



Quarto  
Trimestre  
de 2012

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

**Teleconferência 4T12**

Terça-feira,

**19 de março de 2013**

**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: 63103063

**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: 10025053



## São Carlos Reporta Crescimento de 21% na Receita com Locações em 2012

### Lucro líquido alcança R\$ 221 milhões

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre e do ano de 2012. 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).

### Principais Destaques

- **Receita bruta com locações alcança R\$ 274 milhões em 2012**, com alta de 21% no ano. Na comparação 4T12 contra 4T11, a variação é de 11%;
- **Lucro líquido em 2012 atinge R\$ 221 milhões**, com crescimento de 129%. O lucro líquido ajustado avança 13% na comparação anual;
- **EBITDA ajustado tem alta de 21%** e atinge R\$ 214 milhões em 2012;
- **FFO alcança R\$ 112 milhões em 2012**, contra R\$ 100 milhões em 2011. No 4T12, o FFO totaliza R\$ 30 milhões contra R\$ 28 milhões no 4T11;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 3,7 bilhões**, uma variação de 23% em 12 meses;
- **NAV atinge R\$ 2,94 bilhões**, correspondente a R\$ 51/ação;
- **Aquisição dos Edifícios Denasa e Dr. João Úrsulo Ribeiro Coutinho, ambos no Rio de Janeiro, por R\$ 23 milhões em dezembro**, com *cap rate* de 14,0% + inflação;
- **Taxa de vacância física no portfólio de 2,7%** e taxa de vacância financeira de 3,3% ao final de 2012;

Indicadores Financeiros e Operacionais	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
<b>Receita Bruta Locações (R\$' mm)</b>	70,8	63,7	11,2%	274,5	227,5	20,7%
Margem NOI (%)	97,8%	98,8%		98,4%	97,8%	
<b>EBITDA Ajustado (R\$' mm)</b>	51,7	48,2	7,3%	213,6	176,7	20,9%
Margem (%)	78,2%	81,3%		83,2%	83,3%	
<b>FFO (R\$' mm)</b>	30,1	28,2	6,7%	112,5	100,1	12,4%
Margem (%)	45,6%	47,6%		43,8%	47,2%	
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)</b>	22,9	21,8	5,2%	85,1	75,0	13,5%
Margem (%)	34,7%	36,8%		33,2%	35,3%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	39,8	48,0	-17,2%	221,0	96,4	129,4%
<b>NAV (R\$' bi)</b>	2,94	2,47	19,0%			
NAV por Ação (R\$)	51	43	18,8%			

## 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 2012. O ano de 2012 foi um ano de importantes realizações para a Companhia, tanto na aquisição, reciclagem e valorização do portfólio, quanto no movimento de revisão dos nossos contratos de locação, gerando aumento das receitas, EBITDA e Lucro líquido.

Em 2012 adquirimos cinco novos edifícios – um em São Paulo e quatro no Rio de Janeiro. As aquisições somaram R\$ 300 milhões e foram realizadas com excelentes taxas de retorno, com cap rate médio de 14,2%. A aquisição mais significativa, em termos de valor investido, foi o Centro Empresarial do Aço, localizado na região do Jabaquara, zona sul de São Paulo. Outra transação de destaque foi a aquisição do Centro Empresarial Urca, no Rio de Janeiro, que apresentou cap rate de 18,2%.

Considerando o ciclo favorável do setor e a liquidez oferecida pelos fundos de investimento imobiliário, a Companhia realizou vendas expressivas de ativos maduros em 2012. Vendemos duas torres do Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville (SP), por R\$ 233 milhões; e sete lojas de varejo de rua, localizadas no Estado do Rio de Janeiro por R\$ 74 milhões. O cap rate médio dessas vendas foi de 10,3%.

No fim de dezembro, o portfólio da Companhia alcançou R\$ 3,7 bilhões e área locável total de 384.881 metros quadrados. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 2,7% da área locável total (3,3% de vacância financeira) ao final de 2012. A evolução no valor do portfólio, equivalente a 22,8% na comparação com o ano anterior, mesmo considerando o volume realizado de vendas de ativos, é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização, e capacidade de renegociar contratos levando seus valores para os patamares de mercado. Em 2012, fomos bem sucedidos nas renovações e revisionais de 44 contratos, o que equivale a 29% da receita, com aumento real médio de 29% nestes contratos.

Nossas receitas totalizaram R\$ 274,5 milhões em 2012, com crescimento de 21% em relação a 2011. Esse crescimento é reflexo principalmente dos aumentos reais através de renovações e revisionais dos contratos de locação e pelos imóveis adquiridos no período. Considerando a mesma base de imóveis de 2012, as receitas aumentaram 17%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 214 milhões, uma evolução de 21%; e o FFO somou R\$ 112 milhões no período. O lucro líquido da Companhia, incluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 221 milhões, montante 129% maior que o obtido em 2011 e o maior na história da Companhia.

O saldo de caixa atingiu R\$ 365 milhões no fim de 2012, representando um buying power em torno de R\$ 1,2 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento investindo em novos projetos.

Permanecemos muito confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio sustentado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de 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.



## Reciclagem do portfólio

### i. Vendas de imóveis

A São Carlos realizou a venda de duas lojas de varejo de rua durante o 4T12, localizadas em Niterói e Petrópolis, no Rio de Janeiro. As lojas foram avaliadas em R\$ 14,1 milhões pela CBRE em setembro de 2012, e o valor da transação foi de R\$ 15,9 milhões com *cap rate* de 7,7%. Adicionalmente, em fevereiro de 2013, foram vendidos o Business Space Tower e Logistic Center, localizados na Barra Funda em São Paulo. Os imóveis foram vendidos por R\$ 70,0 milhões, também acima do valor da última avaliação, correspondente a R\$ 68,5 milhões e com *cap rate* de 8,0%.

### ii. Transações com imóveis no 4T12

. **Aquisição do edifício Denasa e de parte do edifício Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho**, localizados na Praça Pio X, bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ. A transação teve valor total de R\$ 46,2 milhões, e foi realizada em parceria, com participação de 50% da São Carlos e 50% dos fundos GP Real Estate e GPRE-FIP, fundos de investimentos no setor imobiliário da GP Investments Ltd;

. A aquisição contempla 8 pavimentos tipo e a loja do edifício Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho, somando 4.800m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”); e a totalidade do edifício Denasa, com 2.898m<sup>2</sup> de área bruta locável distribuída em 11 pavimentos tipo, loja, sobreloja, cobertura e subsolo;

. Os imóveis estão muito bem localizados, situados lado a lado, com vista frontal para a igreja da Candelária, próximos à estação de metrô Uruguaiana, e a cerca de 2 Km do Aeroporto Santos Dumont;

. A estratégia para os imóveis é desenvolver um retrofit completo, com investimento estimado em R\$ 26,2 milhões e prazo de 24 meses de execução. Considerando a localização dos imóveis, o valor de mercado para locação encontra-se em R\$110/m<sup>2</sup>/mês.



### iii. Transações com imóveis em 2013

. Assinatura de compromisso para **aquisição da Torre A do empreendimento EZ Towers**, localizado na Av Chucri Zaidan, em São Paulo, pelo valor de R\$ 564 milhões, com pagamento de sinal no valor de R\$ 56,4 milhões, parcela intermediária de R\$ 82,6 milhões a ser paga na data da entrega da Torre A e R\$ 425 milhões, através da assunção de dívida, a ser realizada na data da assinatura do contrato definitivo, após a entrega da torre.

. O contrato de financiamento foi assinado com o Bradesco, no valor de R\$ 425 milhões com taxa de 8,9% ao ano acrescido de TR – Taxa Referencial, prazo de 18 anos e carência de 32 meses para amortização do principal;

. O Imóvel é um edifício de escritórios classe AAA, com 47.000 m<sup>2</sup> de área locável (BOMA - Building Owners and Managers Association) divididos em 26 pavimentos tipo, 8 pavimentos de estacionamento com 1.648 vagas e heliponto. O empreendimento foi projetado para atender os critérios do LEED Gold;

. A data de entrega da Torre A está programada para o último trimestre de 2014. Atualmente, o valor de mercado para locação encontra-se entre R\$ 110 e 120/m<sup>2</sup>/mês, considerando-se a qualidade e localização do imóvel.





## Portfólio de imóveis: R\$ 3,7 bilhões com crescimento de 23%

O valor de mercado do portfólio aumentou 23% em 12 meses, alcançando R\$ 3,7 bilhões no final de 2012. O valor do portfólio atual é de R\$ 4,2 bilhões, considerando as transações ocorridas em 2013. O crescimento de 2012 foi consequência da estratégia da Companhia de adquirir imóveis com potencial de *upside*, investir na valorização e captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valorização. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde dezembro de 2011.

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 Dez/11</b>			<b>412.200</b>	<b>2.982,5</b>
Aquisição do CE do Aço	Escritório	Fev/12	28.403	192,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	39,5
Aquisição do Centro Empresarial Urca	Escritório	Abr/12	4.555	45,0
Venda do Praça da Bandeira	Outros	Mai/12	-2.246	-0,2
Venda de 5 lojas de varejo	Varejo	Mai/12	-24.944	-57,7
Venda do CA Rio Negro	Escritório	Jun/12	-34.953	-241,3
Aquisição do CE Candelária	Escritório	Set/12	5.587	35,0
<b>Valorização dos imóveis</b>				<b>642,9</b>
<b>Posição em Set/12 (Avaliação CBRE)</b>			<b>388.601</b>	<b>3.637,6</b>
Venda de 2 lojas de varejo	Varejo	Nov/12	-7.570	-14,2
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	15,7
Aquisição do edifício Denasa	Escritório	Dez/12	1.449	8,3
Aquisição do edifício Dr João U R Coutinho	Escritório	Dez/12	2.400	14,8
<b>Posição em Dez/12</b>			<b>384.881</b>	<b>3.662,3</b>
Aquisição da Torre A EZTowers	Escritório	Jan/13	-	564,0
Venda do BST e Logistic Center	Multiuso	Fev/13	-14.327	-68,5
<b>Posição em Fev/13</b>			<b>370.554</b>	<b>4.157,8</b>

O portfólio da Companhia encerrou 2012 com 60 imóveis comerciais e de varejo e 384.881 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 quarto trimestre estava em R\$ 1,6 bilhão<sup>2</sup>.

O NAV aumentou 19% em 12 meses, alcançando R\$ 2,94 bilhões ou R\$ 51,2 por ação no final de 2012, contra R\$ 2,47 bilhões ou R\$ 43,1 por ação no final de 2011.

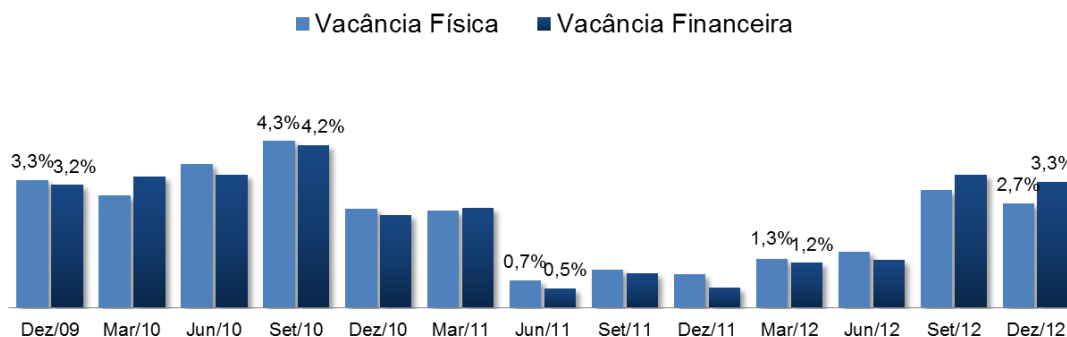
NAV	Dez/12	Dez/11	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	3.662,3	2.982,5	22,8%
Dívida líquida (R\$' mm)	-724,8	-514,8	40,8%
NAV (R\$' mm)	2.937,5	2.467,7	19,0%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,4	57,3	0,2%
<b>NAV (R\$/ação)</b>	<b>51,2</b>	<b>43,1</b>	<b>18,8%</b>

<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 dezembro de 2012, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou vacância física de 2,7% e vacância financeira de 3,3%<sup>3</sup>. A Companhia apresenta taxas de vacância consistentemente abaixo das médias de mercado, em função da qualidade e localização dos seus ativos.

## Receita Bruta com Locações: R\$71 milhões no 4T12

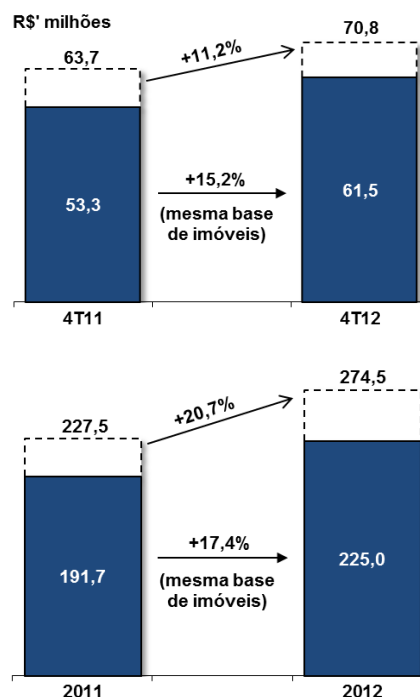
No 4T12, a receita bruta com locações variou 11% em comparação com o 4T11 somando R\$ 71 milhões; e acumulou R\$ 274 milhões no ano de 2012, com crescimento de 21% contra 2011. A variação é explicada por três fatores: (a) imóveis adquiridos no final de 2011 (Generalli) e ao longo de 2012 (Centro Empresarial do Aço e Centro Empresarial Urca); (b) finalização do retrofit e entrega do CE Região Portuária 100% locado no 4T12; (c) significativos aumentos reais nos preços de locação; e (d) 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 4T12 contra 4T11, e de 17% em 2012 contra 2011.

No 4T12, a São Carlos renegociou ou renovou 16 contratos de locação, que equivalem a 19% da receita com locação anual, e obteve aumento real médio de 26% sobre os valores anteriores, elevando-os a valor de mercado.

Neste mesmo período, 58 contratos de locação, que equivalem a 20% da receita com locação anual, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 7,37%<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



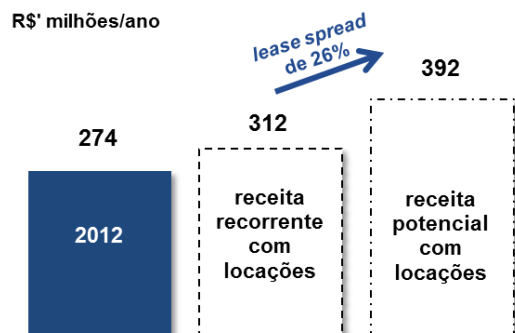
<sup>3</sup> Nós calculamos a taxa de vacância física dividindo a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e calculamos a taxa de vacância financeira dividindo uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de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

<sup>4</sup> Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a outubro/2012 foi de 7,52%; a novembro/2012 foi de 6,69%; e a dezembro/2012 foi de 7,82%.

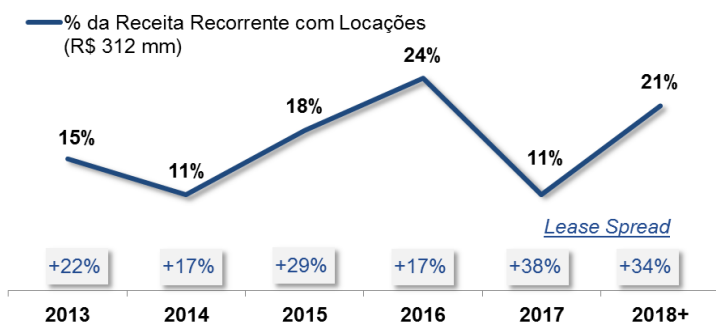


A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 312 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de dezembro de 2012. A receita anual potencial é de R\$ 392 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 26%** entre os preços vigentes para nossos contratos em dezembro de 2012 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 retrofit completo (Barros Loureiro, CE Candelária, Denasa e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de rua em desenvolvimento; (d) possibilidade de expansão da ABL em alguns dos nossos imóveis; e (e) locação de áreas atualmente vagas.



### DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



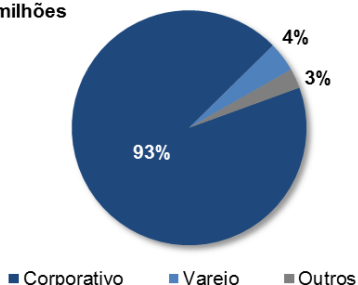
Base: Dezembro de 2012

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 2012, é de 3,8 anos<sup>5</sup>. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

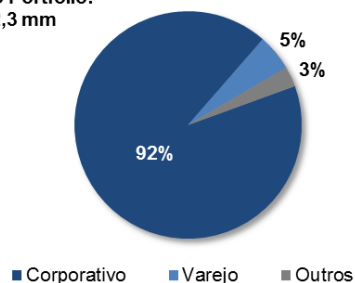
Vale ressaltar que parte do lease spread pode ser antecipado através de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

No 4T12, 93% das receitas de locação e 92% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

4T12 Receita Locações  
R\$70.80 milhões



Valor do Portfólio:  
R\$3.662,3 mm



<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 ao longo de 2012.

NOI (Net Operating Income) R\$ milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
Receita Bruta com Locações	70,8	63,7	11,2%	274,5	227,5	20,7%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,5)	(0,8)	94,2%	(4,5)	(5,0)	-9,6%
<b>NOI</b>	<b>69,3</b>	<b>62,9</b>	<b>10,2%</b>	<b>270,0</b>	<b>222,5</b>	<b>21,3%</b>
Margem NOI	97,8%	98,8%	-1,0 pp	98,4%	97,8%	0,6 pp

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

No 4T12, as despesas G&A alcançaram R\$ 14,4 milhões. Contribuíram para o aumento das despesas: (a) a maior vacância no período, que resultou no aumento das despesas com áreas vagas; e (b) as provisões para remuneração variável. Por outro lado, os gastos com outras despesas gerais e administrativas apresentaram redução. As despesas G&A como proporção da receita em 2012, ficaram 0,2p.p. abaixo do valor registrado em 2011, refletindo a melhor eficiência alcançada pela Companhia.

Análise das Despesas G&A R\$ milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,5	0,8	94,2%	4,5	5,0	-9,6%
Pessoal	10,6	8,0	33,0%	29,8	23,4	27,4%
Outros	2,2	2,6	-13,6%	8,9	7,9	13,5%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>14,4</b>	<b>11,4</b>	<b>26,7%</b>	<b>43,2</b>	<b>36,2</b>	<b>19,3%</b>
margem G&A	21,8%	19,1%		16,8%	17,0%	

## EBITDA: crescimento de 21% no ano

No 4T12, o EBITDA ajustado foi de R\$ 52 milhões, com alta de 7,3% na comparação com o 4T11. No acumulado de 2012, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 214 milhões, com crescimento de 21% em relação ao ano anterior.

R\$ Milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
(+) Receita Líquida	66,1	59,4	11,4%	256,6	212,2	20,9%
(+) Despesas G&A	(14,4)	(11,4)	26,6%	(43,2)	(36,2)	19,3%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,0	0,2	0,0%	0,1	0,7	-78,2%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>51,7</b>	<b>48,2</b>	<b>7,3%</b>	<b>213,6</b>	<b>176,7</b>	<b>20,9%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>78,2%</b>	<b>81,3%</b>	<b>-3,1 bps</b>	<b>83,2%</b>	<b>83,3%</b>	<b>-0,1 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 da venda de imóveis.

R\$ Milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
(+) Lucro Líquido	39,8	48,0	-17,2%	221,0	96,4	129,4%
(+) Impostos (IR e CSLL)	2,2	6,6	-66,6%	59,6	23,5	154,1%
(+) Resultado Financeiro Líq.	16,1	12,5	29,3%	81,0	57,1	42,0%
(+) Depreciação	7,2	6,4	11,9%	27,3	25,1	8,9%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>65,3</b>	<b>73,5</b>	<b>-11,2%</b>	<b>389,0</b>	<b>202,0</b>	<b>92,6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>79,6%</b>	<b>38,4%</b>	<b>41,2 bps</b>	<b>70,2%</b>	<b>58,7%</b>	<b>11,5 bps</b>

Nós calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 247 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 312 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 7,0% da receita bruta e as despesas G&A do ano de 2012.

EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	311,6
Taxa efetiva de Pis/Cofins (7,0%)	(21,9)
Receita Líquida	289,7
G&A 2012	(43,2)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>246,6</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>85,1%</b>



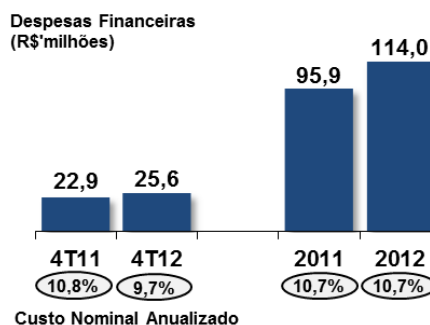
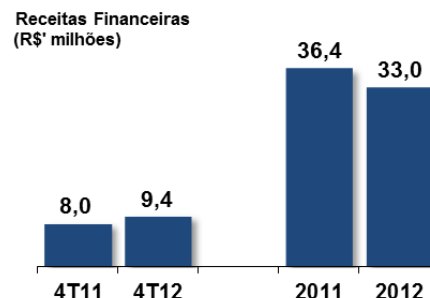
## Resultado Financeiro: saudável e controlado

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 391 milhões no 4T12 contra R\$ 291 milhões no 4T11. O saldo de caixa da Companhia é aplicado somente em ativos de renda fixa com alta liquidez e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI. No ano de 2012, o saldo médio das aplicações ficou em R\$ 320 milhões, contra R\$ R\$ 305 milhões em 2011.

A redução na taxa CDI média ao longo de 2012 impactou as receitas financeiras no acumulado em 2012.

A elevação das 'Despesas Financeiras' no 4T12 contra o 4T11 ocorreu principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição do CE do Aço, CE Urca e CE Candelária ao longo do ano de 2012 e também do CE Cidade Nova e Edifício Generalli no final de 2011.

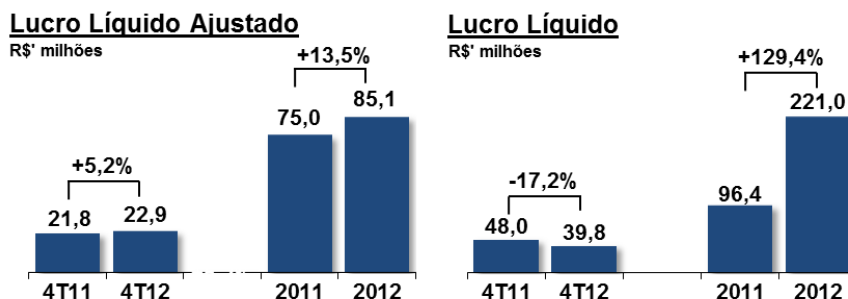
O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.071 milhões no 4T12 com custo nominal anualizado de 9,7% contra R\$ 868 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,8% ao ano. A redução no CDI médio, que passou de 11,1% no 4T11 para 7,1% no 4T12, foi responsável pela redução no custo da dívida. Além disso, no 4T12 a Companhia renegociou 3 financiamentos com total de R\$ 180 milhões e conseguiu reduções de até 2,2 pontos percentuais nas taxas de juros. Espera-se, apenas com essa renegociação, redução de R\$ 2,7 milhões nas despesas com juros em 2013 e nos anos subsequentes.



## Lucro Líquido e FFO (*funds from operations*): Lucro líquido recorde na história da Companhia

O lucro líquido ajustado da Companhia somou R\$ 23 milhões no 4T12. Na mesma linha, o lucro líquido ajustado acumulado em 2012 foi de R\$ 85 milhões com alta de 13,5% em relação ao ano anterior.

O lucro líquido da Companhia, considerando os ganhos com vendas de ativos, alcançou R\$ 221 milhões em 2012. Esse montante representa um recorde na história da empresa.



Varição no Lucro Líquido (R\$ milhões)	3 meses	12 meses
<b>Lucro Líquido no 4T11 e 2011</b>	<b>21,8</b>	<b>75,0</b>
Var. Receita Líquida	6,8	44,4
Var. G&A	(3,0)	(7,0)
Var. Outras Rec. Operacionais	(0,2)	(0,5)
<b>Var. Resultado Operacional (EBITDA)</b>	<b>3,5</b>	<b>36,9</b>
Var. Depreciação	(0,8)	(2,2)
Var. Resultado Financeiro	(1,3)	(21,6)
Var. IR/CS	(0,3)	(2,9)
<b>Var. Outras Linhas do DRE</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(26,7)</b>
<b>Lucro Líquido no 4T12 e (ajustado) 2012</b>	<b>22,9</b>	<b>85,1</b>

A tabela ao lado explica com mais detalhes a variação no lucro líquido ajustado entre 4T11 e 4T12, e entre 2011 e 2012.

Destacamos que a variação positiva no resultado operacional da Companhia (EBITDA) elevou o lucro líquido ajustado por ter superado o aumento nas linhas 'Depreciação', 'Resultado Financeiro' e 'IR/CS' combinadas.



O FFO da Companhia, já ajustado pelas vendas de imóveis no período, alcançou R\$ 30 milhões no 4T12 com margem de 45,6%.

R\$ Milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	22,9	21,8	5,2%	85,1	75,0	13,5%
(+) Depreciação	7,2	6,4	11,9%	27,3	25,1	8,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,1</b>	<b>28,2</b>	<b>6,7%</b>	<b>112,5</b>	<b>100,1</b>	<b>12,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>45,6%</b>	<b>47,6%</b>	<b>-2,0 bps</b>	<b>43,8%</b>	<b>47,2%</b>	<b>-3,4 bps</b>

## Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 4T12, a São Carlos investiu R\$ 75 milhões em imóveis. Os destaques foram os imóveis Denasa e Dr. João Úrsulo Ribeiro Coutinho, adquiridos por R\$ 23 milhões (incluindo despesas com transação) e os imóveis de varejo. A Companhia finalizou os investimentos no retrofit do CE Região Portuária e deu continuidade aos investimentos no CA Cidade Nova. Além disso, o edifício Passeio, anteriormente monousuário, foi adaptado para receber mais de um locatário.

No ano de 2012, a Companhia investiu mais de R\$ 300 milhões em aquisições de edifícios corporativos com cap rate estabilizado médio de 14,2%.

Investimentos R\$ milhões	4T12	2012
Aquisições	23,1	301,7
Imóveis de varejo	37,8	86,5
CE Região Portuária	1,4	11,1
Retrofit CA Cidade Nova	8,4	12,6
Retrofit Candelária	0,2	0,2
Passeio	1,0	1,0
Manutenção de imóveis	3,3	9,8
<b>Total</b>	<b>75,3</b>	<b>422,9</b>

## Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 4T12 com um saldo de caixa de R\$ 365 milhões e dívida líquida de R\$ 725 milhões, ou 20% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 4T12: (a) aquisição dos Edifícios Denasa e Dr. João Úrsulo Ribeiro Coutinho por R\$ 23 milhões; (b) investimento de R\$ 49 milhões em retrofit de imóveis e projetos de varejo de rua; e (c) venda de 2 lojas de varejo de rua.

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 dezembro de 2012, cerca de 78% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 10,4%), 8% pelo IGP-M, 8% pelo CDI e 6% pelo IPCA. Além disso, 36% era mantido pelo Itaú, 31% pelo banco Santander, 27% pelo Bradesco e 6% com investidores.

Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Dez/12
Disponibilidades	-365
Contas a receber por venda de imóveis	0
Financiamentos	1.063
Contas a pagar por compra de imóveis	27
<b>Dívida Líquida</b>	<b>725</b>
EBITDA recorrente	247
Valor Estimado do Portfólio	3.638
<b>Dívida Líquida / EBITDA recorrente</b>	<b>2,9 x</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio</b>	<b>19,9%</b>

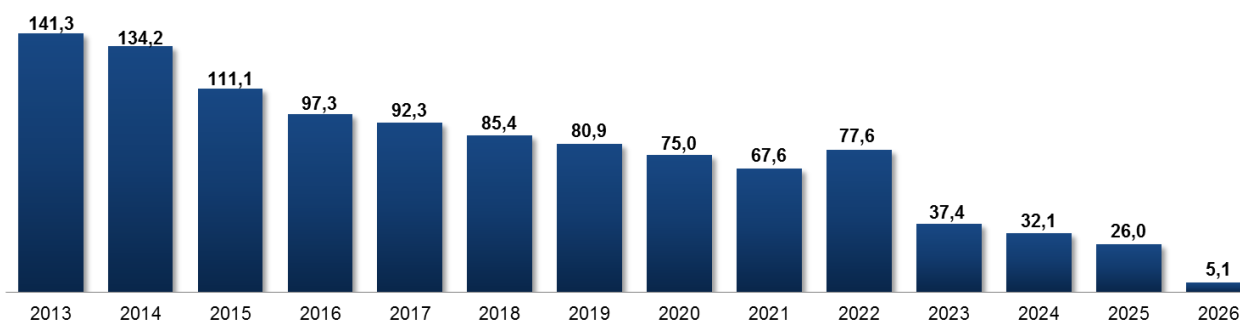
Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de dezembro de 2012:



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Dez/12 R\$'milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	2,0	IGPM + 8,60% aa	26,5
2) Aquisição Citibank	9/12/15	3,0	IGPM + 10,30% aa	26,7
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	7,1	TR + 11,00% aa	16,1
4) Imóveis de Varejo	15/12/14	7,9	IPCA + 6,10% aa	7,2
5) Aquisição Rio Negro	9/12/15	8,1	TR + 10,00% aa	46,9
6) Aquisição Itaim Center	11/12/19	8,2	TR + 10,00% aa	9,0
7) Aquisição Spop II e X	28/8/20	9,2	IGPM + 10,89% aa	28,9
8) Aquisição BFC	22/11/20	9,4	TR + 10,00% aa	70,2
9) Aquisição Borges Lagoa	21/12/20	9,5	TR + 10,00% aa	17,1
10) Aquisição Mykonos	5/12/21	9,8	TR + 9,70% aa	8,7
11) Aquisição BST	5/3/22	9,9	TR + 9,70% aa	29,4
12) Aquisição Corporate	11/4/22	9,9	TR + 9,70% aa	17,8
13) Aquisição Pasteur 110	3/8/22	9,9	TR + 9,70% aa	24,1
14) Aquisição CASA	16/8/22	10,1	TR + 10,50% aa	107,3
15) Aquisição Eldorado Modal	28/8/22	10,1	TR + 9,90% aa	29,1
16) Aquisição Eldorado Gafisa	5/9/22	10,2	TR + 9,95% aa	80,3
17) Aquisição CEB	19/10/22	10,2	CDI + 1,80% aa	27,9
18) Aquisição Visconde	14/11/22	10,4	TR + 9,90% aa	33,5
19) Aquisição Ipiranga SP	23/11/22	10,4	TR + 10,00% aa	7,4
20) Aquisição CA Guaíba	23/11/22	10,4	TR + 10,00% aa	11,3
21) Aquisição GlobalTech	27/2/23	10,9	TR + 10,20% aa	12,0
22) Aquisição Generali	27/2/23	11,2	116,83% do CDI	19,0
23) Aquisição Generali	27/2/23	11,2	116,97% do CDI	38,6
24) Imóveis de Varejo	18/8/23	12,0	IPCA + 6,50% aa	42,3
25) Imóveis de Varejo	25/11/23	12,0	IPCA + 6,30% aa	11,3
26) Aquisição CEA	14/12/23	12,4	TR + 10,90% aa	131,5
27) Aquisição Urca	28/8/24	12,6	TR + 10,90% aa	34,6
28) Aquisição Sul América	28/8/24	12,7	TR + 10,90% aa	98,3
29) Aquisição Cidade Nova	15/2/25	14,2	TR + 11,90% aa	50,0
<b>TOTAL</b>				<b>1.063,1</b>

R\$'milhões

### Cronograma de Amortização da Dívida (dez/12)



## 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 apresentaram valorização de 91,1% no ano de 2012, enquanto o índice Ibovespa variou 0,9% no mesmo período.

Ao final de dezembro de 2012, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 361.958 ONs em tesouraria. Permanece em aberto o programa de recompra de ações, aprovado na reunião do Conselho de Administração de 13 de março de 2012, de até 800.000 ações e com prazo de 1 ano.



## Glossário

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável
<b>Cap rate</b>	Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.
<b>EBITDA</b>	Lucro Líquido do exercício excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras companhias.
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras companhias.
<b>NOI (Net Operating Income)</b>	Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras companhias.
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.

## Contatos

### Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI

Carlos Montenegro - Gerente

Tel.: +55 11 3048-5413

E-mail: [dri@scsa.com.br](mailto:dri@scsa.com.br)

Website: [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)

### Teleconferência de Resultados 4T12

Data: Terça-feira, 19 de Março de 2013

### > Em Português

11:00 (horário de Brasília)

10:00 (horário Nova York)

Tel: +55 (11) 3127-4971

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 2012 com as de 2011, 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) a venda do CE Guaíba e Torre Jauaperi, com efeito nos demonstrativos do 4T11 e ano de 2011; (b) a venda de duas lojas de varejo de rua, com efeito nos demonstrativos do 4T12 e ano de 2012; e (c) a venda do CA Rio Negro e mais 5 lojas de varejo de rua, com efeito nos demonstrativos de 2012.**

DRE (R\$'Mil)	4T12	2012	Venda Lojas*	Venda CARN*	Venda Lojas 2**	4T12 Ajustado	2012 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>87.002</b>	<b>573.543</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.664</b>	<b>-15.900</b>	<b>71.102</b>	<b>276.079</b>
Locação de Imóveis	70.835	274.494				70.835	274.494
Venda de Imóveis	15.900	297.993	-57.900	-224.193	-15.900	-	0
Serviços	267	1.056		529		267	1.585
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.988</b>	<b>-19.477</b>				<b>-4.988</b>	<b>-19.477</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>82.014</b>	<b>554.066</b>	<b>-57.900</b>	<b>-223.664</b>	<b>-15.900</b>	<b>66.114</b>	<b>256.602</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-9.521</b>	<b>-149.234</b>	<b>12.185</b>	<b>107.372</b>	<b>2.331</b>	<b>-7.190</b>	<b>-27.346</b>
Depreciação	-7.190	-27.346				-7.190	-27.346
Custo dos Imóveis Vendidos	-2.331	-121.888	12.185	107.372	2.331	(0,27)	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>72.493</b>	<b>404.832</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.292</b>	<b>-13.569</b>	<b>58.924</b>	<b>229.256</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-14.383</b>	<b>-43.153</b>		<b>126</b>		<b>-14.383</b>	<b>-43.027</b>
Gerais e Administrativas	-6.314	-28.193		126		-6.314	-28.067
Honorários da Administração	-8.076	-15.102				-8.076	-15.102
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	7	142				7	142
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>58.110</b>	<b>361.679</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.166</b>	<b>-13.569</b>	<b>44.541</b>	<b>186.229</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-16.143</b>	<b>-81.025</b>				<b>-16.143</b>	<b>-81.025</b>
Receita Financeira	9.434	33.006				9.434	33.006
Despesa Financeira	-25.577	-114.031				-25.577	-114.031
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>41.967</b>	<b>280.654</b>	<b>-45.715</b>	<b>-116.166</b>	<b>-13.569</b>	<b>28.398</b>	<b>105.204</b>
IR / CSLL	-2.202	-59.607	3.246	39.526	-3.246	-5.449	-20.081
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>39.765</b>	<b>221.047</b>	<b>-42.468</b>	<b>-76.640</b>	<b>-16.816</b>	<b>22.949</b>	<b>85.123</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 2T12

\*\*Vendas realizadas e contabilizadas no 4T12

DRE (R\$'Mil)	4T11	2011		Venda Jauaperi*	Venda CE Guaíba*	4T11 Ajustado	2011 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>195.900</b>	<b>360.505</b>		<b>-69.000</b>	<b>-62.958</b>	<b>63.941</b>	<b>228.547</b>
Locação de Imóveis	63.676	227.495				63.676	227.495
Venda de Imóveis	131.958	131.958		-69.000	-62.958	(0,01)	-0
Serviços	265	1.052				265	1.052
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.586</b>	<b>-16.314</b>				<b>-4.586</b>	<b>-16.314</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>191.314</b>	<b>344.191</b>		<b>-69.000</b>	<b>-62.958</b>	<b>59.355</b>	<b>212.233</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-109.431</b>	<b>-128.111</b>		<b>46.690</b>	<b>56.315</b>	<b>-6.426</b>	<b>-25.106</b>
Depreciação	-6.426	-25.106				-6.426	-25.106
Custo dos Imóveis Vendidos	-103.005	-103.005		46.690	56.315	0,28	0
<b>Lucro Bruto</b>	<b>81.883</b>	<b>216.080</b>		<b>-22.310</b>	<b>-6.643</b>	<b>52.930</b>	<b>187.127</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-14.786</b>	<b>-39.188</b>		<b>1.659</b>	<b>2.004</b>	<b>-11.123</b>	<b>-35.525</b>
Gerais e Administrativas	-10.098	-28.757		1.659	2.004	-6.435	-25.094
Honorários da Administração	-4.928	-11.082				-4.928	-11.082
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	240	651				240	651
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>67.097</b>	<b>176.892</b>		<b>-20.651</b>	<b>-4.639</b>	<b>41.807</b>	<b>151.602</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-12.489</b>	<b>-57.073</b>		<b>-2.380</b>		<b>-14.870</b>	<b>-59.453</b>
Receita Financeira	10.407	38.781		-2.380		8.026	36.401
Despesa Financeira	-22.896	-95.854				-22.896	-95.854
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>54.608</b>	<b>119.819</b>		<b>-23.032</b>	<b>-4.639</b>	<b>26.937</b>	<b>92.148</b>
IR / CSLL	-6.592	-23.460		6.293	0	-5.121	-17.167
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>48.016</b>	<b>96.359</b>		<b>-16.739</b>	<b>-4.639</b>	<b>21.816</b>	<b>74.981</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 4T11



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO Ajustado

DRE(R\$'milhões)	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>71,1</b>	<b>63,9</b>	<b>11,2%</b>	<b>276,1</b>	<b>228,5</b>	<b>20,8%</b>
Locação de Imóveis	70,8	63,7	11,2%	274,5	227,5	20,7%
Serviços	0,3	0,3	0,8%	1,6	1,1	50,7%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>8,8%</b>	<b>(19,5)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>19,4%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>66,1</b>	<b>59,4</b>	<b>11,4%</b>	<b>256,6</b>	<b>212,2</b>	<b>20,9%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>11,9%</b>	<b>(27,3)</b>	<b>(25,1)</b>	<b>8,9%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>58,9</b>	<b>52,9</b>	<b>11,3%</b>	<b>229,3</b>	<b>187,1</b>	<b>22,5%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(14,4)</b>	<b>(11,1)</b>	<b>29,3%</b>	<b>(43,0)</b>	<b>(35,5)</b>	<b>21,1%</b>
Gerais e administrativas	(6,3)	(6,4)	-1,9%	(28,1)	(25,1)	11,8%
Honorários da Administração	(8,1)	(4,9)	63,9%	(15,1)	(11,1)	36,3%
Outras receitas operacionais, líquidas	0,0	0,2	-97,1%	0,1	0,7	-78,2%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>44,5</b>	<b>41,8</b>	<b>6,5%</b>	<b>186,2</b>	<b>151,6</b>	<b>22,8%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(16,1)</b>	<b>(14,9)</b>	<b>8,6%</b>	<b>(81,0)</b>	<b>(59,5)</b>	<b>36,3%</b>
Receitas Financeiras	9,4	8,0	17,5%	33,0	36,4	-9,3%
Despesas Financeiras	(25,6)	(22,9)	11,7%	(114,0)	(95,9)	19,0%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>28,4</b>	<b>26,9</b>	<b>5,4%</b>	<b>105,2</b>	<b>92,1</b>	<b>14,2%</b>
IR / CSLL	(5,4)	(5,1)	6,4%	(20,1)	(17,2)	17,0%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>22,9</b>	<b>21,8</b>	<b>5,2%</b>	<b>85,1</b>	<b>75,0</b>	<b>13,5%</b>

### EBITDA

R\$' Milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
(+) Receita Líquida	66,1	59,4	11,4%	256,6	212,2	20,9%
(+) Despesas G&A	(14,4)	(11,4)	26,6%	(43,2)	(36,2)	19,3%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,0	0,2	0,0%	0,1	0,7	-78,2%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>51,7</b>	<b>48,2</b>	<b>7,3%</b>	<b>213,6</b>	<b>176,7</b>	<b>20,9%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>78,2%</b>	<b>81,3%</b>	<b>-3,1 bps</b>	<b>83,2%</b>	<b>83,3%</b>	<b>-0,1 bps</b>

### FFO

R\$' Milhões	4T12	4T11	Δ %	2012	2011	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	22,9	21,8	5,2%	85,1	75,0	13,5%
(+) Depreciação	7,2	6,4	11,9%	27,3	25,1	8,9%
<b>(=) FFO</b>	<b>30,1</b>	<b>28,2</b>	<b>6,7%</b>	<b>112,5</b>	<b>100,1</b>	<b>12,4%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>45,6%</b>	<b>47,6%</b>	<b>-2,0 bps</b>	<b>43,8%</b>	<b>47,2%</b>	<b>-3,4 bps</b>

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



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**  
BR GAAP – Revisado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões)	Dez/12	Dez/11	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>457,8</b>	<b>377,9</b>	<b>21,1%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	271,5	297,0	-8,6%
Aplicações financeiras	93,8	-	n/a
Recebíveis de partes relacionadas	-	1,93	-100,0%
Contas a receber	50,3	42,9	17,1%
Imóveis destinados à venda	23,10	0,0	n/a
Impostos	15,0	31,2	-52,0%
Outros créditos	4,2	4,9	-14,6%
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>15,0</b>	<b>11,2</b>	<b>34,4%</b>
Valores a receber de controladas	0,1	-	n/a
Aplicações financeiras	3,3	-	n/a
Outros créditos	11,6	11,2	3,5%
<b>Ativo Permanente</b>	<b>1.601,3</b>	<b>1.351,0</b>	<b>18,5%</b>
Investimentos em controladas	0,2	-	n/a
Propriedades de investimento	1.595,2	1.344,9	18,6%
Imobilizado	4,7	4,8	-1,6%
Intangível	1,2	1,3	-5,6%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.074,1</b>	<b>1.740,1</b>	<b>19,2%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>223,8</b>	<b>202,6</b>	<b>10,5%</b>
Empréstimos e financiamentos	141,3	137,0	3,1%
Adiantamento de clientes	3,2	0,0	n/a
Salários e encargos	13,0	9,3	39,4%
Impostos	6,6	19,3	-65,8%
Contas a pagar por compra de imóveis	27,0	2,8	872,3%
Provisões para garantia	1,5	0,0	n/a
Outras contas a pagar	31,2	34,2	-8,6%
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>953,7</b>	<b>801,9</b>	<b>18,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	921,8	775,1	
Impostos	5,6	4,4	26,3%
Provisão para contingências	22,9	22,3	2,8%
Provisões para garantia	3,35	-	n/a
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>896,7</b>	<b>735,7</b>	
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	2,7	2,3	17,8%
Ações em tesouraria	(10,8)	(10,2)	5,8%
Reserva de lucros	430,8	173,3	148,6%
Lucro do Período	0,0	96,4	-100,0%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.074,1</b>	<b>1.740,1</b>	<b>19,2%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>(724,8)</b>	<b>(616,0)</b>	<b>17,7%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>3,5 x</b>	<b>3,2 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.

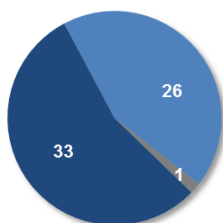


## PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

O Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu, ao final de 2012, valor de mercado estimado em R\$ 3,7 bilhões com 60 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e lojas de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2012 (aquisições posteriores e até dezembro de 2012 foram somadas ao portfólio pelo valor pago, e vendas foram subtraídas pelo valor de avaliação).

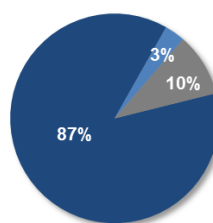
Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Estimado	
Corporativo	33	335.138	R\$ 3.368,2 mm	92,0%
Varejo	26	12.153	R\$ 189,2 mm	5,2%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,9%
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>384.881</b>	<b>R\$ 3.662,3 mm</b>	<b>100,0%</b>

60 imóveis comerciais



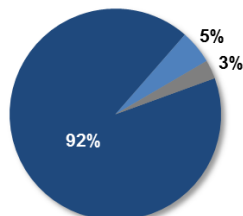
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 384.881 m<sup>2</sup>



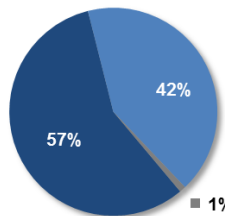
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$3.662,3 mm



■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica (em termos de valor)



■ SP ■ RJ ■ MG

A São Carlos terminou o trimestre com um total de 321 contratos de locação distribuídos entre 212 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 38% 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 na região (mês)
EZTowers Torre A	São Paulo	4T14	47.000	R\$ 110-120/m <sup>2</sup>
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro	1T14	34.217	R\$ 95-100/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>81.217</b>	

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