

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	57
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	191
Preferenciais	0
Total	191

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.372.888	1.334.810
1.01	Ativo Circulante	387.051	369.464
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	114.926	83.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	251.977	260.999
1.01.03	Contas a Receber	20.148	24.747
1.01.03.01	Clientes	6.201	9.274
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	689	1.853
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.512	7.421
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	13.947	15.473
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.329	1.298
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	12.618	14.175
1.02	Ativo Não Circulante	985.837	965.346
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	165.636	152.100
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	154.766	141.244
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	154.766	141.244
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.870	10.856
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	10.870	10.856
1.02.02	Investimentos	818.553	811.544
1.02.02.01	Participações Societárias	683.320	691.813
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	683.320	691.813
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	135.233	119.731
1.02.03	Imobilizado	475	478
1.02.04	Intangível	1.173	1.224
1.02.04.01	Intangíveis	1.173	1.224

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.372.888	1.334.810
2.01	Passivo Circulante	95.774	99.892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.914	60.603
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.914	60.603
2.01.05	Outras Obrigações	29.257	26.905
2.01.05.02	Outros	29.257	26.905
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	24.474	24.474
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	2.624	605
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.159	1.826
2.01.06	Provisões	4.603	12.384
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.603	12.384
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.603	12.384
2.02	Passivo Não Circulante	331.476	338.260
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	307.304	313.850
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	307.304	313.850
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	307.304	313.850
2.02.03	Tributos Diferidos	1.236	1.589
2.02.04	Provisões	22.936	22.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.936	22.821
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	22.936	22.821
2.03	Patrimônio Líquido	945.638	896.658
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-998	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.789	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	4.791	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	472.724	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	38.092	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	434.632	392.696

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.870	5.932
3.01.01	Receita de Locação	4.870	5.932
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	70.000	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-45.363	-1.061
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	-44.548	0
3.02.02	Custo das Locações	-815	-1.061
3.03	Resultado Bruto	29.507	4.871
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.680	18.220
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.039	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.924	-4.950
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	38	50
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.311	-2.233
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.311	-2.233
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.916	25.353
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	49.187	23.091
3.06	Resultado Financeiro	-5.037	-2.708
3.06.01	Receitas Financeiras	4.667	7.966
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.704	-10.674
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	44.150	20.383
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.214	37
3.08.01	Corrente	-2.491	-1
3.08.02	Diferido	277	38
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.936	20.420
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	41.936	20.420
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	3,85670	0,35650
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	3,83860	0,35410

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	41.936	20.420
4.03	Resultado Abrangente do Período	41.936	20.420

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.389	1.732
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.544	7.756
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	41.936	20.420
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	815	1.061
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.916	-25.353
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	775	924
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Bens Destinados a Venda	-25.452	0
6.01.01.07	Enargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	9.535	10.484
6.01.01.08	Impostos Diferidos	-352	49
6.01.01.09	Atualização de provisão de riscos tributários	115	171
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-845	-6.024
6.01.02.01	Contas a Receber	1.909	1.565
6.01.02.02	Valores a Receber Partes Relacionadas	1.164	3.163
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.557	-748
6.01.02.04	Outros Créditos	-31	-339
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-7.781	-6.757
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	2.019	-412
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	332	-2.475
6.01.02.12	Depósitos Judiciais	-14	-21
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	42.098	-1.795
6.02.01	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio de controladas	24.190	26.453
6.02.02	Aplicações Financeiras	9.022	54.594
6.02.03	Recebimento Obtido Realização Imov.Destinados venda	70.000	0
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	17.908	0
6.02.05	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-60.811	-2.582
6.02.06	Partes Relacionadas	-18.711	1.964
6.02.07	Adições de Investimentos	500	-82.224
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.501	-15.556
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-14.770	-15.671
6.03.02	Venda de Ações Próprias	6.761	4.858
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-492	-4.743
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	31.208	-15.619
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.718	199.643
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	114.926	184.024

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.044	0	0	0	7.044
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	775	0	0	0	775
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-492	0	0	0	-492
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481
5.04.08	Ganho na subscrição de ações	0	1.280	0	0	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.936	0	41.936
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.936	0	41.936
5.07	Saldos Finais	473.912	-998	430.788	41.936	0	945.638

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.039	0	0	0	1.039
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.516	0	0	0	-1.516
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	924	0	0	0	924
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.743	0	0	0	-4.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.374	0	0	0	6.374
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.420	0	20.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.420	0	20.420
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.821	269.634	20.420	0	757.145

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	75.381	6.552
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	75.381	6.552
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49.359	-2.430
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-45.363	-1.061
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.996	-1.369
7.03	Valor Adicionado Bruto	26.022	4.122
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	26.022	4.122
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.621	33.369
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.916	25.353
7.06.02	Receitas Financeiras	4.667	7.966
7.06.03	Outros	38	50
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.643	37.491
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.643	37.491
7.08.01	Pessoal	5.036	5.018
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.966	1.379
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.535	10.674
7.08.03.01	Juros	8.441	8.898
7.08.03.03	Outras	1.094	1.776
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.936	20.420
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.936	20.420
7.08.05	Outros	170	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.184.114	2.065.419
1.01	Ativo Circulante	518.533	434.481
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	117.340	88.386
1.01.02	Aplicações Financeiras	333.440	276.546
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	333.440	276.546
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	333.440	276.546
1.01.03	Contas a Receber	67.753	69.549
1.01.03.01	Clientes	46.768	50.385
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	770	1.933
1.01.03.01.02	Contas a Receber	45.998	48.452
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.985	19.164
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.722	14.979
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	2.016	0
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	6.247	4.185
1.02	Ativo Não Circulante	1.665.581	1.630.938
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	11.620	14.897
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	3.345
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	0	3.345
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.620	11.552
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	11.620	11.552
1.02.02	Investimentos	1.648.077	1.609.886
1.02.02.01	Participações Societárias	6.679	6.111
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.679	6.111
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.641.398	1.603.775
1.02.03	Imobilizado	4.708	4.926
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.708	4.926
1.02.04	Intangível	1.176	1.229

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.184.114	2.065.419
2.01	Passivo Circulante	204.008	207.437
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.173	6.617
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.173	6.617
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.336	3.990
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	4.837	2.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	145.638	142.429
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	145.638	142.429
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	145.638	142.429
2.01.05	Outras Obrigações	41.552	43.939
2.01.05.02	Outros	41.552	43.939
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	24.474	24.474
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	7.700	8.686
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.625	3.367
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	6.753	7.412
2.01.06	Provisões	7.645	14.452
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.002	12.996
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.002	12.996
2.01.06.02	Outras Provisões	2.643	1.456
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.643	1.456
2.02	Passivo Não Circulante	1.034.023	960.908
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.005.229	928.779
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.005.229	928.779
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.005.229	928.779
2.02.02	Outras Obrigações	105	226
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	105	226
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	105	226
2.02.03	Tributos Diferidos	5.638	5.622
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.638	5.622
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	5.638	5.622
2.02.04	Provisões	23.051	26.281
2.02.04.02	Outras Provisões	23.051	26.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	3.345
2.02.04.02.04	Contingencia	23.051	22.936
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	946.083	897.074
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-998	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.789	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	4.791	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	430.788	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	38.092	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	392.696	392.696
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	41.936	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	445	416

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	134.904	59.695
3.01.01	Receita de Locação	64.904	59.695
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	70.000	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.655	-6.737
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	-44.548	0
3.02.02	Custo de Locação	-7.107	-6.737
3.03	Resultado Bruto	83.249	52.958
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.327	-8.702
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.216	-683
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.892	-5.909
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	44	141
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.331	-2.251
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.331	-2.251
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	68	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.922	44.256
3.06	Resultado Financeiro	-21.310	-18.115
3.06.01	Receitas Financeiras	6.029	8.267
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.339	-26.382
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.612	26.141
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.647	-5.723
3.08.01	Corrente	-8.638	-5.431
3.08.02	Diferido	-9	-292
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.965	20.418
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	41.965	20.418
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.936	20.420
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29	-2
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	3,85670	0,35650
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	3,83860	0,35410

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	41.936	20.420
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	41.936	20.420
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.936	20.420

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	47.097	50.238
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.335	54.052
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	41.936	20.420
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	7.107	6.737
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	775	924
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	28.876	26.090
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest.Vendas	-25.452	0
6.01.01.08	Impostos Diferidos	16	-288
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	115	172
6.01.01.10	Acionistas não controladores	30	-3
6.01.01.11	Resultado de equivalencia patrimonial	-68	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.238	-3.814
6.01.02.01	Contas a Receber	2.454	3.341
6.01.02.02	Partes Relacionadas	1.163	3.207
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.257	10.788
6.01.02.04	Outros Créditos	-2.062	-1.270
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-7.994	-6.640
6.01.02.06	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	346	-10.140
6.01.02.07	Impostos , Taxas e Contribuições	2.210	-373
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-3.143	-2.146
6.01.02.09	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	-659	62
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-742	-483
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-68	-160
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-75.195	-25.303
6.02.01	Aplicações Financeiras	-53.549	54.594
6.02.03	Aquisição de Bens de propriedades de Investimento, Imobilizado e Intagível	-91.023	-79.917
6.02.04	Partes relacionadas	-623	20
6.02.05	Recebimento obtido na realiz.imoveis	70.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	57.052	-39.792
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-41.857	-39.907
6.03.02	Captação de empréstimos	92.640	0
6.03.03	Venda de Ações Próprias	6.761	4.858
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-492	-4.743
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.954	-14.857
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.386	202.682
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	117.340	187.825

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.044	0	0	0	7.044	0	7.044
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	775	0	0	0	775	0	775
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-492	0	0	0	-492	0	-492
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481	0	5.481
5.04.08	Ganho na subscrição de ação	0	1.280	0	0	0	1.280	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.936	0	41.936	29	41.965
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.936	0	41.936	29	41.965
5.07	Saldos Finais	473.912	-998	430.788	41.936	0	945.638	445	946.083

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.039	0	0	0	1.039	0	1.039
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.516	0	0	0	-1.516	0	-1.516
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	924	0	0	0	924	0	924
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.743	0	0	0	-4.743	0	-4.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.374	0	0	0	6.374	0	6.374
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.420	0	20.420	0	20.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.420	0	20.420	0	20.420
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.821	269.634	20.420	0	757.145	0	757.145

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	139.660	64.379
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	69.660	64.379
7.01.02	Outras Receitas	70.000	0
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	70.000	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-57.193	-8.925
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-51.655	-6.737
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.538	-2.188
7.03	Valor Adicionado Bruto	82.467	55.454
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	82.467	55.454
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.112	12.100
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	68	0
7.06.02	Receitas Financeiras	6.029	8.267
7.06.03	Outros	15	3.833
7.06.03.01	Outras receitas	44	3.831
7.06.03.02	Acionistas não controladores	-29	2
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	88.579	67.554
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	88.579	67.554
7.08.01	Pessoal	5.643	5.844
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.662	11.218
7.08.02.01	Federais	13.662	11.218
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.874	24.399
7.08.03.01	Juros	24.567	22.003
7.08.03.03	Outras	2.307	2.396
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	41.936	20.420
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	41.936	20.420
7.08.05	Outros	464	5.673

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre do ano de 2013. Iniciamos o ano com uma aquisição relevante para o portfólio da Companhia, a Torre A do empreendimento EZTowers, que irá contribuir de maneira significativa para o nosso resultado a partir de 2015.

A Torre A EZTowers representa a maior aquisição da história da São Carlos e foi realizada em condições muito favoráveis, atendendo a expectativa de rentabilidade que a Companhia busca nos projetos. Além do preço considerado atrativo (R\$ 564 milhões ou R\$ 12.000 por m²), a estrutura para pagamento e as condições de financiamento também contribuíram para o negócio. Nosso fluxo de caixa permanece praticamente inalterado em 2013 e 2014, uma vez que a maior parte do pagamento será feita após a entrega da torre, nos permitindo dar continuidade ao nosso plano de aquisições com rentabilidade elevada.

Na reciclagem do portfólio, geramos valor aos acionistas com a venda do Business Space Tower (“BST”) e do Logistic Center, localizados na Barra Funda em São Paulo, a um cap rate de 8,0% e valor de R\$70 milhões. Adicionalmente, a venda foi realizada em valor superior ao valor de avaliação realizada pela CB Richard Ellis de R\$ 68,5 milhões.

No fim de março, a evolução no valor de mercado do portfólio registrou 30,8% em 12 meses. O portfólio da Companhia alcançou R\$ 4,2 bilhões e área locável total de 378.020 metros quadrados. A evolução no valor do portfólio, incluindo as vendas de ativos, é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização e capacidade de renegociar contratos de locação levando seus valores para os patamares de mercado. No 1T13, realizamos renovações e revisionais de 8 contratos, o que equivale a 4% da receita, com aumento real médio de 14% nestes contratos. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 3,0% da área locável total (2,9% de vacância financeira) no mesmo período.

Nossas receitas com locações totalizaram R\$ 70,2 milhões no 1T13, com crescimento de 9% em relação ao 1T12. 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, as receitas aumentaram 11%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 57 milhões, uma evolução de 12%; e o FFO ajustado somou R\$ 29,5 milhões no período. O lucro líquido da Companhia, incluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 42 milhões, montante 105% maior que o obtido no 1T12.

O saldo de caixa atingiu R\$ 451 milhões no fim de março de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,5 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 lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos sustentáveis, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição e lojas de rua, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

- (a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive *shopping centers*.
- (b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.
- (c) Locação de bens imóveis.
- (d) Exploração de estacionamento rotativo.
- (e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
- (f) Participação no capital de outras Companhia.

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários, principalmente, nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 10 de maio de 2013.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis interinas (consolidadas e individuais) foram preparadas de acordo com a IAS 34 Informações Intermediárias conforme emitida pelo Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade ("IASB") e de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária conforme emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), respectivamente. Essas informações não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e individuais preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade ("IFRS") e práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPCs") e aprovadas pela CVM, respectivamente.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e em empreendimentos controlados em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Portanto, nestas demonstrações contábeis interinas de 31 de março de 2013, não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao já apresentado nas demonstrações contábeis anuais (31 de dezembro de 2012), e conforme previsto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP no. 003/2011.

2.2 Sumário das principais políticas contábeis

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis adotadas nas demonstrações contábeis interinas de 31 de março de 2013, bem como em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

2.3 Normas, alterações e interpretações de normas emitidos recentemente

As novas exigências da IFRS aplicáveis para o Grupo e com aplicação a partir de 2013 estão resumidas a seguir..

- IAS 19 - "Benefícios a Empregados", alterada em junho de 2011. Essa alteração foi incluída no texto do CPC 33 (R1) - "Benefícios a Empregados". A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Os principais impactos previstos para a sua adoção nas demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes: (i) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados. O saldo não reconhecido em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 145.
- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoiar-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia avaliou que sua adoção trouxe um pequeno impacto, uma vez que não mantinha um número elevado de investimentos em controladas em conjunto.
- IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Sua adoção trouxe um pequeno impacto para a Companhia, uma vez que não mantinha um número elevado de investimentos, cujos efeitos estão demonstrados nos quadros abaixo..

Reconciliação das demonstrações financeiras, após o refazimento do período encerrado em 31 de março de 2012, e o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, de acordo com o CPC 36 (R3) com relação ao IFRS 10 e 11 vigente a partir de 1º. de janeiro de 2013:

Balanco Patrimonial em 31/12/2012

Balanco Patrimonial	Consolidado		
	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Ativo circulante	457.780	(23.299)	434.481
Ativo não circulante	1.616.341	14.597	1.630.938
Ativo Total	2.074.121	(8.702)	2.065.419
Passivo circulante	223.810	(16.373)	207.437
Passivo não circulante	953.653	7.255	960.908
Patrimonio líquido	896.658	416	897.074
Passivo Total	2.074.121	(8.702)	2.065.419

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstração de resultado de 31/03/2012

Demonstração do resultado	Consolidado		
	31/03/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/03/2012 Ajustado
Receita operacional líquida	59.390	305	59.695
Custo da venda de imóveis e dos aluguéis recebidos	(6.688)	(49)	(6.737)
Lucro Bruto	52.702	256	52.958
Despesas gerais administrativas e outras	(8.670)	(32)	(8.702)
Resultado financeiro	(17.887)	(228)	(18.115)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	26.145	(4)	26.141
Imposto de renda e contribuição social	(5.725)	2	(5.723)
Lucro líquido do período	<u>20.420</u>	<u>(2)</u>	<u>20.418</u>
Minoritário	-	-	2
Lucro líquido do período	<u>20.420</u>	<u>-</u>	<u>20.420</u>

4 Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro. No final do trimestre, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Caixa	3	3	4	3
Bancos	1.407	474	3.405	2.524
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	672	201	672	201
Santander DI Centrum			389	3
Letra do Tesouro Nacional (LFT)	4.924	2.057	4.926	2.171
Operações compromissadas	107.920	80.983	107.944	83.471
Banco do Brasil Poupança			-	13
	<u>114.926</u>	<u>83.718</u>	<u>117.340</u>	<u>88.386</u>

(*) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

5 Aplicações financeiras

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Fundo de investimento (*)			2.833	4.942
Letra financeira	34.758	31.233	34.770	32.970
Debêntures	14.233	13.269	14.238	14.007
CDB	4.680	4.364	4.682	4.606
BTG Pactual Capital Markets	71.405	46.987	71.430	49.600
BTG Pactual IPCA FI RF	-	87.202	-	92.052
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF	82.114	29.289	82.141	30.917
Plural High Yield	25.095	10.153	25.104	10.153
Operações compromissadas	19.692	38.502	98.242	40.644
	<u>251.977</u>	<u>260.999</u>	<u>333.440</u>	<u>279.891</u>
Circulante	<u>251.977</u>	<u>260.999</u>	<u>333.440</u>	<u>276.546</u>
Não circulante				<u>3.345</u>

(*) Aplicação depositada em conta vinculada para garantia de uma renda mínima ao Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro, Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre a administradora do fundo e a Top Center (Contrato de Garantia de Renda). Em 31 de dezembro de 2012, saldo de R\$ 4.942 (sendo R\$ 1.597 classificado no curto prazo e R\$ 3.345 classificado no longo prazo).

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI). As operações compromissadas se caracterizam pela venda de um título com o compromisso, por parte do vendedor (banco), de recomprá-lo e, do comprador (cliente), de revendê-lo no futuro.

6 Contas a receber e outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Contas a receber	4.149	5.830	41.715	41.980
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(2)	(603)	(607)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Outras contas a receber	441	671	3.964	6.157
	<u>5.512</u>	<u>7.421</u>	<u>45.998</u>	<u>48.452</u>

Contas a receber

O prazo médio de recebimento é de dez dias. As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A 4 de 50

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

administração da Companhia registra provisão para perda no contas a receber para parte dos atrasos superiores a 180 dias com indício de não realização.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Vencidas				
31 a 60 dias			25	
61 a 90 dias				104
91 a 120 dias			25	
Acima de 120 dias	-	2	611	511
	-	2	661	615
A vencer	5.512	7.421	45.940	48.444
Total do contas a receber	<u>5.512</u>	<u>7.423</u>	<u>46.601</u>	<u>49.059</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Saldo no início do exercício	2	2	607	291
Baixa da provisao	(2)		(4)	
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber				316
Saldo no fim do exercício	-	2	603	607
Saldo líquido do contas a receber	<u>5.512</u>	<u>7.421</u>	<u>45.998</u>	<u>48.452</u>

Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Imposto de renda a recuperar	8.444	5.844	8.218	6.255
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.609	6.460	1.928	6.790
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) - a recuperar	2.219	1.561	2.048	1.457
Outros	346	310	528	477
	<u>12.618</u>	<u>14.175</u>	<u>12.722</u>	<u>14.979</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 | Investimentos em controladas

	<u>Capital</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação - %</u>	<u>Lucro/prejuízos no período</u>	<u>Saldo inicial do investimento</u>	<u>Aumento no investimento</u>	<u>Redução no investimento</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>
253 Participações Ltda.	93.789	98.127	99,99	6.627	96.501	-	-	6.627
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	-	99,99	-	-	-	-	-
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	110.411	140.038	99,99	5.291	144.743	-	-	5.291
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	4.624	1.104	60,00	75	617	-	-	4.624
H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic.Ltda.	55.084	62.392	99,99	5.129	57.263	-	-	5.129
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	117.983	118.487	99,99	10.031	120.747	-	-	10.031
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	26.048	26.286	99,99	874	25.412	-	-	874
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	30.934	30.082	99,99	(393)	30.475	-	-	(393)
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	81.282	81.808	99,99	696	98.692	-	(17.580)	696
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	1	918	99,60	542	1.002	-	-	542
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	57.769	59.089	99,99	392	58.697	-	-	392
Best Center Empr. e Partic. Ltda.	54.765	48.971	99,99	(2.844)	51.764	-	-	(2.799)
M.I.W.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	-	99,60	-	-	-	-	-
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	-	99,60	-	-	-	-	-
					<u>685.913</u>	<u>-</u>	<u>(17.580)</u>	<u>26.424</u>
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	5.075	5.058	50,00	(22)	2.265	275	-	(1.009)
Longford Partic.e Empreend SA	7.751	7.878	50,00	158	3.635	225	-	1.558
					<u>691.813</u>	<u>500</u>	<u>(17.580)</u>	<u>26.573</u>

Conforme mencionado na Nota 2.3, a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada em 100%. As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações Ltda. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| [página intencionalmente deixada em branco]

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Propriedades de investimento

	Controladora				
			31.03.2013	31.12.2012	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		25.460		25.460	41.949
Edificações	3,33	41.788	(13.878)	27.910	56.319
Instalações	10,00	2.517	(1.688)	829	915
Imobilizado em andamento		81.034		81.034	20.548
		<u>150.799</u>	<u>(15.566)</u>	<u>135.233</u>	<u>119.731</u>

	Consolidado				
			31.03.2013	31.12.2012	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		622.659		622.659	637.518
Edificações	3,33	938.921	(109.135)	829.786	858.711
Instalações	10,00	44.416	(12.220)	32.196	31.895
Imobilizado em andamento		156.757		156.757	75.651
		<u>1.762.753</u>	<u>(121.355)</u>	<u>1.641.398</u>	<u>1.603.775</u>

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, Controladora e Consolidado, para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012 :

	Controladora				
	31.12.2012	Adicoes	Baixas (iii)	Transferencia(iii)	31.03.2013
Terrenos	41.949		(16.489)		25.460
Edificações	73.706	-	(31.916)	(2)	41.788
Instalações	2.612	114	(232)	23	2.517
Depreciação acumulada	(19.084)	(669)	4.187		(15.566)
Imobilizado em andamento	20.548	60.509	-	(23)	81.034
	<u>119.731</u>	<u>59.954</u>	<u>(44.450)</u>	<u>(2)</u>	<u>135.233</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				31.03.2013
	31.12.2012	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferência (ii)	
Terrenos	637.518	979	(16.489)	650	622.658
Edificações	965.600	7.899	(31.915)	(2.663)	938.921
Instalações	43.809	378	(232)	462	44.417
Depreciação acumulada	(118.803)	(6.739)	4.187	-	(121.355)
Imobilizado em andamento	75.651	81.580		(474)	156.757
	<u>1.603.775</u>	<u>84.097</u>	<u>(44.449)</u>	<u>(2.025)</u>	<u>1.641.398</u>

(i) As principais adições referem-se as obras de retrofit do ca cidade nova e torre aez towers.

(ii) As transferências referem-se substancialmente a transferência para imóveis destinados a venda.

(iii) As baixas referem-se substancialmente à venda do Imóvel Business Space Tower

O valor justo considerando o tipo das propriedades, mensurados e divulgados em nossas demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2012, foi remensurado internamente pela administração e não houve impactos relevantes para divulgação.

10 Imobilizado

	Controladora				
				31.03.2013	31.12.2012
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	398	(181)	217	215
Máquinas e equipamentos	10	218	(159)	59	134
Computadores e periféricos	20	491	(292)	199	129
		<u>1.107</u>	<u>(632)</u>	<u>475</u>	<u>478</u>
	Consolidado				
				31.03.2013	31.12.2012
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.516	(1.244)	1.272	1.385
Móveis e utensílios	10	748	(369)	379	378
Máquinas e equipamentos	10	4.094	(1.251)	2.843	3.016
Computadores e periféricos	20	630	(416)	214	147
		<u>7.988</u>	<u>(3.280)</u>	<u>4.708</u>	<u>4.926</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado controladora e consolidado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012 :

	Controladora				
	31.12.2012	Adições	Baixas	Transferência	31.03.2013
Custo	1.152	118	(164)	-	1.106
Depreciação acumulada	(674)	(23)	66	-	(631)
	<u>478</u>	<u>95</u>	<u>(98)</u>	<u>-</u>	<u>475</u>
	Consolidado				
	31.12.2012	Adições	Baixas	Transferência	31.03.2013
Custo	8.051	118	(188)	7	7.988
Depreciação acumulada	(3.125)	(245)	90	-	(3.280)
	<u>4.926</u>	<u>(127)</u>	<u>(98)</u>	<u>7</u>	<u>4.708</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 | Empréstimos e financiamentos

Controlado

Formatted
0,53 cm, To
cm, Height:

Objeto	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Saldo	
				31.03.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	25.131	25.131
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.763	27.763
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89	05.12.21	28.644	28.644
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.828	16.828
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	28.889	28.889
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	23.704	23.704
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	28.655	28.655
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	80.235	80.235
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	32.815	32.815
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	11.142	11.142
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00	11.12.19	15.700	15.700
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	07.10.26	49.712	49.712
				<u>369.218</u>	<u>369.218</u>
Circulante				<u>61.914</u>	<u>61.914</u>
Não circulante				<u>307.304</u>	<u>307.304</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Objeto	Moe da	Encargos - % a.a.	Vencimento	Saldo Contabil	
			final	31.03.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60	15.12.14	23.740	26.455
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	25.131	26.692
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.763	27.908
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	45.905	46.878
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	8.878	9.038
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89	05.12.21	28.644	28.905
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.828	17.116
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	28.889	29.381
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	8.534	8.669
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	17.751	17.801
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	23.704	24.088
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	28.655	29.108
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	80.235	80.337
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	32.815	33.534
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	11.142	11.312
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	7.315	7.426
Aquisição - Edifício Ciatec II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	19.713	19.984
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00	11.12.19	15.700	16.096
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	69.167	70.217
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50	17.10.22	106.175	107.334
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	96.756	98.300
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	07.11.26	49.712	49.976
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	17.962	19.048
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	38.074	38.640
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,90	27.02.26	130.765	131.477
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	25.04.25	34.209	34.744
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	7.251	7.047
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	43.500	42.589
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	11.393	11.108
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,81	15.02.24	94.561	
				1.150.867	1.071.208

27 de 50

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**Notas Explicativas**

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	145.638	142.429
Não circulante	1.005.229	928.779

- . Taxa Referencial (TR)
- . Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M)
- . Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)
- . Certificado de Depósito Interbancário (CDI)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 22 de agosto de 2012, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A., empresa controlada pela Companhia, emitiu 35 debêntures imobiliárias simples, não conversíveis em ações, nominativas escriturais, em três séries no valor total de R\$ 60.000. As debêntures foram emitidas por intermédio de subscrição privada e os recursos captados serão utilizados para a conclusão das obras de dez projetos de varejo de rua. Suas garantias são as alienações fiduciárias dos terrenos pertencentes as suas controladas, bem como o aval da controladora São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A garantia de cada empréstimo é a alienação fiduciária do respectivo imóvel financiado, exceto o Centro Empresarial Botafogo, cuja garantia foi dada na forma de sua hipoteca.

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
2013				
2014	42.704	55.195	103.160	135.265
2015	51.612	50.263	114.275	112.002
2016	39.433	38.510	105.590	98.130
2017	35.987	35.155	101.963	93.092
2018	32.864	32.115	96.195	86.077
2019	30.037	29.361	93.027	81.509
2020	25.948	25.380	88.828	75.586
2021	23.774	23.266	83.121	68.097
2022	17.178	17.035	95.172	78.070
2023	2.675	2.604	57.111	37.826
2024	1.989	1.938	35.622	32.073
2025	1.772	1.728	26.056	25.974
2026	1.331	1.300	5.110	5.078
	<u>307.304</u>	<u>313.850</u>	<u>1.005.229</u>	<u>928.779</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de três meses findo em 31 de março de 2012 :

Descrição	Saldo em 31 de dezembro de 2012		Pagamentos	Juros e atualização monetária	Saldo final em 31 de março 2013
	Adições				
Empréstimos	1.071.208	92.372	(41.857)	29.144	1.150.867

Os empréstimos da Companhia e de suas controladas estão sujeitos ao cumprimento de determinados índices pactuados, considerando as operações consolidadas do Grupo.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os principais índices são:

- . endividamento líquido inferior a 30% ou 40% do valor de mercado de seu portfólio (consolidado);
- . relação dívida líquida dividida pelo EBITDA menor que 2,7 vezes;
- . relação EBITDA pela amortização do passivo bancário acrescido da despesa financeira líquida menor que 1,3 vez.

Em 31 de março de 2013, a administração entende que os referidos índices estão sendo atendidos.

12 Provisão para impostos diferidos

Os valores de impostos e contribuições diferidos são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indedutíveis e/ou receitas lineares reconhecidas no resultado e estão classificadas no passivo não circulante.

Os impostos e contribuições diferidas são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o respectivo valor contábil. Os valores apresentados são revisados mensalmente.

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	264	340	1.362	1.354
IRPJ/CSLL - receita linear	972	1.249	4.276	4.268
	<u>1.236</u>	<u>1.589</u>	<u>5.638</u>	<u>5.622</u>

13 Provisão para riscos tributários e depósitos judiciais

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais de natureza fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades.

As provisões foram constituídas levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade dos processos e o posicionamento dos tribunais, sempre que for provável o desembolso de caixa e o valor possa ser estimado com confiabilidade.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A administração da Companhia e de suas controladas entende que a provisão constituída é suficiente para atender às perdas decorrentes dos respectivos processos.

	Controladora	
	31.03.2013	31.12.2012
INSS (i)	1.671	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal (ii)	13.959	13.932
PIS e COFINS (iii)	7.067	6.994
Outros	<u>239</u>	<u>238</u>
Provisão para contingências	22.936	22.821
Depósitos judiciais	<u>(10.870)</u>	<u>(10.856)</u>
Provisão para contingências	<u>12.066</u>	<u>11.965</u>
	Consolidado	
	31.03.2013	31.12.2012
INSS (i)	1.671	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal (ii)	13.960	13.932
PIS e COFINS (iii)	7.067	6.994
Outros	<u>353</u>	<u>353</u>
Provisão para contingências	23.051	22.936
Depósitos judiciais	<u>(11.620)</u>	<u>(11.552)</u>
Provisão para contingências	<u>11.431</u>	<u>11.384</u>

(i) A Companhia questiona o direito de compensar valores recolhidos indevidamente de INSS, no período de setembro de 1989 a julho de 1994, a título de contribuição previdenciária, instituída pelo inciso I do artigo 22 da Lei nº 8.212/91, incidente sobre a remuneração paga aos administradores, com contribuições devidas sobre a própria folha de salário, afastadas as restrições de 25% e 30% instituídas, respectivamente, pelas Leis nºs 9.032/95 e 9.129/95.

(ii) Em 22 de julho de 1999 e 2 de julho de 2001, a Companhia obteve em juízo a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativos aos anos-base 1995 a 1998 com 100% dos lucros tributáveis apurados a partir dos anos-base 1999 e 2000, respectivamente, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Companhia vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente. Em 31 de março de 2013, o montante é de R\$ 13.960 (R\$ 13.932 em dezembro de 2012). Em 5 de setembro de 2007, 23 de julho de 2008 e 30 de julho de 2010, a Companhia, por conta dessa discussão judicial, depositou judicialmente R\$ 3.940, R\$ 3.823 e R\$ 1.117, respectivamente.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii) A Companhia mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração, que monta a R\$ 7.067 em 31 de março de 2013 (R\$ 6.994 em dezembro de 2012).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	31.03.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.821	22.197
Baixa por pagamento	-	(34)
Atualização monetária	115	573
Constituições	-	85
Saldo final	<u>22.936</u>	<u>22.821</u>
	Consolidado	
	31.03.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.936	22.304
Baixa por pagamento	-	(34)
Atualização monetária	115	581
Constituições	-	85
Saldo final	<u>23.051</u>	<u>22.936</u>

Adicionalmente, em 31 de março de 2013, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 1.017, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Companhia recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por Companhia controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$ 88.304 em 2009 (R\$ 27.195 em 1º de janeiro de 2009), a qual se encontra em fase de defesa por seus assessores jurídicos. Até 31 de março de 2006, a Companhia mantinha provisão para fazer face a riscos dessa natureza e, quando da cisão ocorrida naquela data e aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, o referido investimento que detinha as aplicações financeiras no exterior e a provisão mencionada foram transferidos para a Noxville Investimentos S.A. (nova Companhia constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A administração da Companhia, com base no acordo de assunção de responsabilidade por parte da Noxville Investimentos S.A., não efetuou provisão para referida autuação em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, visto que o risco foi considerado possível pelos assessores jurídicos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O passivo relacionado à obrigação legal em discussão judicial é mantido até o ganho definitivo da ação, representado por decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos.

14 Participação nos lucros

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas". No período de três meses findo em 31 de março de 2013, o montante de R\$ 622 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

15 Patrimônio líquido

15.1 Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia era de R\$ 473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

15.2 Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2013, a Companhia possuía em tesouraria 191.010 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 30,31 por ação.

Em 13 de março de 2012, foi aprovada a aquisição de até 800.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria e eventual alienação e/ou cancelamento posterior, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 13 de março de 2012 (expirado em 13 de março de 2013).

16 Receitas de locação

Os contratos de *leasing* operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia têm prazo de duração de dois a dez anos, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

17 Composição da receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Receita de locação	5.381	6.552	69.660	64.379
Receita de venda de imóveis	70.000	-	70.000	-
Impostos	(511)	(620)	(4.756)	(4.684)

33 de 50

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladora		Consolidado	
31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
74.870	5.932	134.904	59.695

18 Receitas (despesas) por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Despesas com pessoal	(5.036)	(5.018)	(5.643)	(5.842)
Serviços de terceiros	(310)	(506)	(506)	(748)
Despesas com depreciação e amortização	(815)	(1.061)	(7.107)	(6.737)
Custo dos imóveis vendidos	(44.548)	-	(44.548)	-
Despesas comerciais	(3.039)	(189)	(4.216)	(683)
Despesas com ocupação	(230)	(230)	(250)	(234)
Despesas tributárias	(242)	(796)	(259)	(811)
Outras	(379)	(394)	(521)	(384)
	<u>(54.599)</u>	<u>(8.194)</u>	<u>(63.050)</u>	<u>(15.439)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Classificados como				
Custo das locações	(815)	(1.061)	(7.107)	(6.737)
Custo dos imóveis vendidos	(44.548)	-	(44.548)	-
Despesas gerais e administrativas	(6.235)	(6.994)	(7.223)	(8.158)
Despesas comerciais	(3.039)	(189)	(4.216)	(683)
Outras receitas operacionais	38	50	44	139
	<u>(54.599)</u>	<u>(8.194)</u>	<u>(63.050)</u>	<u>(15.439)</u>

19 Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Receita de juros				
Aplicações mantidas para negociação	4.415	6.778	5.698	6.873
Contas a receber de clientes	5	824	82	1.027
Atualização impostos a recuperar	233	343	233	345
Outros	14	21	16	22
	<u>4.667</u>	<u>7.966</u>	<u>6.029</u>	<u>8.267</u>

20 Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(9.534)	(10.448)	(26.874)	(25.950)
Contingências	(115)	(171)	(115)	(172)
Outras despesas financeiras	(55)	(55)	(350)	(260)
	<u>(9.704)</u>	<u>(10.674)</u>	<u>(27.339)</u>	<u>(26.382)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Imposto de renda e contribuição social

21.1 Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Despesas correntes				
CSLL	(661)		(2.322)	(1.449)
IRPJ	(1.830)	(1)	(6.316)	(3.982)
	(2.491)	(1)	(8.638)	(5.431)
Despesas diferidas				
CSLL	73	10	(3)	2
IRPJ	204	28	(6)	(294)
	277	38	(9)	(292)
	(2.214)	37	(8.647)	(5.723)

21.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012
Despesas efetivas do IRPJ e da CSLL	44.150	20.383	50.583	26.145
despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas	(15.010)	(6.930)	(17.198)	(8.889)
com correções por alterações permanentes, e equivalência patrimonial	11.726	8.586	1.975	848
custos nas empresas tributadas pelo lucro			5.359	3.847
ganhos sobre capital próprio	-	-	836	923
ganhos não constituídos e outros		38		(296)
utilizados	-	(1.657)	(933)	(2.158)
descontados	1.070		1.314	2
	(2.214)	37	(8.647)	(5.723)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.3 Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 31 de março de 2013 representam o montante de R\$ 16.285 (R\$ 17.312 em 2012), composto por R\$ 11.974 (R\$ 12.729 em 2012) de IRPJ e R\$ 4.311 (R\$ 4.583 em 2012) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

22 Lucro por ação

22.1 Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação são conforme segue:

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.03.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	41.936	20.420
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.404	57.286
Lucro básico por ação (centavos por ação)	0,7305	0,3565

22.2 Lucro diluído por ação

Os resultados utilizados na apuração de todas as medidas do lucro diluído por ação são iguais aos utilizados nas medidas do lucro básico equivalente por ação, conforme descrição anterior.

A quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do cálculo do lucro diluído por ação é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.03.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	41.936	20.420
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.404	57.286
Efeito das opções para empregados	485	387
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)		57.673
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	0,7244	0,3541

23 Instrumentos financeiros

23.1 Considerações gerais

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas, visto que a Companhia e suas controladas têm o objetivo de manter tais investimentos até o momento do seu efetivo resgate.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota 11.

23.2 Gestão de risco de capital

37 de 50

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia administra seu capital para garantir que as entidades controladas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na Nota 11, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas, conforme apresentado nas Notas 4, 5 e 15, respectivamente.

23.3 Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e dos métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na Nota 2 a estas demonstrações financeiras.

23.4 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	31.03.2013	31.12.2012
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	5.512	7.421
Contas a receber de partes relacionadas	689	1.853
Caixa e equivalentes de caixa	114.926	83.718
Aplicações financeiras	251.977	260.999
	<u>373.104</u>	<u>353.991</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	369.218	374.453
	<u>369.218</u>	<u>374.453</u>
	Consolidado	
	31.03.2013	31.12.2012
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	45.998	48.452
Contas a receber de partes relacionadas	770	1.933
Caixa e equivalentes de caixa	117.340	88.386
Aplicações financeiras	333.440	276.546
	<u>497.548</u>	<u>415.317</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.150.867	1.071.208
Contas a pagar por compra de imóveis	6.753	7.412

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>1.157.620</u>	<u>1.078.620</u>
23.5 Objetivos da gestão do risco financeiro		
A administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.		
23.6 Gestão de risco de moeda estrangeira		
A Companhia e suas controladas não estão expostas a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.		
23.7 Exposição a riscos de taxas de juros		
A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e IPCA. Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e <i>hedge</i> na Companhia.		
As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.		
23.8 Gestão de risco de mercado		
Os resultados das operações dependem da capacidade da Companhia locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia opera podem reduzir os níveis de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são:		
<ul style="list-style-type: none"> . períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos; . percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados; . incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade; . inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles; . aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros; . aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia; . mudanças regulatórias no setor de imóveis. 		
A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia pode interferir em sua capacidade de renovar locações ou de realizar novas locações, o que poderia exigir investimentos fora do orçamento, prejudicando seu negócio.		
Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível assim que a Companhia se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.		
Não obstante, a Companhia, através do seu departamento Comercial, mantém um relacionamento estreito com seus locatários, buscando identificar de forma antecipada suas eventuais demandas e necessidades.		

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O acompanhamento das tendências do mercado e do comportamento de seus locatários fornece subsídios para que a Companhia mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados.

23.9 Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, através do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

23.10 Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para devedores duvidosos. A provisão para desvalorização de contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

A política de vendas da Companhia está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela administração, que procura mitigar perdas por inadimplência.

Antes de aceitar um novo cliente, a Companhia analisa alguns documentos, inclusive certificados emitidos por agências governamentais. Paralelamente, o *status* do crédito é analisado pela Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - Serasa. Para garantir a maior parte dos contratos, o cliente apresenta um avalista ou compra uma carta de crédito, ou faz um seguro de crédito ou seguro de crédito bancário.

23.11 Risco de concentração

A Companhia mantém contas-correntes bancárias e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

23.12 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que lidam com os fundos.

A Companhia não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas que constam na nota 12 não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

23.13 Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta-corrente são consistentes com os saldos contábeis.

(b) Aplicações financeiras

Os valores de mercado dos saldos mantidos em aplicações financeiras são consistentes com os saldos contábeis.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Clientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis

Na opinião da administração da Companhia, os saldos contábeis de clientes, contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis aproximam-se do valor justo.

(d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos foram calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços.

23.14 Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (i)</u>	<u>Cenário possível (ii)</u>	<u>Cenário remoto (iii)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	977.117	1.221.396	1.465.675
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	84.173	105.216	126.259
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	86.683	108.353	130.024
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	65.619	82.024	98.428
		<u>1.213.592</u>	<u>1.516.989</u>	<u>1.820.386</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

(ii) Acréscimo de 25% nas taxas praticadas pelo mercado.

(iii) Acréscimo de 50% nas taxas praticadas pelo mercado.

23.15 Tabelas de liquidez - Consolidado

		<u>31.03.2013</u>		
		Média ponderada da taxa de juros - %		
		Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,09	<u>145.638</u>	<u>521.183</u>	<u>484.046</u>
		<u>31.12.2012</u>		
		Média ponderada da taxa de juros - %		
		Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,02	<u>142.429</u>	<u>524.566</u>	<u>404.213</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 | Plano de opção de compra de ações

O Programa 2013 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si. Na Outorga 1, as opções outorgadas devem ser exercidas imediatamente, no ato da assinatura do Contrato, pelo preço de exercício. As opções são divididas em três Lotes (Lote A, Lote B e Lote A-1), de valor total equivalente, respectivamente, a 40%, 40% e 20% da remuneração variável líquida paga pela Companhia ao Beneficiário. As demais condições e as Outorgas 2 e 3 são iguais àquelas previstas no Programa 2012.

A aquisição do direito ao exercício da opção ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

Diretores

<u>Quantidade de opções (lotes A, B e A-1)</u>	<u>Preço de exercício</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Data de exercício</u>
81.191	43,66	0,8852	20.03.2013

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
104.211	44,27	15.03.2018

Gerentes e superintendentes

<u>Quantidade de opções (lotes A, B e A-1)</u>	<u>Preço de exercício</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Data de exercício</u>
5.959	43,66	0,8852	20.03.2013

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
7.173	44,27	15.03.2018

Conselho de Administração

<u>Quantidade de opções (lotes A, B e A-1)</u>	<u>Preço de exercício</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Data de exercício</u>
46.345	43,66	0,8852	20.03.2013

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
55.614	44,27	15.03.2018

<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
45.000	43,66	6,27	30 meses

Lote D

<u>Quantidade de opções</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
50.000	17,89	60 meses da data da outorga (**)

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período de três meses de 2013 foi de R\$ 775, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$ 5.219 em 31 dezembro de 2012).

(**) As opções do Lote D do programa 2013 não foram ainda outorgadas.

As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foram ajustadas considerando a melhor expectativa da administração sobre os efeitos de não transferibilidade, restrições ao exercício e considerações comportamentais.

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2013 e de 2012 é como segue:

	<u>31.03.2013</u>		<u>31.12.2012</u>	
	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>
Quantidade no início do exercício	270.637		669.023	
Opções concedidas	133.495	0,89	312.173	23,81
Opções concedidas	166.998	44,27	50.000	26,46
Opções concedidas	45.000	6,27	1.737	

43 de 50

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas****Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Opções concedidas	50.000	17,89		
Opções canceladas			(102.274)	
Opções exercidas	(133.495)	0,89	(35.248)	14,68
Opções exercidas	(27.373)	17,98	(241.099)	17,65
Opções exercidas	(10.000)	17,37	(5.000)	17,02
Opções exercidas	(10.000)	24,64	(129.928)	23,81
Opções exercidas			(39.501)	15,04
Opções exercidas			(20.000)	15,13
Opções exercidas			(176.746)	18,02
Opções exercidas			(12.500)	24,87
Quantidade no fim do período	<u>485.262</u> (ii)		<u>270.637</u> (i)	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>485.262</u>		<u>270.637</u>	

(i) Em 31 de dezembro de 2012, desse montante, o total de 37.804 tem como valor R\$ 18,02, o total de 50.000 o valor de R\$ 39,50, o total de 25.000 o valor de R\$ 24,87, o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05 e o total de 1.737 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012 e o total de 15.000 o valor de R\$ 17,51, por se tratar de programas distintos.

(ii) Em 31 de março de 2013, desse montante, o total de 10.431 opções tem como valor R\$ 18,01, o total de 5.000 o valor de R\$ 17,41, o total de 15.000 o valor de R\$ 24,70 e o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 1.737 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012, o total de 166.998 o valor de R\$ 44,27, o total de 45.000 o valor de R\$ 6,27 e o total de 50.000 o valor de R\$ 17,89, por se tratar de programas distintos.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 | Transações e saldos com partes relacionadas

- (a) As transações referem-se a financiamentos, contratos de varejo e outras despesas entre partes relacionadas, como demonstrado a seguir:

Controlada / Empresa ligada	Transações				Ativo circulante	
	Receita de prestação de serviços		Despesa com juros sobre capital próprio			
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.12.2012
Lojas Americanas (*)	464	1.265			689	1.000
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.						
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.						
253 Participações Ltda.						
LongfordPartic. e Empreend.Ltda.						
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.						
Top Center Empr. e Partic. Ltda.			2.460	2.091		
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.						
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.						
Best Center Empr. e Partic. Ltda.						
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.						
	<u>464</u>	<u>1.265</u>	<u>2.460</u>	<u>2.091</u>	<u>689</u>	<u>1.000</u>

Controlada / Empresa ligada	Transações				Ativo circulante	
	Receita de prestação de serviços		Despesa com juros sobre capital próprio			
	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.03.2012	31.03.2013	31.12.2012
Lojas Americanas (*)	639	7.014			770	1.000
	<u>639</u>	<u>7.014</u>	<u>2.460</u>	<u>2.091</u>	<u>770</u>	<u>1.000</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**Notas Explicativas**

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) Empresa considerada ligada a Companhia. Os montantes apresentados referem-se a alugueis recebidos de imóveis próprios.

O contrato de arrendamento mercantil das partes relacionados são compatíveis com os valores praticados com terceiros.

No ativo não circulante, os valores se referem substancialmente a dividendos e juros sobre capital próprio a receber de controladas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Remuneração da administração

1.1.1. Em 30 de abril de 2013, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$ 19.000, dos quais R\$ 6.000 destinam-se aos honorários do conselho de administração e R\$ 13.000 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos neste valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes.

Nos períodos de três meses findos em:

	Controladora					
	31.03.2013			31.03.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	363	256	619	373	255	628
Diretores estatutários	688	1.005	1.693	705	900	1.605
	<u>1.051</u>	<u>1.261</u>	<u>2.312</u>	<u>1.078</u>	<u>1.155</u>	<u>2.233</u>
	Consolidado					
	31.03.2013			31.03.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	363	256	619	373	255	628
Diretores estatutários	707	1.005	1.712	723	900	1.623
	<u>1.070</u>	<u>1.261</u>	<u>2.331</u>	<u>1.096</u>	<u>1.155</u>	<u>2.251</u>

A remuneração dos diretores e principais executivos é determinada pelo Conselho de Administração, com base no desempenho individual e nas tendências do mercado.

26 Seguros

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às informações trimestrais intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Demonstrações dos fluxos de caixa

(a) Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota 4.

(b) Transações que não envolveram caixa

	<u>31 de março de 2013</u>		<u>31 de março de 2012</u>	
	<u>Controlador</u> <u>a</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controlador</u> <u>a</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	-	132.344
Aumento de capital em controladas com valores a receber			82.023	
Redução de capital em controlada a receber	6.418			
Dividendos a receber	12.511			
Transferência de propriedades de Investimentos para imóveis destinados À venda.		2.106		107.372

28 Imóveis destinados a venda

Em 31 de março de 2013, o saldo consolidado de R\$ 2.016 de imóveis destinados a venda, está relacionado a intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no estado de Sao Paulo.

29 Eventos subsequentes

Em 30 de abril de 2013 foi aprovado em AGO a reeleição dos membros do conselho da administração e foi instalado o conselho fiscal da companhia até o encerramento do exercício social.

* * *

Notas Explicativas



Formatted: Left: 1,23 cm, Right: 0,53 cm, Top: 3,53 cm

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em
31 de março de 2013
e relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2013, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar

pelos IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram de maneira consistente, elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2013

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Eduardo Rogatto Luque
CRC 1SP166259/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos tres meses com data base em 31 de março de 2013.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

A Administração da Sociedade no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos três meses findos em 31.03.2013 e à vista do parecer da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, apresentado sem ressalvas. São de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação.