

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br



Relatório da Administração - 2010

liberamos um "valor econômico" no portfólio, ao desenvolver um potencial de expansão no imóvel Centro Administrativo Rio Negro e vende-lo. O portfólio de imóveis se valorizou em 25% nos 12 meses anteriores a Setembro/2010, refletindo: a qualidade dos imóveis; a gestão diferenciada da São Carlos; e o bom momento de mercado para o investimento em imóveis comerciais para locação. Neste trimestre nos seguimos contabilizando o valor dos nossos imóveis a custo histórico, conforme permite a regulamentação, tanto no BR GAAP quanto no IFRS. A propósito, vale ressaltar que a São Carlos já atualizou sua contabilidade BR GAAP com as alterações definidas nos CPCs, desde Dezembro/2008 inclusive, de modo que não temos este tipo de impacto na divulgação dos resultados do IFRS. Ademais, temos divulgado ao mercado a contabilização por IFRS auditado, em Português e Inglês, também desde Dezembro/2008 inclusive. Estamos muito confiantes com as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro, em especial em virtude do cenário econômico brasileiro que tem estimulado a demanda por espaços corporativos nos principais mercados de atuação da São Carlos e pressionando os valores de locação, a despeito da perspectiva de aumento na taxa básica de juros no País. A Companhia segue em sua estratégia de adquirir edifícios de escritório padrão classe A, com foco principal nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e imóveis de varejo de rua. Esperamos que 2011 seja um ano tão bom quanto 2010, com o crescimento da compra e desenvolvimento de novos imóveis comerciais. Neste momento de mercado ser favorável a novos negócios, a Companhia apresenta hoje boa capacidade financeira e de execução. Encerramos o ano com saldo de caixa importante, e acreditamos que temos espaço no balanço patrimonial para avançar significativamente este montante, via crédito imobiliário junto a bancos comerciais ou via mercado de capitais. Ademais, aumentamos a estrutura para 38 funcionários (29 funcionários ao final de 2009), reforçando principalmente a área de novos negócios. No entanto, destacamos que no nosso modelo de negócios não compramos imóveis quando a rentabilidade projetada é considerada baixa, isto é, apostando

apenas na valorização do mercado imobiliário em geral. **Relacionamento com os auditores independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Sociedade e suas controladas adotam como procedimento formal consultar os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu, no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação destes outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente, bem como obter a devida aprovação de seu Comitê de Auditoria. Adicionalmente, sua Requerida declarou formalmente, bem como os auditores, que não possuem qualquer relação com a Sociedade ou com a Deloitte Touche Tohmatsu. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. **Acesso à Câmara de Arbitragem do Mercado:** A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social. **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 (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010. **Agradecimentos:** A Administração da São Carlos agradece a todos os seus acionistas, locatários, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança e, em especial, aos seus funcionários e colaboradores, que foram fundamentais para a obtenção dos resultados ora apresentados. São Paulo, 25 de março de 2011

A Diretoria

Balanços Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 e em 1º de Janeiro de 2009

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
		31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	5	146.748	358.249	88.766	149.136	358.837	
Aplicações financeiras	6	171.501	59.534	4.040	171.501	60.830	
Contas a receber	7	5.710	4.987	4.459	33.783	19.261	
Valores a receber de partes relacionadas	28	3.003	4.500	5.061	3.111	4.683	
Impostos a recuperar	9	16.035	15.939	-	19.480	18.793	
Outros créditos		216	251	126	3.704	1.155	
Imóveis destinados à venda	8	-	-	-	33.917	-	
Total do ativo circulante		343.213	443.550	102.452	443.632	463.559	
Não Circulante							
Valores a receber de controladas, líquidos	28	2.855	1.279	5.893	-	-	
Dividendos a receber de controladas	28	10.203	10.744	-	-	-	
Depósitos judiciais	15	10.446	9.181	9.100	10.522	9.181	
Impostos a recuperar	9	-	-	9.101	-	9.101	
Outras contas a receber	7	-	-	1	-	43	
Contas a receber	7	-	-	-	-	33	
Investimentos em controladas	10	673.936	509.541	758.139	-	-	
Propriedades de investimento	12	76.091	94.876	95.197	1.160.105	751.182	
Imobilizáveis	13	345	396	484	6.046	5.466	
Intangível		1.204	1.178	623	1.216	1.174	
Total do ativo não circulante		775.080	627.178	878.538	1.177.889	767.064	
Total do Ativo		1.118.293	1.070.728	980.990	1.592.521	1.230.623	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Levantados em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 e em 1º de Janeiro de 2009

(Em milhares de reais - R\$)

Saldos em 1º de Janeiro de 2009	Nota explicativa	Reserva de capital		Reservas de lucros		Total
		Capital	Plano de ações	Ações em tesouraria	Retenção de lucros	
Dividendos adicionais a exercer de 2008		473.912	4.147	-	58.849	523.075
Reversão de dividendos a pagar por prescrição		-	-	-	(21.981)	(21.981)
Reconhecimento do plano de opção de ações	27	-	4.410	-	183	4.410
Cancelamento do plano de opção de ações	27	-	(8.557)	-	8.557	-
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal		-	-	6.669	-	(6.669)
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos		-	-	(36.499)	-	(36.179)
Retenção de lucros		-	-	90.537	-	(90.537)
Saldos em 31 de Dezembro de 2009	18	473.912	2.201	17.625	136.145	602.893
Reconhecimento do plano de opção de ações	27	-	2.201	-	-	2.201
Cancelamento do plano de opção de ações	27	-	-	-	-	-
Aquisição de ações em tesouraria	18,2	-	-	(12.633)	-	(12.633)
Venda de ações em tesouraria	18,2	-	-	8.925	-	8.925
Cancelamento de ações em tesouraria	18,2	-	-	24.605	-	(24.605)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	91.934
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal	18,3	-	-	4.597	-	(4.597)
Juros sobre o capital próprio pagos antecipadamente	18,3	-	-	-	(25.000)	(25.000)
Retenção de lucros	18,3	-	-	62.337	-	(62.337)
Saldos em 31 de Dezembro de 2010		473.912	2.201	(3.892)	22.222	173.877

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Sociedade") é uma companhia aberta constituída no Brasil. A Sociedade possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição e lojas de rua, localizados principalmente nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. A Sociedade atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR3. O objeto da Sociedade contempla as seguintes atividades: a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive centros comerciais; 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 sociedades. 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 e Rio Grande do Sul, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários. As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem: • As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade financeiro ("IFRS") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"), identificadas como Consolidado (IFRS e BR GAAP). • As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora (BR GAAP). 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 demonstrações financeiras 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 financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido e resultado da controladora constantes nas demonstrações financeiras individuais, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais em um único conjunto, lado a lado. **2.2. Bases de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto determinados instrumentos financeiros mensurados pelos valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. Os efeitos da adoção dos novos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC estão descritos na nota explicativa nº 4. Na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras consolidadas, bem como a experiência de eventos passados e o conhecimento, incluindo a expectativa de eventos futuros, das estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras consolidadas incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas. **2.3. Propriedades de investimento:** Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Os custos incluem honorários profissionais e, no caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos de acordo com a política contábil da Sociedade. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados. O pronunciamento técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Sociedade registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa às suas demonstrações financeiras. A Sociedade optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação. Por entender que o valor de mercado dos imóveis pode oscilar substancialmente em virtude de diversas variáveis, entre as quais se destacam o nível das taxas de juros de longo prazo e os níveis de locação praticados no mercado. Por esses motivos o mercado imobiliário tem um padrão de comportamento bastante cíclico que naturalmente se reflete nas avaliações dos imóveis e que traria oscilações importantes de valor para as demonstrações financeiras da Sociedade se ela optasse por valorar as propriedades de investimentos pelo preço de mercado do último ano. Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Sociedade em R\$ 2.223.820, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas normas técnicas da "The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS" da Grã Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. A última avaliação do portfólio foi feita em setembro de 2010; os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e classificados de acordo com sua natureza. Passivos e despesas incorridos diretamente relacionados a participações em ativos controlados em conjunto são contabilizados pelo regime de competência. A receita da venda ou do uso da participação da Sociedade no resultado de ativos controlados em conjunto, bem como sua participação em despesas de "joint venture", é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos associados às transações serão transferidos para o Grupo ou do Grupo e seu valor poderá ser calculado de forma confiável. Empreendimentos conjuntos que envolvem a constituição de uma entidade em que cada empreendedor tenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto. A Sociedade divulga suas participações em entidades controladas em conjunto usando a consolidação proporcional. A participação da Sociedade em ativos, passivos, receitas e despesas das entidades controladas em conjunto é combinada com os itens equivalentes nas demonstrações financeiras consolidadas, conta a conta. A Sociedade possui apenas uma participação em entidade controlada em conjunto, especificamente na Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.). **2.5. Imobilizado:** Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo, menos eventual depreciação acumulada e eventuais perdas por "impairment". Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por "impairment" acumulada. A vida útil estimada, os valores resquizes e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas operacionais". **2.6. Ativos intangíveis:** Ativos intangíveis são compostos principalmente por licenças de uso de software e são registrados ao valor de custo, deduzido de amortização e eventuais perdas por "impairment". A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. **2.7. Custos com empréstimos:** Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou emprego, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que são destinados ao uso ou à venda. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos. **2.8. Ativos classificados como mantidos para venda:** Os ativos (e os grupos destinados à alienação) são classificados como mantidos para venda se seu valor contábil for recuperável principalmente por meio de alienação, em vez de uso contínuo. Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada uma venda concluída dentro de um ano da data de classificação. Os ativos classificados como mantidos para venda estão registrados pelo menor valor de seu valor contábil e o valor justo menos os custos de venda. **2.9. Não recuperação de ativos**

tangíveis e intangíveis ("impairment"): A Sociedade revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há algum indicio de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor. Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas com a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009. **2.10. Ativos financeiros:** Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado líquido, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial. As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado. Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis (incluindo clientes e outros créditos) são registrados ao custo amortizado usando o método de juros efetivos, deduzido de perdas de seu valor de recuperação ("impairment"), se houver. **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Para a Sociedade e suas controladas, quando aplicável, essa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não são liquidados ao valor justo no passivo circulante, sendo as variações registradas no resultado líquido. **2.11. Saldos de ativos financeiros:** Os saldos de ativos financeiros registrados nos demonstrações financeiras classificadas nessa categoria "Impairment" de ativos financeiros: Para certas categorias de ativos financeiros, tais como clientes e outros valores a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam "impairment" podem ser, subsequentemente, avaliados para "impairment" de forma coletiva. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos. **2.11. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa, insignificante risco de mudança no valor e risco insignificante de valor de mercado, principalmente cotas de fundo de investimento e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, não superando o valor de mercado. **2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade:** 2.12.1. **Classificação como dívida ou instrumento de capital:** Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato. **2.12.2. Instrumentos de capital:** Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão. **2.12.3. Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de juros efetivos. **2.13. Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e que o valor estimado de todas as ações de contingência excederá o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida de que a Sociedade cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas de encerramento dos exercícios, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. **2.14. Reconhecimento de receita:** A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e vendas de imóveis. A receita é reconhecida quando a Sociedade transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos. **2.14.1. Receita de arrendamentos operacionais:** A política da Sociedade para o reconhecimento de receita de arrendamentos operacionais ("aluguéis") é descrita na nota explicativa nº 2.15 a seguir. **2.14.2. Receita de juros:** A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. **2.15. Arrendamentos mercantis ("leasing"):** Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional. Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Sociedade para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como ativos e passivos financeiros. As condições para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (i) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (ii) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (iii) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (iv) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (v) a natureza dos bens arrendados, atendendo para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, a Sociedade não possui contratos de arrendamentos financeiros. Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Sociedade, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, a Sociedade atuou apenas como arrendadora. As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados. **2.16. Pagamentos baseados em ações:** Pagamentos baseados em ações e liquidados através de instrumentos de capital concedidos a empregados e outros prestadores de serviços são reconhecidos pelo valor justo da participação acionária na data da concessão. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 27. O valor justo determinado na data de concessão dos pagamentos baseados em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Sociedade a partir da participação acionária que irá vencer. Em cada data de encerramento da contabilidade, a Sociedade revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão. O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "Reservas de capital". **2.17. Imposto de renda e contribuição social:** A despeito do imposto de renda e contribuição social representarem a soma de imposto e diferido. O imposto corrente é reconhecido em relação à prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, as sociedades não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na aplicação do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins. **2.18. Lucro por ação:** O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. A entidade deve calcular o lucro líquido por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, excluindo os efeitos de todas as ações de contingência em relação ao lucro líquido por ação resultante na emissão de ações não consideradas ações potenciais. Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois

Demonstrações do Resultado

para os Exercícios Fintos em

31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

Nota explicativa	Controladora (BR GAAP)			Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Receita Líquida de Locações	20	20.837	27.517	155.720	134.505	134.505
Receita Líquida de Vendas	20	75.514	107.000	75.514	396.578	396.578
Custo dos imóveis vendidos		(17.168)	(37.148)	(17.168)	(278.646)	(278.646)
Custo das locações		(3.555)	(2.879)	(2.023)	(22.264)	(22.264)
Lucro Bruto		75.628	94.490	193.046	230.173	230.173
Receitas (Despesas) Operacionais						
Gerais e administrativas	21	(17.050)	(20.161)	(22.412)	(29.830)	(29.830)
Honorários da Administração	28,b)	(16.070)	(6.985)	(16.143)	(7.052)	(7.052)
Outras receitas operacionais, líquidas		6.706	-	10.500	866	866
Resultado da equivalência patrimonial	10	65.528	89.096	-	-	-
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		114.742	156.534	164.991	194.157	194.157
Resultado Financeiro						
Receitas financeiras	22	36.769	26.962	37.067	27.492	27.492
Despesas financeiras	23	(54.402)	(43.203)	(51.531)	(59.163)	(59.163)
Resultado da equivalência patrimonial	10	(17.633)	(16.241)	(54.464)	(31.671)	(31.671)
Lucro Operacional Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		97.109	140.293	110.527	162.486	162.486
Imposto de Renda e Contribuição Social						
Correntes	24,1	(4.811)	(6.908)	(16.670)	(29.432)	(29.432)
Diferidos	24,1	(364)	-	(1.923)	331	331
Lucro Líquido do Exercício		91.934	133.385	91.934	133.385	133.385
Lucro por Ação						



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Fimdos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

Normas Principais exigências **Data de entrada em vigor**

Melhoria nas IFRS - 2009 Alteração de diversos pronunciamentos contábeis. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

Alterações à IFRS 1 Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adiantadas iniciais. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

Alterações à IFRS 1 Isenções adicionais para adiantadas iniciais. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

Alterações à IFRS 32 Classificação dos direitos de emissão de ações. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

Alterações à IFRS 2 Pagamentos baseados em ações em liquidação em caixa - transações dentro do mesmo Grupo. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

IFRIC 19 Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2010

Em agosto de 2010 foi editada pela CVM a Deliberação nº 636/10, que aprova o CPC 41 - Resultado por Ação. Este novo CPC altera o tratamento contábil de ações em poder de controlar as políticas. A Sociedade adotou o CPC 41 em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009. **B) Normas, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Sociedade:** As normas alteradas nas presentes notas explicativas são as seguintes:

Normas Principais exigências **Data de entrada em vigor**

Melhoria nas IFRS - 2010 Alteração de diversos pronunciamentos contábeis. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2011

IFRS 9 (Conforme alterada em 2010) Instrumentos financeiros. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2013

Alterações à IFRS 24 Divulgação de partes relacionadas. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2011

Alterações à IFRS 1 Eliminação de dívidas fixas para adiantadas da primeira vez para IFRS. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2011

Alterações à IFRS 1 Divulgação - transferência de ativos financeiros. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2011

Alterações à IAS 12 Impostos diferidos - recuperação dos impostos diferidos. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2012

Alterações à IFRIC 14 Pagamentos antecipados de exposição mínima em financiamento. Aplicável a períodos anuais com início em 01 de janeiro de 2011

Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas normas alteradas e alterações tenham efeito significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e as entidades por ela controladas (suas controladas). O controle é exercido quando a Sociedade possui o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. São incluídas na consolidação a empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas, a saber: 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda., SC Empreendimentos e Participações Ltda., Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda., SC Empreendimentos e Participações Ltda., T.U.E.S.P.F. Empreendimentos e Participações Ltda. Todas as controladas aplicaram políticas contábeis consistentes com as da controladora e o percentual de participação está descrito na nota explicativa 10, sendo a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. realizada em proporção de 25%. Na consolidação foram eliminados os saldos a receber e a pagar, as aplicações e as despesas decorrentes das transações entre as controladas.

4. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRS E DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

Na preparação de suas demonstrações financeiras individuais (identificadas como Controladora) a Sociedade adotou todos os projetos de normas contábeis emitidos pelo Conselho de Normas Contábeis em vigor. As alterações aprovadas pela CVM, os quais, juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira, são denominados práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas em suas notas explicativas e as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) em suas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010, embora para fins de IFRS o balanço patrimonial de abertura tenha sido 1º de janeiro de 2009 e a Sociedade tenha adotado o BR GAAP em 09 de março de 2010. O objetivo das alterações das demonstrações financeiras de abertura em 1º de janeiro de 2009 e das reconciliações a seguir é o de demonstrar os efeitos que os CPC's produziram nas demonstrações financeiras à apresentação de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). Na mensuração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios apresentados, os ajustes decorrentes da aplicação dos CPC's nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentados a seguir:

Balanco patrimonial consolidado

	31/12/09	01/01/09
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	419.667	60.830
Aplicações financeiras	19.261	60.830
Valores a receber	4.683	5.062
de partes relacionadas	18.793	5.311
Outros créditos	1.155	1.155
Outros créditos em vendas	463.559	238.219
Total do ativo circulante	1.221.442	918.123
Ativo não circulante		
Investimentos em longo prazo	9.181	9.101
Impostos a recuperar	-	9.101
Outros créditos	43	43
Contas a receber	756.113	766.339
Propriedade de investimento	1.179	751.182
Total do ativo não circulante	757.883	918.123
Total do Ativo	1.979.325	1.836.246
Passivo e Patrimônio Líquido		
Circulante		
Salários e encargos sociais	80.595	77.914
Provisão para imposto de renda	5.581	3.947
Impostos, taxas e contribuições	12.931	3.263
Outros créditos	1.069	1.529
Contas a pagar por compra de imóveis	6.179	2.609
Juros sobre o capital próprio a pagar	12.000	5.071
Total do passivo circulante	123.374	102.348
Ativo não circulante		
Impostos e financiamentos	865	1.425
Empréstimos e financiamentos	482.905	511.608
Juros sobre o capital próprio	11.405	9.489
Total do passivo não circulante	495.175	522.522
Patrimônio Líquido		
Reserva de capital	473.912	473.912
Reserva de lucros	204.789	204.789
Reservas de lucros	153.770	153.770
Total do patrimônio líquido	602.893	523.075
Total do Ativo	1.221.442	918.123

Passivo e Patrimônio Líquido

	31/12/09	01/01/09
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	417.783	59.534
Aplicações financeiras	4.997	4.459
Valores a receber	4.580	5.061
de partes relacionadas	15.291	1.266
Outros créditos	251	251
Outros créditos em vendas	443.550	238.219
Total do ativo circulante	1.061.547	918.123
Ativo não circulante		
Investimentos em longo prazo	9.181	9.101
Impostos a recuperar	-	9.101
Outros créditos	43	43
Contas a receber	756.113	766.339
Propriedade de investimento	1.179	751.182
Total do ativo não circulante	757.883	918.123
Total do Ativo	1.819.430	1.836.246
Passivo e Patrimônio Líquido		
Circulante		
Salários e encargos sociais	60.348	58.703
Provisão para imposto de renda	5.571	3.883
Impostos, taxas e contribuições	6.908	749
Outros créditos	6.179	8.019
Contas a pagar por compra de imóveis	5.112	2.129
Juros sobre o capital próprio a pagar	1.069	792
Total do passivo circulante	93.456	72.146
Ativo não circulante		
Impostos e financiamentos	353.793	367.246
Empréstimos e financiamentos	358.198	376.669
Juros sobre o capital próprio	11.405	9.100
Total do passivo não circulante	723.396	752.915
Patrimônio Líquido		
Reserva de capital	473.912	473.912
Reserva de lucros	204.789	204.789
Reservas de lucros	153.770	153.770
Total do patrimônio líquido	602.893	523.075
Total do Ativo	1.061.547	918.123

7. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Contabilidade	2.549	1.070	2.602	27.931	14.729	22.654
Objeto						
Aquisição - Edifício Top Center	(2)	-	-	(88)	(284)	(45)
Aquisição - Edifício City Tower	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício CA Rio Negro	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício ITCM Centro	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício SPOB E X	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Borges Lagoa	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Rio Negro	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício BS	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Mykonos	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Copacabana Plaza	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Pasteur 110	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Eldorado	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Eldorado	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Guabuba	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Visconde	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Arco da Lapa	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício BFC	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício BFC	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santa Amaro - CAS A	-	-	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Sul América Subtotal</						



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

32. SEGMENTOS OPERACIONAIS

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais, que substitui o IAS 14 - Reporte por Segmento, que trata de informações por segmento. O CPC 22 é mandatório para demonstrações financeiras cujos exercícios se encerrem em 31 de dezembro de 2010, com adoção antecipada permitida. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances. A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Sociedade e suas controladas operam com um único segmento (administração de imóveis) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

33. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Em 03 de janeiro de 2011, conforme Ata de Reunião de Sócio Quotista, as controladas 253 Participações Ltda. e SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda. aprovaram a distribuição para a Sociedade, a título de dividendos, de R\$600 e R\$800, respectivamente. **b)** Em 14 de janeiro de 2011, conforme Ata de Reunião de Sócio Quotista, a controlada 253 Participações Ltda. aprovou a redução de seu capital social no montante de R\$10.000, e o valor será pago para a Sociedade até o dia 31 de dezembro de 2011. **c)** Em 31 de janeiro de 2011, a Sociedade, com base na 5ª Alteração Contratual da sociedade controlada T.U.E.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda., aumentou o capital desta em R\$1.605. **d)** Em 31 de janeiro de 2011, a Sociedade, com base na 4ª Alteração Contratual da sociedade controlada Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda., aumentou o capital desta em R\$826. **e)** Em 31 de janeiro de 2011, com base no Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação, a sociedade controlada Dueto Participações Ltda. incorporou a controlada Monteville Participações Ltda. Foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	8.475
Ativo permanente	184.638
Total do ativo incorporado	193.113
Passivo circulante	(2.539)
Passivo não circulante	(3.562)
Total do passivo incorporado	(6.101)
Total do acervo líquido incorporado	187.012

f) Em 1º de fevereiro de 2011, conforme Ata de Reunião de Sócio Quotista, as controladas 253 Participações Ltda. e Dueto Participações Ltda. aprovaram a distribuição para a Sociedade, a título de dividendos, de R\$1.500 e R\$3.000, respectivamente. **g)** Em 02 de fevereiro de 2011, a Sociedade, com base na Ata de Reunião do Conselho de Administração, cancelou o Programa de Recompra de Ações aprovado pelo Conselho de Administração em 21 de maio de 2010 e aprovou um novo Programa de Recompra de Ações limitado a 500.000 ações. **h)** Em 14 de fevereiro de 2011, a Sociedade adquiriu integralmente as cotas do capital das T.Y.W.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda., e a H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., por R\$1. **i)** Em 28 de fevereiro de 2011, com base no Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Total da sociedade controlada Dueto Participações Ltda., as sociedades controladas T.Y.W.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda. e H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. incorporaram o acervo líquido cindido conforme demonstrado a seguir: Na T.Y.W.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda., foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	5.110
Ativo permanente	122.967
Total do ativo incorporado	128.077
Passivo circulante	(1.884)
Passivo não circulante	(4.211)
Total do passivo incorporado	(6.095)
Total do acervo líquido incorporado	121.982

Na H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	3.752
Ativo permanente	61.332
Total do acervo incorporado	65.084

j) Em 28 de fevereiro de 2011, conforme Ata de Reunião de Sócio Quotista, as controladas Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e T.Y.W.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda. aprovaram a distribuição para a Sociedade, a título de juros sobre o capital próprio e dividendos, dos montantes de R\$2.400 e R\$2.000, respectivamente. **k)** Em 1º de março de 2011, conforme Ata de Reunião de Sócio Quotista, a controlada H.T.Y.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda. aprovou a distribuição para a Sociedade, a título de dividendos, do montante de R\$300. **l)** Em 15 de março de 2011, conforme Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bem Imóvel, a Sociedade adquiriu um imóvel localizado na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, pelo montante de R\$4.280, no qual R\$856 foi pago como sinal e o saldo remanescente será pago na assinatura da escritura definitiva de venda e compra do imóvel. **m)** Em 16 de março de 2011, conforme Escritura de Venda e Compra, a controlada T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu um terreno localizado na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, pelo montante de R\$4.899, pago à vista.

34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 25 de março de 2011.

A Diretoria

Contadora - Regina Teixeira Henriques - CRC nº 1 RJ 067351/O-1

O Conselho de Administração

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** ("Sociedade"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRSs"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos

valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2010a o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. essas práticas diferem das IFRSs, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 25 de março de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura

Contador

CRC nº 1 SP 179631/O-2

Deloitte.