



**SÃO
CARLOS**

Empreendimentos
e Participações S.A.

Quarto
Trimestre e
ano de 2013

Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

Teleconferência 4TB e 2013

sexta-feira,

14 de março de 2014

Em Português

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3728-5971

Tel.: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 83381578

Em Inglês

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 (412) 317-6776

Código: São Carlos

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 10040880



Lucro líquido da São Carlos alcança R\$ 249 milhões em 2013

Taxa de vacância do portfólio encerra o ano de 2013 em 1,8%

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre e do ano 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

- **Lucro líquido da São Carlos alcança R\$ 249 milhões em 2013**, com crescimento de 13% sobre 2012;
- **EBITDA e FFO atingem R\$ 237 milhões e R\$ 128 milhões em 2013**, com crescimento de 11% e 13,5%, respectivamente;
- **Receita bruta com locações alcança R\$ 74 milhões no 4T13**, com alta de 5% em comparação com o 4T12;
- **Margens EBITDA e FFO alcançam 83,4% e 46,9% no 4T13, respectivamente**, demonstrando ganho de eficiência operacional e financeira na comparação com 4T12;
- **Lucro líquido cresce 288% no 4T13 e atinge R\$ 154 milhões**, impulsionado pela venda de ativos no período;
- **Aumento de 15% no lucro líquido ajustado totalizando R\$ 26 milhões no 4T13**, contra R\$ 23 milhões no 4T12;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,4 bilhões**, com alta de 20% em 12 meses;
- **NAV (Net Asset Value) atinge R\$ 3,26 bilhões**, correspondente a R\$ 57/ação, com alta de 14% em 12 meses;
- **Nível de endividamento em 14% do valor do portfólio e saldo de caixa de R\$ 491 milhões** no final do 4T13;
- **Taxas de vacância física e financeira no portfólio de 1,8% ao final de 2013**, representando o menor patamar do ano;
- **Venda de ativos consolidados no montante de R\$301 milhões** (Loja BH, Brazilian Financial Center, Meier e Venezuela 131), ocorridos ao longo do 4T13, com *cap rate* médio de 9,0%;
- **Distribuição de Juros sobre Capital Próprio de R\$34 milhões**, equivalente a R\$ 0,59 por ação em 14 de novembro de 2013
- **Captura de ganho real médio de 11% nas revisões e renovações** de 12 contratos de locação, equivalentes a 3% da receita recorrente.

Indicadores Financeiros e Operacionais	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
Receita Bruta com Locações (R\$' mm)	74,0	70,6	4,8%	295,8	275,3	7,4%
Margem NOI (%)	97,6%	97,7%		98,0%	98,3%	
EBITDA Ajustado (R\$' mm)	58,1	51,4	13,0%	236,6	214,0	10,6%
Margem (%)	83,4%	78,0%		85,4%	83,2%	
FFO (R\$' mm)	32,7	30,1	8,6%	127,8	112,6	13,5%
Margem (%)	46,9%	45,7%		46,1%	43,8%	
Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)	26,4	22,9	15,3%	101,4	85,1	19,2%
Margem (%)	37,8%	34,8%		36,6%	33,1%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	154,4	39,8	287,9%	249,0	221,0	12,7%
NAV (R\$' bi)	3,26	2,85	14,4%			
NAV por Ação (R\$)	57,1	49,7	14,7%			

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao quarto trimestre e ao ano de 2013. Apesar do momento de mercado desafiador, o ano de 2013 foi marcado por importantes realizações para a Companhia. Nesse ano, realizamos ótimos negócios em aquisição e venda de ativos, reduzimos a vacância do portfólio, apresentamos valorização dos ativos na reavaliação de setembro e entregamos crescimento de receitas, EBITDA e lucro líquido.

Em janeiro de 2013 realizamos a maior aquisição da história da Companhia – a Torre A do empreendimento EZTowers. A transação, no valor total de R\$ 564 milhões ou R\$ 12.000 por metro quadrado (BOMA - Building Owners and Managers Association), foi realizada com termos muito favoráveis para a São Carlos. Tanto o preço de aquisição, quanto a estrutura do financiamento contribuíram para atender a exigência de rentabilidade que a São Carlos busca em seus investimentos. Além disso, em setembro de 2013 concluímos a pré-locação de 12.000 m² ou 25% da área total da Torre A. 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.

Aproveitando o ciclo no setor imobiliário, a Companhia realizou ganhos expressivos com vendas de ativos consolidados ao longo de 2013. Em São Paulo, vendemos o Brazilian Financial Center por R\$ 250 milhões; e o Business Space Tower e Logistic Center por R\$ 70 milhões. No Rio de Janeiro, vendemos o Venezuela 131 e um prédio no Meier por R\$ 7,2 milhões no total. Foi vendida ainda uma loja de varejo de rua, localizada em Belo Horizonte (MG), por R\$ 44,3 milhões. O *cap rate* médio das vendas realizadas em 2013 foi de 8,8%.

O valor do portfólio da Companhia encerrou o ano em R\$ 4,4 bilhões, uma valorização de 20% em 12 meses, com base na avaliação da consultoria CB Richard Ellis realizada em setembro de 2013 e nas transações realizadas durante o quarto trimestre. 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 dezembro de 2013, o portfólio era composto por 75 imóveis e 352 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 1,8% da área locável total, patamar bem abaixo das médias de mercado.

As receitas com locações totalizaram R\$ 296 milhões em 2013, com crescimento de 7% em relação a 2012. Esse crescimento, apesar da venda de ativos no período, é reflexo principalmente dos aumentos reais por meio de renovações e revisionais obtidos nos contratos de locação. Ao longo de todo o ano, realizamos renovações ou revisionais em 44 contratos, equivalentes a 26% da receita recorrente, com aumento real médio de 17% nos preços praticados.

O EBITDA ajustado alcançou R\$ 237 milhões, uma evolução de 11%; o FFO somou R\$ 128 milhões, com alta de 13,5% no período; e o lucro líquido ajustado da Companhia, excluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 101 milhões, montante 19% maior que o obtido em 2012. O destaque foi o lucro líquido, incluindo ganhos obtidos com as vendas de ativos, que alcançou R\$ 249 milhões, o maior na história da São Carlos.

O saldo de caixa atingiu R\$ 491 milhões no fim de dezembro de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,6 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com 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.



Destaques no portfólio de imóveis

Durante o quarto trimestre, a Companhia deu continuidade a sua estratégia de reciclagem de imóveis obtendo sucesso ao realizar ganhos na venda de ativos consolidados com retornos elevados.

i. Venda do Brazilian Financial Center

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 m² de área locável, localizado na Avenida Paulista em São Paulo/SP. A fração ideal de 40% do edifício envolvida no negócio representa 15.532 m² 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

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%.

iii. Venda de prédio no Meier e do Venezuela 131

A São Carlos concluiu, também ao longo do quarto trimestre, as vendas de um prédio localizado no bairro do Meier e o edifício Venezuela 131, ambos na cidade do Rio de Janeiro. O imóveis foram vendidos pelo valor total de R\$ 7,2 milhões, representando um ganho de 10% sobre o valor da última avaliação realizada pela CBRE em setembro de 2013.



Portfólio de imóveis: R\$ 4,4 bilhões com crescimento de 20%

O valor de mercado do portfólio aumentou 20% em 12 meses, alcançando R\$ 4,4 bilhões no final do ano de 2013. 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 dezembro de 2012.

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria ¹ (m ²)	Valor (R\$ mm)
Posição em Dez/12			384.882	3.662,3
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
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

O portfólio da Companhia encerrou ano de 2013 com 75 imóveis comerciais e de varejo totalizando 352.313 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 quarto trimestre era de R\$ 1,7 bilhão².

O NAV aumentou 14% em 12 meses, alcançando R\$ 3,26 bilhões ou R\$ 57,1 por ação no final do 4T13, contra R\$ 2,85 bilhões ou R\$ 49,7 por ação no final do 4T12.

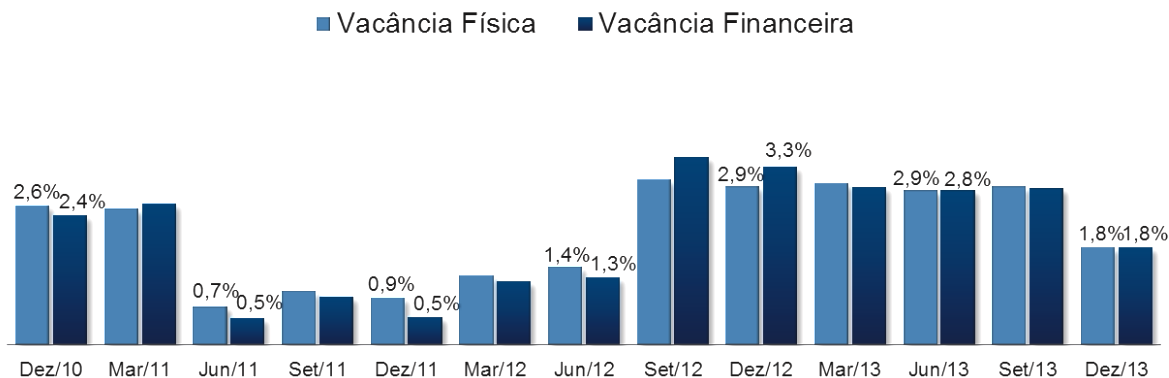
NAV	Dez/13	Dez/12	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.385,0	3.662,3	19,7%
Dívida líquida (R\$' mm)	-613,8	-808,4	-24,1%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	0,0	n.a.
NAV (R\$' mm)	3.263,6	2.853,9	14,4%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,2	57,4	-0,3%
NAV (R\$/ação)	57,1	49,7	14,7%

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 dezembro de 2013, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou taxas de vacância física e financeira de 1,8%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: R\$74 milhões no 4T13

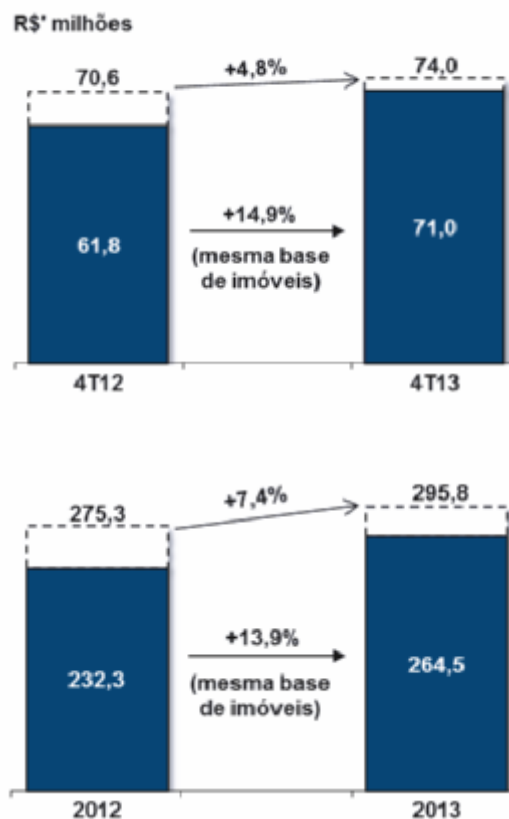
No 4T13, apesar das vendas de ativos realizadas ao longo do ano, **a receita bruta com locações aumentou 4,8% em comparação com o 4T12 somando R\$ 74 milhões**. A variação é explicada por dois fatores: (a) aumentos reais nos preços de locação em revisionais ou renovações dos contratos; (b) reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

Considerando a mesma base de imóveis, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, o aumento na receita foi de 15% na comparação 4T13 contra 4T12.

No 4T13, a São Carlos renegociou ou renovou 12 contratos de locação e elevou os valores praticados para patamares de mercado. A receita gerada por esses contratos equivale a 2,6% da receita recorrente da Companhia, e o aumento real médio obtido nessas renovações foi de 11% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 84 contratos de locação, equivalentes a 30% da receita anual com locações, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 5,42%⁴. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



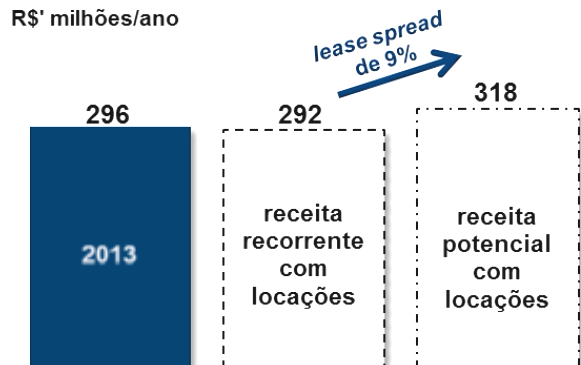
³ O cálculo da taxa de vacância física é feito dividindo-se a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e a taxa de vacância financeira dividindo-se uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de receita total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

⁴ Para efeito de comparação, o IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores a outubro/2013 foi de 5,27%; a novembro/2013 foi de 5,60%; e a dezembro/2013 foi de 5,51%.



A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 292 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2013. A receita anual potencial é de R\$ 318 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 9%** entre os preços vigentes para nossos contratos em dezembro 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, Candelária 62, Denasa e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de rua em desenvolvimento; e (d) locação de áreas atualmente vagas.



DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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 dezembro de 2013, é de 3,5 anos⁵. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

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

Base: Dezembro de 2013

No 4T13, 95% das receitas de locação e 91% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

4T13 Receita com Locações
R\$74,0 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 4T13.

NOI (Net Operating Income) R\$' milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
Receita Bruta com Locações	74,0	70,6	4,8%	295,8	275,3	7,4%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,8)	(1,6)	12,5%	(5,9)	(4,7)	25,5%
NOI	72,2	69,0	4,6%	289,9	270,6	7,1%
Margem NOI	97,6%	97,7%	-0,1 pp	98,0%	98,3%	-0,3 pp

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

No 4T13, as despesas G&A alcançaram R\$ 12,1 milhões, montante R\$ 2,3 milhões inferior ao gasto no 4T12. A melhoria nos processos internos e o controle permanente de custos asseguraram a redução nas despesas ao longo dos últimos 12 meses. Dessa forma, a proporção das despesas G&A em relação a receita do 4T13, ficou 4,5p.p. abaixo do valor registrado no 4T12, refletindo o ganho de eficiência alcançado pela Companhia.

Análise das Despesas G&A R\$' milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,8	1,6	12,5%	5,9	4,7	25,5%
Pessoal	8,5	10,6	-19,8%	27,0	29,8	-9,4%
Outros	1,8	2,2	-18,2%	8,1	8,9	-9,0%
Total Despesas G&A	12,1	14,4	-16,0%	41,0	43,4	-5,5%
Margem G&A	17,4%	21,9%		14,8%	16,9%	

EBITDA: Aumento de rentabilidade com margem de 85,4% em 2013

No 4T13, o EBITDA ajustado foi de R\$ 58 milhões, com alta de 13% na comparação com o 4T12. A margem alcançou 83,4%, com alta de 5,4p.p. no mesmo período de comparação. Em 2013, o EBITDA alcançou R\$ 237 milhões com margem anual recorde de 85,4%.

R\$' Milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
(+) Receita Líquida	69,7	65,9	5,8%	277,1	257,3	7,7%
(+) Despesas G&A	(12,1)	(14,5)	-16,6%	(41,0)	(43,4)	-5,5%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,5	-	n/a	0,5	0,1	n/a
(=) EBITDA Ajustado	58,1	51,4	13,0%	236,6	214,0	10,6%
Margem EBITDA	83,4%	78,0%	5,4 bps	85,4%	83,2%	2,2 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	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
(+) Lucro Líquido	154,4	39,8	287,9%	249,0	221,0	12,7%
(+) Impostos (IR e CSLL)	53,3	2,2	2322,7%	75,4	59,6	26,5%
(+) Resultado Financeiro Liq.	19,1	16,4	16,5%	82,5	81,9	0,7%
(+) Depreciação	6,3	7,2	-12,5%	26,4	27,5	-4,0%
(=) EBITDA	233,1	65,6	255,3%	433,3	390,0	11,1%
Margem EBITDA	63,4%	77,7%	-14,3 bps	67,3%	70,0%	-2,7 bps



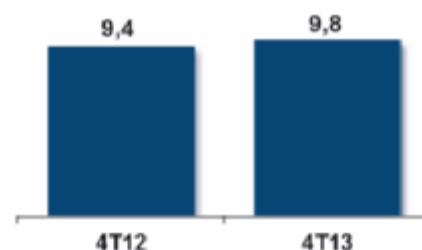
Calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 232 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 292 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,8% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	292,2
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,8%)	(19,8)
Receita Líquida	272,4
G&A recorrente	(40,5)
EBITDA Recorrente	231,9
Margem EBITDA Recorrente	85,1%

Resultado Financeiro

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 409 milhões no 4T13 contra R\$ 402 milhões no 4T12. A variação nas receitas financeiras entre o 4T13 e o mesmo trimestre do ano anterior foi motivada pelo aumento do saldo dos investimentos no 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.

Receitas Financeiras (R\$ milhões)



O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.111 milhões no 4T13 com custo nominal anualizado de 10,1% contra R\$ 1.071 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,0% ao ano.

Despesas Financeiras (R\$ milhões)



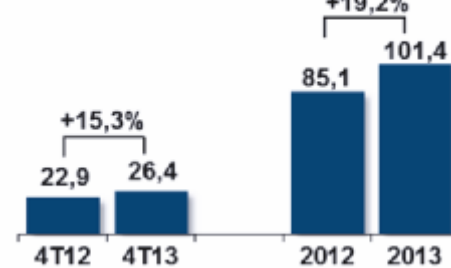
Lucro Líquido e FFO: alta de 15% no lucro líquido ajustado do trimestre

O lucro líquido ajustado da Companhia somou R\$ 26 milhões no 4T13, com alta de 15% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No mesmo período, o lucro líquido, que considera os ganhos com vendas de imóveis, totalizou R\$ 154 milhões com crescimento de 288% em relação ao 4T12. O lucro líquido consolidado no ano de 2013 foi de R\$ 249 milhões, com crescimento de 13% em relação a 2012.

Lucro Líquido (R\$ milhões)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)





O FFO da Companhia alcançou R\$ 33 milhões no 4T13 com margem de 46,9%. O montante representa crescimento de 9% em relação ao 4T12 e ganho de 1,2p.p. na margem. Em 2013, o FFO alcançou R\$ 128 milhões com margem de 46,1%, uma alta de 13,5% em comparação com o ano anterior.

R\$' Milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	26,4	22,9	15,3%	101,4	85,1	19,2%
(+) Depreciação	6,3	7,2	-12,5%	26,4	27,5	-4,0%
(=) FFO	32,7	30,1	8,6%	127,8	112,6	13,5%
Margem FFO	46,9%	45,7%	1,2 bps	46,1%	43,8%	2,3 bps

Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 4T13, a São Carlos investiu R\$ 85 milhões em imóveis. Os destaques do trimestre foram os investimentos de R\$ 47 milhões nos projetos de varejo, R\$ 19 milhões no desenvolvimento do CA Cidade Nova e R\$ 10 milhões no *retrofit* completo do Jardim Europa.

Investimentos R\$' milhões	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Aquisições	57,0	1,7	2,6	2,4	63,6
Imóveis de varejo	16,9	9,4	32,5	46,6	105,5
Desenvolvimento CA Cidade Nova	10,9	16,3	15,4	18,6	61,3
Retrofit Jardim Europa	4,3	2,1	6,8	10,2	23,4
Retrofit Candelária 62	-	0,5	1,4	3,1	5,0
Retrofits Denasa & Coutinho			0,4	0,0	0,4
Manutenção de imóveis	1,8	1,4	2,8	4,4	10,5
Total	91,0	31,4	61,9	85,3	269,7

Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 4T13 com um saldo de caixa de R\$ 491 milhões e dívida líquida de R\$ 614 milhões, ou 14% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 4T13: (a) venda de imóveis no montante total de R\$ 301 milhões; (b) liberação de R\$17,5 milhões do financiamento para as obras de *retrofit* do Jardim Europa; e (c) investimento de R\$ 85 milhões em desenvolvimento e *retrofit* de imóveis e projetos de varejo.

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 dezembro de 2013, cerca de 81% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 9,96%), 6% pelo IGP-M, 7% pelo CDI e 6% pelo IPCA. Além disso, 42% 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 dezembro de 2013:

Dívida Líquida (R\$'Milhões)	Dez/13
Disponibilidades	-491
Financiamentos ⁶	1.102
Contas a pagar por compra de imóveis	3
Dívida Líquida	614
EBITDA recorrente	232
Valor Estimado do Portfólio	4.385
Dívida Líquida / EBITDA recorrente	2,6 x
Dívida Líquida / Valor do Portfólio	14,0%

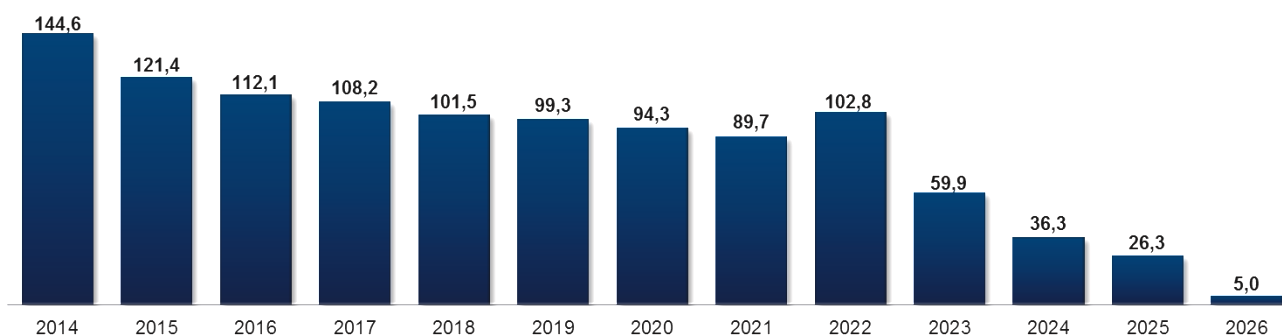
⁶ Não inclui a dívida de R\$ 425 milhões a ser assumida após a transferência da Torre A EZTowers para a São Carlos



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Dez/13 R\$ milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	1,0	IGPM + 8,60% aa	14,6
2) Aquisição Citibank	9/12/15	2,0	IGPM + 10,30% aa	19,8
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	6,1	TR + 9,70% aa	14,4
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	6,8	IPCA + 6,10% aa	7,1
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	7,1	TR + 10,00% aa	24,1
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	7,2	TR + 10,00% aa	8,4
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	8,1	IGPM + 10,89% aa	28,3
8) Aquisição BFC	5/3/22	8,4	TR + 10,00% aa	65,7
9) Aquisição Borges Lagoa	11/4/22	8,5	TR + 10,00% aa	16,0
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	8,8	TR + 9,70% aa	8,1
11) Aquisição BST	16/8/22	8,8	TR + 9,70% aa	27,4
12) Aquisição Corporate	28/8/22	8,9	TR + 9,70% aa	16,6
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	8,9	TR + 9,70% aa	22,5
14) Aquisição CASA	19/10/22	9,0	TR + 10,25% aa	101,4
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	9,1	TR + 9,90% aa	27,3
16) Aquisição Eldorado Gafisa	23/11/22	9,1	TR + 9,95% aa	75,4
17) Aquisição CEB	23/11/22	9,1	CDI + 1,80% aa	27,6
18) Aquisição CA Guaíba	27/2/23	9,4	TR + 10,00% aa	32,5
19) Aquisição Visconde	27/2/23	9,4	TR + 9,90% aa	10,6
20) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	9,4	TR + 10,00% aa	7,0
21) Retrofit Jardim Europa	28/6/23	9,7	TR + 9,25% aa	19,9
22) Aquisição GlobalTech	18/8/23	9,9	TR + 10,20% aa	18,9
23) Aquisição Generali	25/11/23	10,2	116,83% do CDI	17,2
24) Aquisição Generali	14/12/23	10,2	116,97% do CDI	36,5
25) Desenvolvimento Cidade Nova II	29/2/24	10,4	TR + 9,80% aa	97,4
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	10,9	IPCA + 6,50% aa	43,7
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	33,1
29) Aquisição Sul América	4/6/25	11,7	TR + 9,70% aa	93,8
30) Aquisição CEA	25/6/25	11,8	TR + 10,45% aa	128,0
31) Aquisição Cidade Nova	6/11/26	13,2	TR + 9,70% aa	46,8
TOTAL				1.101,6

R\$ milhões

Cronograma de Amortização da Dívida (Dez13)



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 dezembro de 2013, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 536.010 ONs em tesouraria. No final do ano permanecia em aberto o programa para recomprar até 1.000.000 de ações no prazo de 1 ano aprovado pelo Conselho de Administração da São Carlos durante a reunião realizada em 6 de agosto de 2013.

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 4T13

Data: Sexta-feira, 14 de Março de 2014

> Em Português

11:00 (horário de Brasília)

10:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

+55 (11) 3728-5971

Código: São Carlos

> Em Inglês

12:00 (horário de Brasília)

11:00 (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 do Brazilian Financial Center no 4T13 por R\$ 250 milhões; a venda da loja de Belo Horizonte no 4T13 por R\$ 44,3 milhões; as vendas do Edifício Meier e do Edifício Venezuela 131 no 4T13 pelo total de R\$ 7,2 milhões; a venda de 5 lojas de varejo de rua no 2T12 por R\$ 57,9 milhões; a venda do Centro Administrativo Rio Negro no 2T12 por R\$ 223,7 milhões; e a venda de duas lojas de varejo de rua no 4T12 por R\$ 18,5 milhões.**

DRE (R\$'Mil)	4T13	2013	Venda BST&LC*	Venda BFC**	Venda Loja BH**	Outras Vendas**	4T13 Ajustado	2013 Ajustado
Receita Bruta	372.065	663.910	-69.216	-246.417	-44.270	-7.045	74.333	296.962
Locação de Imóveis	70.219	291.235	784	3.583		189	73.991	295.791
Venda de Imóveis	301.504	371.504	-70.000	-250.000	-44.270	-7.234	0	0
Serviços	342	1.171					342	1.171
PIS/Cofins	-4.606	-19.841					-4.606	-19.841
Receita Líquida	367.460	644.069	-69.216	-246.417	-44.270	-7.045	69.727	277.121
Custo dos Produtos Vendidos	-128.187	-192.846	44.548	113.909	4.543	3.484	-6.251	-26.362
Depreciação	-6.251	-26.362					-6.251	-26.362
Custo dos Imóveis Vendidos	-121.936	-166.484	44.548	113.909	4.543	3.484	-	0
Lucro Bruto	239.272	451.223	-24.669	-132.508	-39.727	-3.561	63.477	250.759
(Despesas) Receitas Operacionais	-12.327	-44.127	2.943	717			-11.610	-40.467
Gerais e Administrativas	-7.210	-31.389	2.943	717			-6.494	-27.729
Honorários da Administração	-5.626	-13.249					-5.626	-13.249
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	509	511					509	511
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	226.945	407.096	-21.725	-131.791	-39.727	-3.561	51.866	210.292
Resultado Financeiro Líquido	-19.125	-82.511					-19.125	-82.511
Receita Financeira	9.772	27.493					9.772	27.493
Despesa Financeira	-28.897	-110.004					-28.897	-110.004
Lucro Antes do IR e CSLL	207.820	324.585	-21.725	-131.791	-39.727	-3.561	32.741	127.781
IR / CSLL	-53.338	-75.366	2.214	44.990	1.864	163	-6.321	-26.136
Acionistas não controladores	-62	-211					-62	-211
Lucro Líquido do Exercício	154.421	249.008	-19.511	-86.801	-37.863	-3.398	26.358	101.435

*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13

**Vendas realizadas e contabilizadas no 4T13

DRE (R\$'Mil)	4T12	2012	Venda CARN*	Venda Lojas*	Venda Lojas 2**	4T12 Ajustado	2012 Ajustado
Receita Bruta	89.412	576.931	-223.664	-57.900	-18.503	70.909	276.864
Locação de Imóveis	70.642	275.279				70.642	275.279
Venda de Imóveis	18.503	300.067	-223.664	-57.900	-18.503	-	0
Serviços	267	1.585				267	1.585
PIS/Cofins	-5.019	-19.599				-5.019	-19.599
Receita Líquida	84.393	557.332	-223.664	-57.900	-18.503	65.890	257.265
Custo dos Produtos Vendidos	-11.685	-151.542	107.372	12.185	4.447	-7.238	-27.538
Depreciação	-7.238	-27.538				-7.238	-27.538
Custo dos Imóveis Vendidos	-4.447	-124.004	107.372	12.185	4.447	(0,27)	0
Lucro Bruto	72.708	405.790	-116.292	-45.715	-14.056	58.651	229.727
(Despesas) Receitas Operacionais	-14.480	-43.375	126			-14.480	-43.249
Gerais e Administrativas	-6.388	-28.395	126			-6.388	-28.269
Honorários da Administração	-8.076	-15.102				-8.076	-15.102
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	-16	122				-16	122
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	58.228	362.415	-116.166	-45.715	-14.056	44.171	186.478
Resultado Financeiro Líquido	-16.357	-81.879				-16.357	-81.879
Receita Financeira	9.441	33.018				9.441	33.018
Despesa Financeira	-25.798	-114.897				-25.798	-114.897
Lucro Antes do IR e CSLL	41.871	280.536	-116.166	-45.715	-14.056	27.814	104.599
IR / CSLL	-2.197	-59.590	39.526	3.246	-2.759	-4.956	-19.577
Acionistas não controladores	91	101				91	101
Lucro Líquido do Exercício	39.765	221.047	-76.640	-42.468	-16.816	22.949	85.123

*Vendas realizadas e contabilizadas no 2T12

**Vendas realizadas e contabilizadas no 4T12



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

DRE AJUSTADO (R\$'Mil)	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
Receita Bruta	74.333	70.909	4,8%	296.962	276.864	7,3%
Locação de Imóveis	73.991	70.642	4,7%	295.791	275.279	7,5%
Serviços	342	267	28,0%	1.171	1.585	-26,1%
PIS/Cofins	(4.606)	(5.019)	-8,2%	(19.841)	(19.599)	1,2%
Receita Líquida	69.727	65.890	5,8%	277.121	257.265	7,7%
Custo dos Produtos Vendidos	(6.251)	(7.238)	-13,6%	(26.362)	(27.538)	-4,3%
Lucro Bruto	63.477	58.651	8,2%	250.759	229.727	9,2%
(Despesas) Receitas Operacionais	(11.610)	(14.480)	-19,8%	(40.467)	(43.249)	-6,4%
Gerais e administrativas	(6.494)	(6.388)	1,7%	(27.729)	(28.269)	-1,9%
Honorários da Administração	(5.626)	(8.076)	-30,3%	(13.249)	(15.102)	-12,3%
Outras receitas operacionais, líquidas	509	(16)	-3282,2%	511	122	318,8%
Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro	51.866	44.171	17,4%	210.292	186.478	12,8%
Resultado Financeiro Líquido	(19.125)	(16.357)	16,9%	(82.511)	(81.879)	0,8%
Receitas Financeiras	9.772	9.441	3,5%	27.493	33.018	-16,7%
Despesas Financeiras	(28.897)	(25.798)	12,0%	(110.004)	(114.897)	-4,3%
Lucro Antes do IR e CSLL	32.741	27.814	17,7%	127.781	104.599	22,2%
IR / CSLL	(6.321)	(4.956)	27,5%	(26.136)	(19.577)	33,5%
Acionistas não controladores	(62)	91	n/a	(211)	101	n/a
Lucro Líquido do Exercício	26.358	22.949	14,9%	101.435	85.123	19,2%

EBITDA

R\$' Milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
(+) Receita Líquida	69,7	65,9	5,8%	277,1	257,3	7,7%
(+) Despesas G&A	(12,1)	(14,5)	-16,6%	(41,0)	(43,4)	-5,5%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,5	-	n/a	0,5	0,1	n/a
(=) EBITDA Ajustado	58,1	51,4	13,0%	236,6	214,0	10,6%
Margem EBITDA	83,4%	78,0%	5,4 bps	85,4%	83,2%	2,2 bps

FFO

R\$' Milhões	4T13	4T12	Δ %	2013	2012	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	26,4	22,9	15,3%	101,4	85,1	19,2%
(+) Depreciação	6,3	7,2	-12,5%	26,4	27,5	-4,0%
(=) FFO	32,7	30,1	8,6%	127,8	112,6	13,5%
Margem FFO	46,9%	45,7%	1,2 bps	46,1%	43,8%	2,3 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)	Dez/13	Dez/12	Δ %
Ativo Circulante	565,0	434,5	30,0%
Caixa e equivalentes de caixa	343,9	88,4	289,1%
Aplicações financeiras	146,7	276,5	-46,9%
Contas a receber	50,6	50,4	0,4%
Imóveis destinados à venda	1,7	-	n/a
Impostos	13,2	15,0	-11,6%
Outros créditos	8,8	4,2	111,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	2,2	36,7	-94,1%
Valores a receber de controladas	-	30,8	-100,0%
Aplicações financeiras	-	3,3	-100,0%
Outros créditos	2,2	2,6	-17,4%
Ativo Permanente	1.699,3	1.616,0	5,2%
Investimentos em controladas	9,1	6,1	48,4%
Propriedades de investimento	1.682,1	1.603,8	4,9%
Imobilizado	4,3	4,9	-13,2%
Intangível	3,9	1,2	215,7%
TOTAL DO ATIVO	2.266,4	2.087,2	8,6%
Passivo Circulante	208,3	207,4	0,4%
Empréstimos e financiamentos	144,6	142,4	1,5%
Adiantamento de clientes	3,2	3,4	-4,8%
Salários e encargos	11,3	13,0	-13,3%
Impostos	7,3	6,6	9,8%
Contas a pagar por compra de imóveis	2,8	7,4	-62,9%
Provisões para garantia	-	1,5	-100,0%
Dividendos e JCP a pagar	28,9	24,5	17,9%
Outras contas a pagar	10,4	8,7	19,3%
Passivo Exigível a Longo Prazo	977,0	982,8	-0,6%
Empréstimos e financiamentos	957,0	928,8	3,0%
Impostos	5,4	5,6	-4,1%
Provisão para contingências	14,6	44,8	-67,5%
Provisões para garantia	-	3,3	-100,0%
Outras contas a pagar	0,0	0,2	-98,7%
Patrimônio líquido	1.081,1	897,1	20,5%
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	7,1	2,7	159,6%
Ações em tesouraria	(21,3)	(10,8)	97,4%
Reserva de lucros	617,0	430,8	43,2%
Acionistas não controladores	4,4	0,4	968,3%
TOTAL DO PASSIVO	2.266,4	2.087,3	8,6%
Dívida Líquida (*)	(613,8)	(713,7)	-14,0%
Dívida Líquida / EBITDA (**)	2,6 x	3,5 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 4T13, 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	11.853	R\$ 300,2 mm	6,8%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,4%
TOTAL	75	352.313	R\$ 4.385,0 mm	100,0%

75 imóveis comerciais



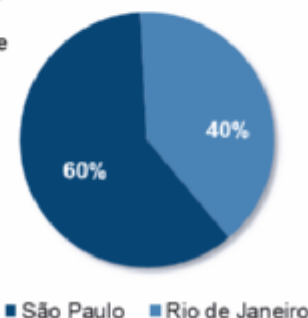
ABL Própria: 352.313 m²



Valor do Portfólio: R\$4.385,0 milhões



Distribuição Geográfica (em termos de valor)



A São Carlos terminou o trimestre com um total de 388 contratos de locação distribuídos entre 256 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 43% 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
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