA ajustado foi de R\$ 63 milhões, com alta de 9% na comparação com o 3T12. A margem alcançou 86,1%, com alta de 0,4p.p. no mesmo período de comparação.

R\$' Milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
(+) Receita Líquida	73,2	67,4	8,5%	207,4	191,4	8,4%
(+) Despesas G&A	(10,2)	(9,7)	5,9%	(28,9)	(28,9)	-0,2%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	0,0	n/a	0,0	0,1	n/a
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>63,0</b>	<b>57,8</b>	<b>9,0%</b>	<b>178,5</b>	<b>162,6</b>	<b>9,8%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>86,1%</b>	<b>85,7%</b>	<b>0,4 bps</b>	<b>86,1%</b>	<b>85,0%</b>	<b>1,1 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 a venda de imóveis.

R\$' Milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
(+) Lucro Líquido	28,9	23,2	24,2%	94,6	181,3	-47,8%
(+) Impostos (IR e CSLL)	6,7	5,1	31,7%	22,0	57,4	-61,6%
(+) Resultado Financeiro Liq.	21,1	22,7	-7,2%	63,4	65,5	-3,3%
(+) Depreciação	6,3	6,8	-6,7%	20,1	20,3	-0,9%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>63,0</b>	<b>57,8</b>	<b>8,9%</b>	<b>200,1</b>	<b>324,5</b>	<b>-38,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>86,0%</b>	<b>85,7%</b>	<b>0,3 bps</b>	<b>72,3%</b>	<b>68,6%</b>	<b>3,7 bps</b>

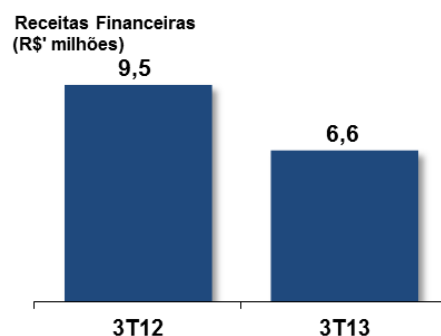


Calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 244,5 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 309 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,8% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

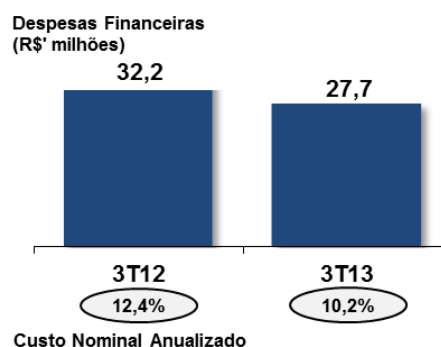
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	308,8
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,8%)	(21,1)
Receita Líquida	287,7
G&A recorrente	(43,2)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>244,5</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>85,0%</b>

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

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 353 milhões no 3T13 contra R\$ 403 milhões no 3T12. Essa redução no montante médio investido é o principal motivo da queda das receitas financeiras 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.



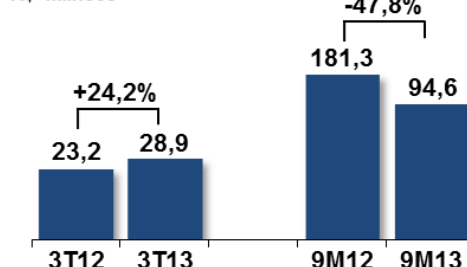
O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.125 milhões no 3T13 com custo nominal anualizado de 10,2% contra R\$ 1.065 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 12,4% ao ano. A redução do custo da dívida resultou de novos financiamentos captados a custos menores e de renegociações das taxas de alguns financiamentos ao longo do ano pela Companhia.



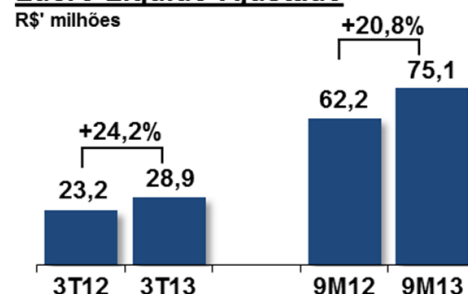
## Lucro Líquido e FFO: alta de 24% no lucro líquido ajustado do trimestre

O lucro líquido da Companhia somou R\$ 29 milhões no 3T13, com alta de 24% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O lucro consolidado dos nove primeiros meses de 2013 totalizou R\$ 95 milhões, contra R\$ 182 milhões no mesmo período do ano anterior. A variação no indicador de nove meses é explicada pelo lucro com a venda do Centro Administrativo Rio Negro e de 5 lojas de varejo, ambas realizadas no 2T12 (eventos não recorrentes).

### Lucro Líquido



### Lucro Líquido Ajustado



O lucro líquido ajustado, excluídos ganhos não recorrentes com vendas de ativos, somou R\$ 75 milhões nos nove primeiros meses de 2013, com alta de 21% em relação ao mesmo período do ano anterior.



O FFO da Companhia alcançou R\$ 35 milhões no 3T13 com margem de 48,1%. O montante representa crescimento de 17% em relação ao 3T12 e ganho de 3,6p.p. na margem.

R\$' Milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	28,9	23,2	24,2%	75,1	62,2	20,8%
(+) Depreciação	6,3	6,8	-6,7%	20,1	20,3	-0,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>35,2</b>	<b>30,0</b>	<b>17,2%</b>	<b>95,2</b>	<b>82,5</b>	<b>15,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>48,1%</b>	<b>44,5%</b>	<b>3,6 bps</b>	<b>45,9%</b>	<b>43,1%</b>	<b>2,8 bps</b>

## Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 3T13, a São Carlos investiu R\$ 62 milhões em imóveis. Os destaques no trimestre foram os investimentos de R\$ 33 milhões nos projetos de varejo e de R\$ 15 milhões no projeto de desenvolvimento do CA Cidade Nova.

Investimentos R\$' milhões	1T13	2T13	3T13	9M13
Aquisições	57,0	1,7	2,6	61,3
Imóveis de varejo	16,9	9,4	32,5	58,8
Desenvolvimento CA Cidade Nova	10,9	16,3	15,4	42,7
Retrofit Jardim Europa	4,3	2,1	6,8	13,2
Retrofit Candelária	-	0,5	1,4	1,9
Retrofits Denasa & Coutinho			0,4	0,4
Manutenção de imóveis	1,8	1,4	2,8	6,0
<b>Total</b>	<b>91,0</b>	<b>31,4</b>	<b>61,9</b>	<b>184,4</b>

## Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 3T13 com um saldo de caixa de R\$ 340 milhões e dívida líquida de R\$ 782 milhões, ou 17% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 3T13: (a) liberação de R\$3,2 milhões do financiamento para as obras de retrofit do Jardim Europa; e (b) investimento de R\$ 62 milhões em desenvolvimento e retrofit de imóveis e projetos de varejo.

Em julho, a São Carlos assinou contrato de financiamento para as obras de retrofit do Edifício Jardim Europa no valor de R\$ 37 milhões, com taxa de juros anual de 9,25% + TR, prazo de 10 anos e carência de 1 ano para amortização do principal.

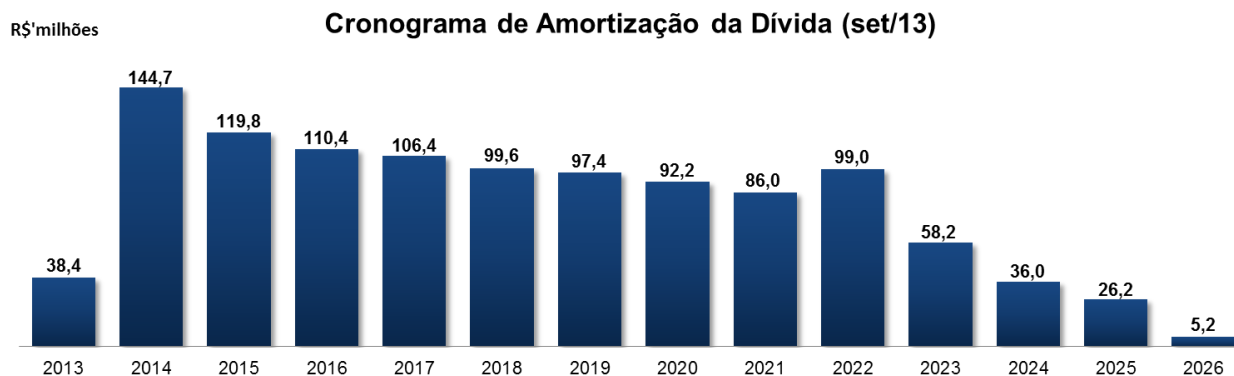
Dívida Líquida (R\$'Milhões)	Set/13
Disponibilidades	-340
Financiamentos	1.119
Contas a pagar por compra de imóveis	3
<b>Dívida Líquida</b>	<b>782</b>
EBITDA recorrente	244
Valor Estimado do Portfólio	4.647
<b>Dívida Líquida / EBITDA recorrente</b>	<b>3,2 x</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio</b>	<b>16,8%</b>

As dívidas da São Carlos estão associadas à projetos de aquisição ou investimento em imóveis e têm fluxos de pagamentos adequados à previsão de geração de caixa dos respectivos empreendimentos. No final de setembro de 2013, cerca de 81% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,98%), 6% pelo IGP-M, 7% pelo CDI e 6% pelo IPCA. Além disso, 41% era mantido pelo Itaú, 28% pelo Santander, 25% pelo Bradesco e 6% com investidores.

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



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Set/13 R\$milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	1,2	IGPM + 8,60% aa	17,6
2) Aquisição Citibank	9/12/15	2,2	IGPM + 10,30% aa	21,4
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	6,4	TR + 9,70% aa	14,8
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	7,1	IPCA + 6,10% aa	7,3
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	7,3	TR + 10,00% aa	43,9
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	7,4	TR + 10,00% aa	8,6
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	8,4	IGPM + 10,89% aa	28,4
8) Aquisição BFC	5/3/22	8,6	TR + 10,00% aa	67,1
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	8,8	TR + 10,00% aa	16,2
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	9,1	TR + 9,70% aa	8,2
11) Aquisição BST	16/8/22	9,1	TR + 9,70% aa	27,9
12) Aquisição Corporate	28/8/22	9,1	TR + 9,70% aa	16,9
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	9,2	TR + 9,70% aa	22,9
14) Aquisição CASA	19/10/22	9,3	TR + 10,25% aa	102,4
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	9,4	TR + 9,90% aa	27,8
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	9,4	TR + 9,95% aa	76,7
17) Aquisição CEB	23/11/22	9,4	CDI + 1,80% aa	27,6
18) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	9,7	TR + 10,00% aa	31,8
19) Aquisição Visconde	27/2/23	9,7	TR + 9,90% aa	10,8
20) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	9,7	TR + 10,00% aa	7,1
21) Retrofit Jardim Europa	28/6/23	10,0	TR + 9,25% aa	3,2
22) Aquisição GlobalTech	18/8/23	10,1	TR + 10,20% aa	19,2
23) Aquisição Generalli	25/11/23	10,4	116,83% do CDI	17,5
24) Aquisição Generalli	14/12/23	10,5	116,97% do CDI	37,0
25) Desenvolvimento Cidade Nova II	29/2/24	10,7	TR + 9,80% aa	96,3
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,2	IPCA + 6,50% aa	43,9
27) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,2	IPCA + 6,30% aa	11,5
28) Aquisição Urca	22/4/25	11,9	TR + 9,70% aa	33,4
29) Aquisição Sul América	4/6/25	12,0	TR + 9,70% aa	94,6
30) Aquisição CEA	25/6/25	12,0	TR + 10,45% aa	128,4
31) Desenvolvimento Cidade Nova	6/11/26	13,4	TR + 9,70% aa	49,1
<b>TOTAL</b>				<b>1.119,5</b>



## Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGC e IGC-NM. Os papéis da Companhia 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.



Até o final de setembro de 2013, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 541.010 ONs em tesouraria. Um novo programa para recomprar até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano foi aprovado pelo Conselho de Administração da São Carlos durante a reunião realizada em 6 de agosto de 2013.

## 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 3T13

Data: Quarta-feira, 6 de Novembro de 2013

### > Em Português

14:00 (horário de Brasília)

11:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

### > Em Inglês

15:00 (horário de Brasília)

12:00 (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)	3T13	9M13	Venda BST&LC*	9M13 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>78.551</b>	<b>291.845</b>	<b>-69.216</b>	<b>222.629</b>
Locação de Imóveis	78.241	221.016	784	221.800
Venda de Imóveis	0	70.000	-70.000	0
Serviços	310	829		829
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-5.383</b>	<b>-15.235</b>		<b>-15.235</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>73.168</b>	<b>276.610</b>	<b>-69.216</b>	<b>207.394</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-6.322</b>	<b>-64.659</b>	<b>44.548</b>	<b>-20.111</b>
Depreciação	-6.322	-20.111		-20.111
Custo dos Imóveis Vendidos	0	-44.548	44.548	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>66.845</b>	<b>211.951</b>	<b>-24.669</b>	<b>187.282</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-10.149</b>	<b>-31.800</b>	<b>2.943</b>	<b>-28.857</b>
Gerais e Administrativas	-7.564	-24.179	2.943	-21.235
Honorários da Administração	-2.670	-7.623		-7.623
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	85	2		2
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>56.696</b>	<b>180.151</b>	<b>-21.725</b>	<b>158.426</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-21.109</b>	<b>-63.386</b>		<b>-63.386</b>
Receita Financeira	6.581	17.721		17.721
Despesa Financeira	-27.690	-81.107		-81.107
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>35.587</b>	<b>116.765</b>	<b>-21.725</b>	<b>95.040</b>
IR / CSLL	-6.662	-22.028	2.214	-19.815
Acionistas não controladores	-62	-149		-149
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>28.864</b>	<b>94.588</b>	<b>-19.511</b>	<b>75.076</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13

DRE (R\$'Mil)	3T12	9M12	Venda Lojas*	Venda CARN*	9M12 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.372</b>	<b>487.519</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.661</b>	<b>205.955</b>
Locação de Imóveis	72.007	204.637			204.637
Venda de Imóveis	0	281.564	-57.900	-223.664	0
Serviços	365	1.318			1.318
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.934</b>	<b>-14.580</b>			<b>-14.580</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>67.438</b>	<b>472.939</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.661</b>	<b>191.375</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-6.779</b>	<b>-139.857</b>	<b>12.185</b>	<b>107.372</b>	<b>-20.300</b>
Depreciação	-6.779	-20.300			-20.300
Custo dos Imóveis Vendidos	0	-119.557	12.185	107.372	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>60.659</b>	<b>333.082</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.289</b>	<b>171.076</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-9.621</b>	<b>-28.895</b>		<b>126</b>	<b>-28.769</b>
Gerais e Administrativas	-7.269	-22.007		126	-21.881
Honorários da Administração	-2.392	-7.026			-7.026
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	40	138			138
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>51.038</b>	<b>304.187</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.164</b>	<b>142.306</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-22.741</b>	<b>-65.522</b>			<b>-65.522</b>
Receita Financeira	9.455	23.577			23.577
Despesa Financeira	-32.196	-89.099			-89.099
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>28.297</b>	<b>238.665</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.164</b>	<b>76.784</b>
IR / CSLL	-5.057	-57.393	3.246	39.526	-14.620
Acionistas não controladores	-9	10			10
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>23.231</b>	<b>181.282</b>			<b>62.174</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 2T12



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

DRE AJUSTADO (R\$'Mil)	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>78.551</b>	<b>72.372</b>	<b>8,5%</b>	<b>222.629</b>	<b>205.955</b>	<b>8,1%</b>
Locação de Imóveis	78.241	72.007	8,7%	221.800	204.637	8,4%
Serviços	310	365	-15,2%	829	1.318	-37,1%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(5.383)</b>	<b>(4.934)</b>	<b>9,1%</b>	<b>(15.235)</b>	<b>(14.580)</b>	<b>4,5%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>73.168</b>	<b>67.438</b>	<b>8,5%</b>	<b>207.394</b>	<b>191.375</b>	<b>8,4%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(6.322)</b>	<b>(6.779)</b>	<b>-6,7%</b>	<b>(20.111)</b>	<b>(20.300)</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>66.845</b>	<b>60.659</b>	<b>10,2%</b>	<b>187.282</b>	<b>171.076</b>	<b>9,5%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(10.149)</b>	<b>(9.621)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(28.857)</b>	<b>(28.769)</b>	<b>0,3%</b>
Gerais e administrativas	(7.564)	(7.269)	4,1%	(21.235)	(21.881)	-3,0%
Honorários da Administração	(2.670)	(2.392)	11,6%	(7.623)	(7.026)	8,5%
Outras receitas operacionais, líquidas	85	40	111,4%	2	138	-98,6%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>56.696</b>	<b>51.038</b>	<b>11,1%</b>	<b>158.426</b>	<b>142.306</b>	<b>11,3%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(21.109)</b>	<b>(22.741)</b>	<b>-7,2%</b>	<b>(63.386)</b>	<b>(65.522)</b>	<b>-3,3%</b>
Receitas Financeiras	6.581	9.455	-30,4%	17.721	23.577	-24,8%
Despesas Financeiras	(27.690)	(32.196)	-14,0%	(81.107)	(89.099)	-9,0%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>35.587</b>	<b>28.297</b>	<b>25,8%</b>	<b>95.040</b>	<b>76.784</b>	<b>23,8%</b>
IR / CSLL	(6.662)	(5.057)	31,7%	(19.815)	(14.620)	35,5%
Acionistas não controladores	(62)	(9)	n/a	(149)	10	n/a
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>28.864</b>	<b>23.231</b>	<b>24,2%</b>	<b>75.076</b>	<b>62.174</b>	<b>20,8%</b>

### EBITDA

R\$' Milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
(+) Receita Líquida	73,2	67,4	8,5%	207,4	191,4	8,4%
(+) Despesas G&A	(10,2)	(9,7)	5,9%	(28,9)	(28,9)	-0,2%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	0,0	n/a	0,0	0,1	n/a
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>63,0</b>	<b>57,8</b>	<b>9,0%</b>	<b>178,5</b>	<b>162,6</b>	<b>9,8%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>86,1%</b>	<b>85,7%</b>	<b>0,4 bps</b>	<b>86,1%</b>	<b>85,0%</b>	<b>1,1 bps</b>

### FFO

R\$' Milhões	3T13	3T12	Δ %	9M13	9M12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	28,9	23,2	24,2%	75,1	62,2	20,8%
(+) Depreciação	6,3	6,8	-6,7%	20,1	20,3	-0,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>35,2</b>	<b>30,0</b>	<b>17,2%</b>	<b>95,2</b>	<b>82,5</b>	<b>15,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>48,1%</b>	<b>44,5%</b>	<b>3,6 bps</b>	<b>45,9%</b>	<b>43,1%</b>	<b>2,8 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)	Set/13	Dez/12	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>420,3</b>	<b>434,5</b>	<b>-3,3%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	188,1	88,4	112,8%
Aplicações financeiras	151,8	276,5	-45,1%
Contas a receber	53,3	50,4	5,8%
Imóveis destinados à venda	2,0	-	n/a
Impostos	16,0	15,0	7,1%
Outros créditos	9,0	4,2	114,8%
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>3,2</b>	<b>14,9</b>	<b>-78,5%</b>
Valores a receber de controladas	1,1	-	n/a
Aplicações financeiras	-	3,3	-100,0%
Outros créditos	2,1	11,6	-81,6%
<b>Ativo Permanente</b>	<b>1.738,3</b>	<b>1.616,0</b>	<b>7,6%</b>
Investimentos em controladas	7,7	6,1	26,0%
Propriedades de investimento	1.721,8	1.603,8	7,4%
Imobilizado	4,8	4,9	-2,9%
Intangível	4,0	1,2	224,5%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.161,8</b>	<b>2.065,4</b>	<b>4,7%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>188,1</b>	<b>207,4</b>	<b>-9,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	152,2	142,4	6,9%
Adiantamento de clientes	3,7	3,4	10,2%
Salários e encargos	7,4	13,0	-43,3%
Impostos	7,6	6,6	14,5%
Contas a pagar por compra de imóveis	2,7	7,4	-63,9%
Provisões para garantia	-	1,5	-100,0%
Dividendos e JCP a pagar	-	24,5	-100,0%
Outras contas a pagar	14,6	8,7	67,6%
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>988,2</b>	<b>960,9</b>	<b>2,8%</b>
Empréstimos e financiamentos	967,2	928,8	4,1%
Impostos	6,6	5,6	16,5%
Provisão para contingências	14,4	22,9	-37,1%
Provisões para garantia	-	3,3	-100,0%
Outras contas a pagar	-	0,2	-100,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>985,4</b>	<b>897,1</b>	<b>9,9%</b>
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	6,6	2,7	142,0%
Ações em tesouraria	(21,3)	(10,8)	97,4%
Reserva de lucros	525,4	430,8	22,0%
Acionistas não controladores	0,8	0,4	91,3%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.161,8</b>	<b>2.065,4</b>	<b>4,7%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>(782,2)</b>	<b>(713,7)</b>	<b>9,6%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>3,1 x</b>	<b>3,1 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.

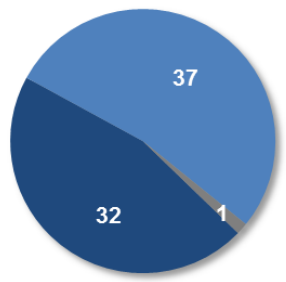


## PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 3T13, o Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 4,6 bilhões com 70 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e lojas de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2013.

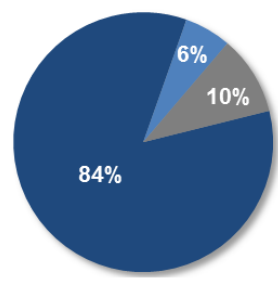
Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	32	320.937	R\$ 4.234,5 mm	91,1%
Varejo	37	22.214	R\$ 307,8 mm	6,6%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,3%
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>380.741</b>	<b>R\$ 4.647,3 mm</b>	<b>100,0%</b>

70 imóveis comerciais



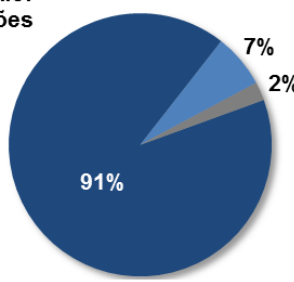
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 380.741 m<sup>2</sup>



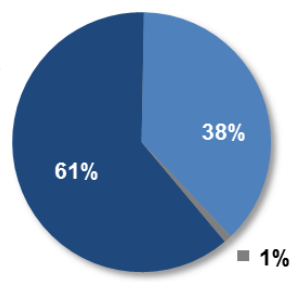
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$4.647,3 milhões



■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica (em termos de valor)



■ SP ■ RJ ■ MG

A São Carlos terminou o trimestre com um total de 354 contratos de locação distribuídos entre 241 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/m2
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro	1T14	34.217	R\$ 95-100/m2
<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)
Jardim Europa	São Paulo	2T14	8.605	R\$ 120-130/m2
CE Candelária	Rio de Janeiro	3T14	5.587	R\$ 110-120/m2
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	4T14	2.400	R\$ 100-110/m2
Denasa	Rio de Janeiro	4T14	1.449	R\$ 100-110/m2
<b>TOTAL</b>			<b>18.041</b>	