

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	5
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	10
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	11
---------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	12
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	13
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	14
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	15
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	16
---	----

Notas Explicativas	17
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	59
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	66
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.419
Preferenciais	0
Total	57.419
Em Tesouraria	
Ordinárias	318
Preferenciais	0
Total	318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.100.206	1.118.293
1.01	Ativo Circulante	323.267	343.213
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174.678	146.748
1.01.02	Aplicações Financeiras	128.513	171.501
1.01.03	Contas a Receber	20.076	24.964
1.01.03.01	Clientes	6.016	8.713
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	459	3.003
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.557	5.710
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.060	16.251
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	685	216
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	13.375	16.035
1.02	Ativo Não Circulante	776.939	775.080
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	27.845	23.504
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	17.380	13.058
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	17.380	13.058
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.465	10.446
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	10.465	10.446
1.02.02	Investimentos	747.410	750.027
1.02.02.01	Participações Societárias	670.974	673.936
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	670.974	673.936
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	76.436	76.091
1.02.03	Imobilizado	376	345
1.02.04	Intangível	1.308	1.204
1.02.04.01	Intangíveis	1.308	1.204

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.100.206	1.118.293
2.01	Passivo Circulante	68.754	86.124
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	64.508	63.784
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	64.508	63.784
2.01.05	Outras Obrigações	2.100	1.601
2.01.05.02	Outros	2.100	1.601
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	427	822
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.673	779
2.01.06	Provisões	2.146	20.739
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.146	20.739
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	5.086
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	2.146	14.934
2.01.06.01.06	Provisão para Perdas com Investimentos	0	719
2.02	Passivo Não Circulante	356.640	363.849
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	334.431	339.005
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	334.431	339.005
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	334.431	339.005
2.02.03	Tributos Diferidos	638	463
2.02.04	Provisões	21.571	24.381
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.571	24.381
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	21.571	24.381
2.03	Patrimônio Líquido	674.812	668.320
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-6.989	-1.691
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.943	-3.892
2.03.02.07	Plano de Ações	2.954	2.201
2.03.04	Reservas de Lucros	207.889	196.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.127	15.154
3.01.01	Receita de Locação	4.127	4.654
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	10.500
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-849	-4.001
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	0	-3.002
3.02.02	Custo das Locações	-849	-999
3.03	Resultado Bruto	3.278	11.153
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.894	12.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.158	-1.992
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	93	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.740	-819
3.04.05.01	Honorários da Administração	-1.740	-819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.699	15.334
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	16.172	23.676
3.06	Resultado Financeiro	-4.244	-4.430
3.06.01	Receitas Financeiras	8.816	8.580
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.060	-13.010
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.928	19.246
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-138	0
3.08.02	Diferido	-138	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.790	19.246
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.790	19.246
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,20460	0,33410
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,20390	0,33410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.393	24.641
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.681	16.100
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	11.790	19.246
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	849	999
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.699	-15.334
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	9
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	753	0
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Bens Destinados a Venda	0	-4.496
6.01.01.07	Atualização Monetária de Ativos e Passivos	12.988	15.676
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.288	8.541
6.01.02.01	Contas a Receber	153	-644
6.01.02.02	Valores a Receber Partes Relacionadas	4.417	4.107
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.660	5.034
6.01.02.04	Outros Créditos	-469	-257
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-12.788	-5.063
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr.Social	-5.086	-6.908
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-395	-603
6.01.02.09	Impostos Diferidos	175	0
6.01.02.10	Provisão para Riscos Tributários	-2.990	0
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	894	722
6.01.02.12	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio control.recebidos	9.141	12.153
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47.024	-24.218
6.02.02	Aplicações Financeiras	42.988	0
6.02.03	Recebimento Obtido Realização Imov.Destinados venda	0	10.500
6.02.04	Redução de Capital em Controladas Recebidos	5.365	0
6.02.05	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-1.329	-34.718
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-22.487	-32.386
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-16.436	-20.386
6.03.02	Venda de Ações Próprias	6.754	0
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-12.805	0
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-12.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	27.930	-31.963
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	146.748	417.783
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174.678	385.820

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-5.298	0	0	0	-5.298
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	753	0	0	0	753
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.805	0	0	0	-12.805
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.754	0	0	0	6.754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.790	0	11.790
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.790	0	11.790
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.989	196.099	11.790	0	674.812

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	-24.789	153.770	0	0	602.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.246	0	19.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.246	0	19.246
5.07	Saldos Finais	473.912	-24.789	153.770	19.246	0	622.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	4.980	15.628
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.980	5.128
7.01.02	Outras Receitas	0	10.500
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	0	10.500
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.472	-5.139
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-849	-4.001
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.623	-1.138
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.508	10.489
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.508	10.489
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.595	23.914
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.699	15.334
7.06.02	Receitas Financeiras	8.816	8.580
7.06.03	Outros	80	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.103	34.403
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.103	34.403
7.08.01	Pessoal	4.241	1.629
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.011	518
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.061	13.010
7.08.03.01	Juros	12.856	12.822
7.08.03.03	Outras	205	188
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.790	19.246
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.790	19.246

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.587.041	1.592.521
1.01	Ativo Circulante	403.329	414.632
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	177.419	149.136
1.01.02	Aplicações Financeiras	128.513	171.501
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	128.513	171.501
1.01.03	Contas a Receber	97.397	93.995
1.01.03.01	Clientes	36.216	36.894
1.01.03.01.01	Contas a Receber	35.701	33.783
1.01.03.01.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	515	3.111
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	61.181	57.101
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	17.114	19.480
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	39.668	33.917
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	4.399	3.704
1.02	Ativo Não Circulante	1.183.712	1.177.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.544	10.522
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.544	10.522
1.02.01.09.03	Depositos judiciais	10.544	10.522
1.02.02	Investimentos	1.165.535	1.160.105
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.165.535	1.160.105
1.02.03	Imobilizado	6.313	6.046
1.02.04	Intangível	1.320	1.216

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.587.041	1.592.521
2.01	Passivo Circulante	177.631	178.126
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.514	14.747
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.514	14.747
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.485	10.924
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.029	3.823
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	122.933	120.490
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	122.933	120.490
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	122.933	120.490
2.01.05	Outras Obrigações	44.968	27.932
2.01.05.02	Outros	44.968	27.932
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	4.609	3.052
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	36.935	24.880
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	3.424	0
2.01.06	Provisões	2.216	14.957
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.216	14.957
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.216	14.957
2.02	Passivo Não Circulante	734.598	746.075
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	709.388	718.352
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	709.388	718.352
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	709.388	718.352
2.02.03	Tributos Diferidos	3.639	3.342
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.639	3.342
2.02.04	Provisões	21.571	24.381
2.02.04.02	Outras Provisões	21.571	24.381
2.02.04.02.04	Contingências	21.571	24.381
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	674.812	668.320
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	-6.989	-1.691
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.943	-3.892
2.03.02.07	Plano de Ações	2.954	2.201
2.03.04	Reservas de Lucros	196.099	196.099
2.03.04.01	Reserva Legal	22.222	22.222
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	173.877	173.877
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	11.790	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	46.730	43.521
3.01.01	Receita de Locação	46.730	33.021
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	10.500
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.222	-7.870
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	0	-3.002
3.02.02	Custo de Locação	-6.222	-4.868
3.03	Resultado Bruto	40.508	35.651
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.673	-3.979
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.039	-3.156
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	125	15
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.759	-838
3.04.05.01	Honorários da Administração	-1.759	-838
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.835	31.672
3.06	Resultado Financeiro	-16.102	-9.284
3.06.01	Receitas Financeiras	8.965	8.648
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.067	-17.932
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.733	22.388
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.943	-3.142
3.08.01	Corrente	-4.710	-3.176
3.08.02	Diferido	-233	34
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.790	19.246
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	11.790	19.246
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.790	19.246
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,20460	0,33410
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,20390	0,33410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	31.234	27.379
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.695	36.687
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	11.790	19.246
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	6.222	4.868
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	10	9
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	753	0
6.01.01.06	Atualização Monetária de Passivos e Ativos	24.920	17.060
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest.Vendas	0	-4.496
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.461	-9.308
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.922	-1.839
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	2.596	3.624
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.366	6.746
6.01.02.04	Outros Créditos	-695	324
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-12.741	-5.072
6.01.02.06	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.439	-12.100
6.01.02.07	Impostos , Taxas e Contribuições	-1.794	87
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	1.557	-1.032
6.01.02.09	Impostos Diferidos	297	-46
6.01.02.10	Provisão para Riscos Tributários	-2.990	0
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-5.751	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	12.055	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	34.389	-101.523
6.02.01	Aplicações Financeiras	42.988	0
6.02.02	Reconhecimento Obtido na Realização de Imóveis Destinados á Venda	0	10.500
6.02.03	Aquisição de Bens de propriedades de Investimento, Imobilizado e Intagível	-8.599	-112.023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37.340	42.168
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-31.289	-21.211
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	75.379
6.03.03	Venda de Ações Próprias	6.754	0
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-12.805	0
6.03.05	Dividendos Pagos	0	-12.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.283	-31.976
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.136	419.667
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	177.419	387.691

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-5.298	0	0	0	-5.298	0	-5.298
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	753	0	0	0	753	0	753
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.805	0	0	0	-12.805	0	-12.805
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.754	0	0	0	6.754	0	6.754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.790	0	11.790	0	11.790
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.790	0	11.790	0	11.790
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.989	196.099	11.790	0	674.812	0	674.812

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	-24.789	153.770	0	0	602.893	0	602.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893	0	602.893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.246	0	19.246	0	19.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.246	0	19.246	0	19.246
5.07	Saldos Finais	473.912	-24.789	153.770	19.246	0	622.139	0	622.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	51.119	45.698
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	51.119	35.198
7.01.02	Outras Receitas	0	10.500
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	0	10.500
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.505	-9.951
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.222	-4.868
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.283	-2.081
7.02.04	Outros	0	-3.002
7.02.04.01	Custo de Imóveis vendidos	0	-3.002
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.614	35.747
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	41.614	35.747
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.190	8.663
7.06.02	Receitas Financeiras	8.965	8.648
7.06.03	Outros	4.225	15
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	54.804	44.410
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	54.804	44.410
7.08.01	Pessoal	4.492	1.858
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.355	5.374
7.08.02.01	Federais	9.355	5.374
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.167	17.932
7.08.03.01	Juros	24.700	16.912
7.08.03.03	Outras	4.467	1.020
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.790	19.246
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.790	19.246

“É com grande satisfação que apresentamos ao mercado excelentes resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre de 2011.

Mais uma vez apresentamos margens de rentabilidade saudáveis e robustas. As margens EBITDA e FFO foram de 84% e 39%, respectivamente. As altas margens da Companhia refletem o sucesso na implementação da estratégia de crescimento apoiada na compra de imóveis de forma seletiva, visando sempre a maior rentabilidade possível, e a venda de imóveis já consolidados.

Durante o primeiro trimestre de 2011 a companhia teve receita de locação bastante superior àquela apresentada no mesmo período do ano anterior (1T10), mesmo considerando-se apenas a comparação da mesma base de imóveis. Isso deve-se ao movimento de reajuste de contratos de locação por atualização de inflação, ou por renovação para patamares de mercado.

Nesse período também atingimos vacância zero no Rio de Janeiro, com a locação da última área vaga existente nas propriedades localizadas nesta cidade, que é um empreendimento localizado no Méier. O prédio foi locado para uma empresa de call center, que se beneficiou do programa da prefeitura do Rio de Janeiro que tem como objetivo transformar a cidade no Polo Brasileiro de Call Center.

A taxa de vacância em nosso portfólio permanece em nível baixo e controlado, e acreditamos que conseguiremos locar boa parte das áreas vagas até o próximo trimestre. A vacância física da Companhia e a vacância financeira ficaram em torno de 2,5%, e com perspectivas de redução com a assinatura próxima de alguns contratos.

Continuamos com um saldo de caixa muito confortável em R\$ 306 milhões.

Neste trimestre a Companhia seguiu investindo na construção do edifício Jauaperi do imóvel Centro Administrativo Rio Negro, em Alphaville, mesmo após sua venda, que caracterizou a liberação de um *hidden value* do nosso portfólio – com valor total de investimentos estimado em R\$ 43 milhões –, sendo que no 1T11 foram investidos cerca de R\$ 6 milhões. Estimamos que o Edifício Jauaperi fique pronto no 4T11. Continuamos investindo também no retrofit do Edifício Venezuela 43, na zona portuária do Rio de Janeiro, com aplicação de R\$ 1 milhão no período, cujo investimento total estimado será de R\$ 14 milhões. Calculamos que esse retrofit será concluído no final do quarto trimestre de 2011. O Edifício Barros Loureiro continua em fase de aprovação de projeto e deve ser concluído em 12 meses a partir desta aprovação.

Continuamos 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 nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e imóveis de varejo de rua.”

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2011.

(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&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Sociedade 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 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais da Sociedade compreendem:

- As informações trimestrais preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRSs”) emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB” e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Notas Explicativas

- As informações trimestrais individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 informações trimestrais 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.

2.2. Bases de apresentação

As informações trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das informações trimestrais 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 informações trimestrais, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As 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 informações trimestrais 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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.

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.

Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Sociedade em R\$2.057.760 em setembro de 2010, 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 - RICIS” da Grã Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subtraídos pelo valor de avaliação do ano anterior.

2.4. Investimentos em controladas em conjunto (“joint ventures”)

Empreendimento conjunto (“joint venture”) é um acordo contratual por meio do qual a Sociedade e outras partes assumem uma atividade econômica que está sujeita a controle conjunto, ou seja, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Quando uma entidade da Sociedade assume diretamente as atividades previstas no contrato, a participação da Sociedade em ativos controlados em conjunto e quaisquer passivos incorridos conjuntamente com outros empreendedores é reconhecida nas demonstrações financeiras da entidade em questão e classificada de acordo com sua natureza. Passivos e despesas incorridos diretamente relacionados a participações em

Notas Explicativas

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 informações trimestrais 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” acumuladas.

A vida útil estimada, os valores residuais 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 venda, 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 entre 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 indício 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 no trimestre findo em 31 de março de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

2.10. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, 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.

Notas Explicativas

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, nessa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente. Para o trimestre findo em 31 de março de 2011 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas informações trimestrais classificados 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, 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 nessas outras partes de que 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 trimestres, 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 venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Sociedade transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos.

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A.

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 venda financiada dos bens arrendados. Na análise 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, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. No trimestre findo em 31 de março de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, 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 o trimestre findo em 31 de março de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro 2010, 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 similares são mensurados 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 26.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 de exercício, 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 despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma do imposto corrente e diferido.

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente ao imposto corrente da Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas de encerramento dos exercícios, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, com exceção de três delas. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes da 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 apuração 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. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento dos trimestres, mas antes da autorização para emissão das informações trimestrais, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações trimestrais de períodos anteriores devem ser baseados na nova quantidade.

Notas Explicativas - Investimentos e Participações S.A.**2.19. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das informações trimestrais consolidadas**

Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que tenham impacto sobre questões que são inerentemente incertas. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos.

Na preparação das informações trimestrais consolidadas, a Sociedade adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Sociedade no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil de seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

Para proporcionar um entendimento de como a Sociedade forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

2.20. Novos pronunciamentos IFRSs, procedimentos do IASB e interpretações do “International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC”

- a) Normas, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Sociedade

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Sociedade iniciados em 1º de janeiro de 2011 ou após essa data ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
Alterações à IFRS 1	Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRS	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgação - transferência de ativos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IAS 12	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com o IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012

Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham efeito relevante sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As informações trimestrais incluem as informações financeiras da Sociedade e das entidades por ela controladas (suas controladas). O controle é obtido quando a Sociedade tem 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 as seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.) , T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. e H.T.Y.S.P.E. 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 nº 9, tendo a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. sido efetuada de forma proporcional.

Na consolidação foram eliminados os saldos a receber e a pagar, as receitas e as despesas decorrentes de transações entre as sociedades.

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.**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		Consolidado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Caixa	1	2	3	4
Bancos	236	647	896	1.200
Aplicações financeiras (*):				
Certificado de Depósito Bancário - CDB	107.705	89.233	107.705	89.233
Fundos de investimento	6	-	6	-
Debêntures	-	10.208	-	10.208
Real DI Centrum	-	-	2.079	1.833
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	1.051	3.319	1.051	3.319
Operações compromissadas	33.380	43.339	33.380	43.339
Pactual Capital Markets	<u>32.299</u>	<u>-</u>	<u>32.299</u>	<u>-</u>
Total	<u>174.678</u>	<u>146.748</u>	<u>177.419</u>	<u>149.136</u>

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

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Debêntures	10.296	27.119	10.296	27.119
CDB	36.080	92.794	36.080	92.794
Operações compromissadas	<u>82.137</u>	<u>51.588</u>	<u>82.137</u>	<u>51.588</u>
Total	<u>128.513</u>	<u>171.501</u>	<u>128.513</u>	<u>171.501</u>

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

6. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Contas a receber	2.653	2.549	29.591	27.931
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(2)	(288)	(288)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários (*)	1.927	1.926	1.927	1.926
Adiantamentos	<u>979</u>	<u>1.237</u>	<u>4.471</u>	<u>4.214</u>
Total	<u>5.557</u>	<u>5.710</u>	<u>35.701</u>	<u>33.783</u>
Circulante	<u>5.557</u>	<u>5.710</u>	<u>35.701</u>	<u>33.783</u>

(*) As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se à venda de participação no Shopping Rio Claro.

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. De acordo com a experiência histórica e a fim de atender à legislação fiscal, a Sociedade registra provisão para 100% das contas a receber com indício de não realização.

Em 20 de dezembro de 2007, a Sociedade vendeu imóvel localizado em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, pelo montante de R\$1.800, tendo recebido R\$500 à vista. O saldo remanescente será recebido em 36 parcelas mensais e consecutivas de R\$39, já acrescidas de juros de 0,5% ao mês, calculados pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price. No trimestre findo em 31 de março de 2011 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, as parcelas remanescentes correspondem a R\$1.006.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.2011	31.12.10
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	1.065	777
61 a 90 dias	-	-	485	569
91 a 120 dias	-	-	487	2
Acima de 120 dias	<u>74</u>	<u>65</u>	<u>1.391</u>	<u>533</u>
	74	65	3.428	1.881
A vencer	<u>5.485</u>	<u>5.647</u>	<u>32.561</u>	<u>32.190</u>
Total	<u>5.559</u>	<u>5.712</u>	<u>35.989</u>	<u>34.071</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2011	31.12.10	31.03.2011	31.12.10
Saldo no início do exercício	2	-	288	284

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber	-	2	-	4
Perdas por não recuperação revertidas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>288</u>	<u>288</u>

7. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2011 o saldo de R\$39.668 (31 de dezembro de 2010 - R\$33.917) está relacionado ao compromisso de venda a terceiros de um imóvel em construção localizado em Barueri, Estado de São Paulo. O valor total da venda foi de R\$68.900; R\$36.935 foram recebidos à vista e registrados na rubrica "Adiantamento de clientes" e o saldo remanescente será recebido em dez parcelas de R\$4.000 e em duas de R\$3.000, condicionadas à entrega do imóvel. A Sociedade reconhecerá o resultado dessa transação quando da transferência da propriedade, prevista para ocorrer até 30 de setembro de 2011.

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Imposto de renda a recuperar	9.864	6.472	12.541	8.943
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	2.743	7.547	2.762	7.571
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - a recuperar	544	1.761	1.451	2.602
Outros	<u>224</u>	<u>255</u>	<u>360</u>	<u>364</u>
Total	<u>13.375</u>	<u>16.035</u>	<u>17.114</u>	<u>19.480</u>
Circulante	<u>13.375</u>	<u>16.035</u>	<u>17.114</u>	<u>19.480</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro líquido (prejuízo) do trimestre	Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos investimentos em	
					31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.12.10
253 Participações Ltda.	138.324	141.468	99,99	4.566	4.566	3.860	141.468	149.002
Monteville Participações Ltda. – e)	-	-	-	-	3.057	9.321	-	187.015
SC Corretora de Imóveis Ltda.	53	1	99,99	(1)	(1)	(5)	2	3
Dueto Participações Ltda. – d)	-	-	-	-	2.441	(15)	-	5
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	274.204	280.886	99,99	4.873	4.873	1.841	280.886	280.113
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	56.744	57.220	99,99	725	725	420	57.220	57.795
T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.615	1.603	99,99	(5)	(5)	(1)	1.603	3
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	65.083	65.565	99,99	1.425	1.425	-	65.565	-
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	121.982	123.729	99,99	1.637	1.637	-	123.729	-
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	4.185	834	60,00	(32)	(19)	(87)	501	-
Provisão para perda com investimento-				18.699	18.699	15.334	670.974	673.936
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.				18.699	-	15.334	670.974	(719)
								673.217

[página intencionalmente deixada em branco]

Notas Explicativas

Empreendimentos e Participações Ltda.) foi efetuada de forma proporcional.

a) Distribuição de dividendos das controladas no trimestre:

Notas Explicativas

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>Valor – R\$</u>
253 Participações Ltda.	03.01.11	600
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	03.01.11	1.300
253 Participações Ltda.	01.02.11	1.500
Dueto Participações Ltda.	01.02.11	3.000
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	01.03.11	2.000
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	31.03.11	<u>1.300</u>
		<u>9.700</u>

Sendo que durante o trimestre findo em 31 de março de 2011, foi recebido efetivamente o montante de R\$5.041, e o saldo remanescente está registrado na rubrica de contas a receber de partes relacionadas.

b) Redução de capital em controlada no trimestre:

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>Valor – R\$</u>
253 Participações Ltda.	14.01.11	<u>10.000</u>

c) Aumento de capital em controladas no trimestre:

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>Valor – R\$</u>
T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	31.01.11	1.605
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	31.01.11	<u>1.239</u>
		<u>2.844</u>

Os valores foram capitalizados com saldos de adiantamento para futuro aumento de capital em aberto em 31 de dezembro de 2010.

Foi incorporado o seguinte saldo:

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

- e) Em 28 de fevereiro de 2011, com base em laudo de avaliação preparado por peritos avaliadores independentes com data base de 1º de fevereiro de 2011, e 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 não circulante	<u>122.967</u>
Total do ativo incorporado	<u>128.077</u>
Passivo circulante	(1.884)
Passivo não circulante	<u>(4.211)</u>
Total do passivo incorporado	<u>(6.095)</u>
Total do acervo líquido incorporado	<u>121.982</u>

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

Ativo circulante	3.752
Ativo não circulante	<u>61.332</u>
Total do acervo incorporado	<u>65.084</u>

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

10. INVESTIMENTOS EM “JOINT VENTURES”

A consolidação da controlada em conjunto Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada de forma proporcional à sua participação, de 60%.

Os seguintes valores foram incluídos nas informações trimestrais da Sociedade como resultado da consolidação proporcional da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.:

	<u>31.03.11</u>	<u>31.12.10</u>
Ativo não circulante	13.136	13.139
Ativo circulante	609	448
Passivo não circulante	11.224	12.495
Passivo circulante	2.021	1.811
	<u>31.03.11</u>	<u>31.03.10</u>
Receitas	451	451
Despesas	(470)	(470)
Prejuízo do exercício	(19)	(19)

11. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	<u>31.03.11</u>			<u>31.12.10</u>	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	37.819	-	37.819	37.819
Edificações	3,33	47.090	(12.141)	34.949	35.665
Instalações	3,33	3.014	(1.882)	1.132	1.086
Imobilizado em andamento	-	<u>2.536</u>	-	<u>2.536</u>	<u>1.521</u>
Total		<u>90.459</u>	<u>(14.023)</u>	<u>76.436</u>	<u>76.091</u>

	Consolidado				
	<u>31.03.11</u>			<u>31.12.10</u>	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	419.474	-	419.474	410.028
Edificações	3,33	802.739	(90.939)	711.800	717.435
Instalações	3,33	38.732	(10.322)	28.410	28.481
Imobilizado em andamento	-	<u>5.851</u>	-	<u>5.851</u>	<u>4.161</u>
Total		<u>1.266.796</u>	<u>(101.261)</u>	<u>1.165.535</u>	<u>1.160.105</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento controladora e consolidado para os trimestres findo em 31 de março de 2011 e de 2010:

	Controladora			
	31.12.10	Adições	Transferência	31.03.11
Terrenos	37.819	-	-	37.819
Edificações	47.090	-	-	47.090
Instalações	2.944	-	70	3.014
Depreciação acumulada	(13.283)	(740)	-	(14.023)
Imobilizado em andamento	<u>1.521</u>	<u>1.085</u>	<u>(70)</u>	<u>2.536</u>
Total	<u>76.091</u>	<u>345</u>	<u>-</u>	<u>76.436</u>

	Controladora			
	31.12.09	Adições	Baixas	31.03.10
Terrenos	48.124		(10.016)	38.108
Edificações	59.067		(10.266)	48.801
Instalações	3.349	38	(277)	3.110
Depreciação acumulada	(15.670)	(941)	4.745	(11.866)
Imobilizado em andamento	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>(13)</u>	<u>4</u>
Total	<u>94.876</u>	<u>(892)</u>	<u>(15.827)</u>	<u>78.157</u>

Os ativos baixados foram reclassificados para imóveis destinados à venda durante o trimestre findo em 31 de março de 2010 e alienados a terceiros em 28 de abril de 2010, gerando um ganho de R\$44.922.

	Consolidado			
	31.12.10	Adições (*)	Transferência	31.03.11
Terrenos	409.377	9.447	-	418.824
Edificações	803.826	13	-	803.839
Instalações	38.044	27	211	38.282
Depreciação acumulada	(95.303)	(5.958)	-	(101.261)
Imobilizado em andamento	<u>4.161</u>	<u>2.251</u>	<u>(561)</u>	<u>5.851</u>
Total	<u>1.160.105</u>	<u>5.780</u>	<u>(350)</u>	<u>1.165.535</u>

(*) As principais adições referem-se à compra de 2 terrenos localizados em Paulínia e Diadema.

	Consolidado				
	31.12.09	Adições (*)	Baixas	Transferência	31.03.10
Terrenos	251.191	64.610	(1.929)	(8.088)	305.784
Edificações	526.415	46.401	(1.621)	(8.684)	562.511
Instalações	36.877		(242)	605	37.240
Depreciação acumulada	(80.672)	(4.671)	786	3.928	(80.629)
Imobilizado em andamento	<u>17.371</u>	<u>277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.648</u>

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

Total 751.182 106.617 (3.006) (12.239) 842.554

(*) A principal adição refere-se à compra do edifício BFC (Brazilian Financial Center) em 5 de março de 2010, por R\$107.684.

O montante de R\$380 e R\$12.842, foram transferidos durante os trimestres findo em 31 de março de 2011 e de 2010 para imóveis destinados à venda.

Valor justo considerando o tipo das propriedades:

	Controladora		
	Unidades em		
	<u>31.03.11</u>	<u>31.03.11</u>	<u>31.12.10</u>
Escritórios	3	70.300	70.300
Lojas de varejo	8	92.100	92.100
Outros	<u>3</u>	<u>73.999</u>	<u>69.100</u>
Total	<u>14</u>	<u>236.399</u>	<u>231.500</u>

	Consolidado		
	Unidades em		
	<u>31.03.11</u>	<u>31.03.11</u>	<u>31.12.10</u>
Escritórios	27	2.061.060	2.061.060
Lojas de varejo	8	92.100	92.100
Outros	<u>4</u>	<u>75.559</u>	<u>70.660</u>
Total	<u>39</u>	<u>2.228.719</u>	<u>2.223.820</u>

Valor justo considerando a distribuição geográfica das propriedades

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Controladora		
		Unidades em		
		<u>31.03.11</u>	<u>31.03.11</u>	<u>31.12.10</u>
Minas Gerais	Sudeste	1	29.200	29.200
São Paulo	Sudeste	2	73.799	68.900
Rio de Janeiro	Sudeste	<u>11</u>	<u>133.400</u>	<u>133.400</u>
Total		<u>14</u>	<u>236.399</u>	<u>231.500</u>

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Consolidado		
		Unidades em		
		<u>31.03.11</u>	<u>31.03.11</u>	<u>31.12.10</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

		<u>31.03.11</u>		
Minas Gerais	Sudeste	1	29.200	29.200
São Paulo	Sudeste	21	1.383.719	1.378.820
Rio de Janeiro	Sudeste	16	759.400	759.400
Rio Grande do Sul	Sul	<u>1</u>	<u>56.400</u>	<u>56.400</u>
Total		<u>39</u>	<u>2.228.719</u>	<u>2.223.820</u>

O valor justo das propriedades de investimento foi estimado por peritos especializados e independentes em setembro de 2010, que adotaram os métodos preceituados pela “The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS” do Reino Unido e pelo “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Tais métodos foram utilizados em conjunto com a norma preceituada pela NBR nº 14.653/04 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis.

Toda propriedade de investimento da Sociedade e de suas controladas é mantida como se houvesse absoluta posse do terreno.

A Sociedade e suas controladas contratam anualmente peritos especializados e independentes para estimar o valor justo das propriedades de investimento com base nas premissas descritas anteriormente. Em bases trimestrais, a Administração da Sociedade e de suas controladas, em conjunto com os seus especialistas internos, reavaliam as premissas relevantes da avaliação com o objetivo de detectar novos fatos ou circunstâncias que possam impactar de maneira material o valor justo das propriedades de investimento.

12. IMOBILIZADO

		<u>Controladora</u>			
		<u>31.03.11</u>		<u>31.12.10</u>	
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo corrigido</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
Móveis e utensílios	10	338	(122)	216	198
Máquinas e equipamentos	10	197	(150)	47	39
Computadores e periféricos	20	<u>286</u>	<u>(173)</u>	<u>113</u>	<u>108</u>
Total		<u>821</u>	<u>(445)</u>	<u>376</u>	<u>345</u>

Notas Explicativas Imobimentos e Participações S.A.

	Consolidado				
	31.03.11			31.12.10	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.505	(645)	1.860	1.876
Móveis e utensílios	10	698	(247)	451	443
Máquinas e equipamentos	10	4.753	(937)	3.816	3.537
Computadores e periféricos	20	489	(303)	186	190
Total		<u>8.445</u>	<u>(2.132)</u>	<u>6.313</u>	<u>6.046</u>

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado consolidado para o trimestre e exercício findos em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

	31.12.10	Adições	31.03.11
Custo	8.001	444	8.445
Depreciação acumulada	<u>(1.955)</u>	<u>(177)</u>	<u>(2.132)</u>
Total	<u>6.046</u>	<u>267</u>	<u>6.313</u>

	31.12.09	Adições	31.03.10
Custo	6.893	54	6.947
Depreciação acumulada	<u>(1.427)</u>	<u>(130)</u>	<u>(1.557)</u>
Total	<u>5.466</u>	<u>(76)</u>	<u>5.390</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Objeto	Controladora				
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos	
				31.03.11	31.12.10
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.14	42.293	43.791
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.15	35.641	36.365
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.22	26.984	26.737
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.21	30.262	29.720
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.22	18.707	18.898
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.22	31.984	32.301
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.22	26.216	26.465
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.22	31.686	31.782
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.22	87.099	87.920
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	37.219	37.537
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.23	12.256	12.361
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00 % a.a.	11.12.19	<u>18.592</u>	<u>18.912</u>
				<u>398.939</u>	<u>402.789</u>
Circulante				<u>64.508</u>	<u>63.784</u>
Não circulante				<u>334.431</u>	<u>339.005</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Objeto	Consolidado				
	Moeda	Encargos	Vencimento Final	Saldos	
				31.03.11	31.12.10
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.14	42.293	43.791
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.15	35.641	36.365
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.22	26.984	26.737
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	22.11.20	56.163	56.917
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00% a.a.	21.12.20	9.927	10.032
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.21	30.262	29.720
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.22	18.707	18.898
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	20.04.22	25.500	25.835
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.22	31.984	32.301
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70% a.a.	03.08.22	9.444	9.532
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70% a.a.	28.08.22	19.371	19.555
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.22	26.216	26.465
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.22	31.686	31.782
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.22	87.099	87.920
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	37.219	37.537
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.23	12.256	12.361
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	8.000	8.068
Aquisição - Edifício Globaltech	R\$	TR + 10,20% a.a.	18.09.23	12.828	12.931
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00% a.a.	11.12.19	18.592	18.912
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00% a.a.	05.03.22	76.545	76.351
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50% a.a.	17.10.22	114.787	115.562
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 10,90% a.a.	04.06.25	<u>104.246</u>	<u>104.769</u>
Subtotal				835.750	842.341
Custo de captação de empréstimos				<u>(3.429)</u>	<u>(3.499)</u>
Total				<u>832.321</u>	<u>838.842</u>
Circulante				<u>122.933</u>	<u>120.490</u>
Não circulante				<u>709.388</u>	<u>718.352</u>

A garantia de cada empréstimo é a alienação fiduciária de cada imóvel, 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	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
2012 (nove meses em 31.03.11)	44.698	58.273	85.573	111.543
2013	55.098	53.266	104.368	101.372
2014	50.386	48.712	94.877	92.153
2015	36.859	35.696	76.984	74.875
2016	28.067	27.249	64.145	62.477
2017	25.707	24.960	58.056	56.546
2018	23.566	22.882	52.605	51.237
2019	21.619	20.992	47.823	46.578
2020	18.613	18.071	41.935	40.846
2021	17.132	16.631	33.257	32.388
2022	12.308	11.909	39.890	38.743
2023	378	364	4.795	4.657
2024	-	-	3.475	3.375
2025	-	-	<u>1.605</u>	<u>1.562</u>
	<u>334.431</u>	<u>339.005</u>	<u>709.388</u>	<u>718.352</u>

Notas Explicativas - Empréstimos e Participações S.A.

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o trimestre findo em 31 de março de 2011:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo final</u>
Empréstimos	<u>838.842</u>	=	<u>(31.289)</u>	<u>24.768</u>	<u>832.321</u>

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

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 2011, os referidos índices estão sendo atendidos.

14. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

A Sociedade 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. Para o trimestre findo em 31 de março de 2011 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Administração da Sociedade não pode determinar o prazo para um possível desembolso.

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

Adicionalmente, em 31 de março de 2011, a Sociedade e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$89.400, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

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.

Obrigações legais e contingências passivas

Em 22 de julho de 1999 e 2 de julho de 2001, a Sociedade 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,

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

respectivamente, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente. Em 31 de março de 2011, o montante é de R\$4.706 (R\$4.661 em 2010). Em 5 de setembro de 2007, 23 de julho de 2008 e 30 de julho de 2010, a Sociedade, por conta dessa discussão judicial, recolheu R\$3.940, R\$3.823 e R\$1.117, respectivamente.

A Sociedade 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\$6.245 em 31 de março de 2011 (R\$6.119 em 2010).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por sociedade controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$68.640 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 Sociedade 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 sociedade constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A Administração da Sociedade, 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 2011 e em 31 de dezembro de 2010.

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e consolidado	
	31.03.11	31.12.10
Saldo inicial	24.381	20.586
Baixa por pagamento	(3.000)	-
Atualização monetária durante o trimestre	180	683
Constituições	10	3.112
Saldo final	<u>21.571</u>	<u>24.381</u>

A movimentação dos depósitos judiciais é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2010	10.522	9.181
Atualização monetária durante o trimestre	22	112
Constituições	-	1.229
Saldo em 31 de março de 2011	<u>10.544</u>	<u>10.522</u>
Controladora	<u>10.465</u>	<u>10.446</u>
Consolidado	<u>10.544</u>	<u>10.522</u>

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.

15. CONTAS A PAGAR POR COMPRA DE IMÓVEIS

31.03.11

Manoel Branco Urtado – terreno localizado na cidade de Diadema - SP

3.424

16. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

A Sociedade 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”. Em 31 de março de 2011, o montante de R\$556 foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Ações ordinárias pagas integralmente

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital acionário</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	<u>57.737.319</u>	<u>473.912</u>
Cancelamento de ações	=	
Saldo em 31 de março de 2011	<u>57.737.319</u>	<u>473.912</u>

Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, o capital social da Sociedade era de R\$473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias.

17.2. Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2011, a Sociedade possuía em tesouraria 318.237 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 22,13. Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade possuía em tesouraria 168.600 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$23,08.

Em 21 de maio de 2010, a Sociedade aprovou a aquisição de até 500.000 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 (20 de maio de 2011).

Em 2 de fevereiro de 2011, a Sociedade aprovou o cancelamento do Programa de Recompra de Ações aprovado em 21 de maio de 2010.

Em 2 de fevereiro de 2011, a Sociedade aprovou a aquisição de até 500.000 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 à partir de 1º de fevereiro de 2011.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

18. RECEITAS DE LOCAÇÃO

Os contratos de “leasing” operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Sociedade 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 Sociedade optar por uma renovação. O arrendador não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

A renda auferida pela Sociedade pelo arrendamento de suas propriedades de investimento, a qual está inteiramente atrelada a arrendamentos operacionais, totaliza na controladora R\$4.980 (R\$5.128 em 31 de março de 2010) e no consolidado R\$51.119 (R\$35.198 em 31 de março de 2010). As despesas operacionais diretas incorridas, incluindo a depreciação por conta das propriedades de investimento no exercício, totalizam na controladora R\$849 (R\$999 em 31 de março de 2010) e no consolidado R\$6.222 (R\$4.868 em 31 de março de 2010).

Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade 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 Sociedade, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

19. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Receita de locação	4.980	5.128	51.119	35.198
Receita de venda de imóveis	-	10.500	-	10.500
Impostos	<u>(853)</u>	<u>(474)</u>	<u>(4.389)</u>	<u>(2.177)</u>
Total	<u>4.127</u>	<u>15.154</u>	<u>46.730</u>	<u>43.521</u>

20. RECEITAS (DESPESAS) POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2010
Despesas com pessoal	(4.241)	(1.629)	(4.492)	(1.858)
Serviços de terceiros	(379)	(397)	(569)	(619)
Despesas com depreciação e amortização	(849)	(999)	(6.222)	(4.868)
Despesas comerciais	(391)	(255)	(1.588)	(902)
Custo dos imóveis vendidos	-	(3.002)	-	(3.002)
Outras	<u>(794)</u>	<u>(530)</u>	<u>(1.024)</u>	<u>(600)</u>
Total	<u>(6.654)</u>	<u>(6.812)</u>	<u>(13.895)</u>	<u>(11.849)</u>

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.

Classificados como:

Custo dos imóveis vendidos	-	(3.002)	-	(3.002)
Custo das locações	(849)	(999)	(6.222)	(4.868)
Despesas administrativas	(4.158)	(1.992)	(6.039)	(3.156)
Remuneração da Administração	(1.740)	(819)	(1.759)	(838)
Outras receitas operacionais	93	-	125	15
Total	<u>(6.654)</u>	<u>(6.812)</u>	<u>(13.895)</u>	<u>(11.849)</u>

21. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2010
Receita de juros:				
Aplicações mantidas para negociação	8.502	8.349	8.574	8.377
Contas a receber de clientes	119	99	160	136
Juros	195	132	231	135
Total	<u>8.816</u>	<u>8.580</u>	<u>8.965</u>	<u>8.648</u>

22. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2010
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	12.856	12.822	24.768	16.912
Despesas bancárias	19	12	98	827
Outras despesas financeiras	185	176	201	193
Total	<u>13.060</u>	<u>13.010</u>	<u>25.067</u>	<u>17.932</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**23.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes e diferidos**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2010
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(1.254)	(847)
IRPJ	=	=	(3.456)	(2.329)
	=	=	(4.710)	(3.176)
Despesas diferidas:				
CSLL	(37)	-	(62)	9
IRPJ	(101)	=	(171)	25
	(138)	=	(233)	34
Total	(138)	=	(4.943)	(3.142)

23.2. 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	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	11.928	19.246	16.733	22.388
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(4.056)	(6.544)	(5.689)	(7.612)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	8.543	6.586	466	685
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	-	-	1.394	-
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	1.881	2.228
Imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias não constituídas em períodos anteriores	(104)	-	(104)	650
Prejuízos compensados	-	-	1.630	949
Prejuízos a compensar	(4.521)	(42)	(4.521)	(42)
Total	(138)	=	(4.943)	(3.142)

23.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Sociedade em 31 de março de 2011 representam o montante de R\$19.718 (R\$14.142 em 2010), composto por R\$14.499 (R\$10.399 em 2010) de IRPJ e R\$ 5.219 (R\$3.743 em 2010) de CSLL, representados

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A.

substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Sociedade atender a todas as premissas previstas na legislação em vigor, para o registro do referido crédito tributário.

24. LUCRO POR AÇÃO**24.1. 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>31.03.2011</u>	<u>31.03.2010</u>
Lucro do exercício atribuível aos acionistas da controladora	11.790	19.246
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.623.307	57.609.519
Lucro básico por ação (centavos por ação)	0,2046	0,3341

24.2. 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>31.03.2011</u>	<u>31.03.2010</u>
Lucro do exercício atribuível aos acionistas da controladora	11.790	19.246
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.623.307	57.609.519
Opções para empregados	193.328	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.816.635	57.609.519
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	0,2039	0,3341

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**25.1. Considerações gerais**

A Sociedade 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 são substancialmente realizadas com base nas taxas de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

remuneração efetivamente negociadas, visto que a Sociedade 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 explicativa nº 13.

25.2. Gestão de risco de capital

A Sociedade 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 Sociedade consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 17, o caixa e os equivalentes de caixa, os títulos e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas, conforme apresentado nas notas explicativas nº 4, nº 5 e nº 17, respectivamente.

25.3. 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 explicativa nº 2 a estas informações trimestrais.

25.4. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	31.03.11	31.12.10
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	5.557	5.710
Contas a receber de partes relacionadas	459	3.003
Caixa e equivalentes de caixa	174.678	146.748
Aplicações financeiras	<u>128.513</u>	<u>171.501</u>
Total	<u>309.207</u>	<u>326.962</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>398.939</u>	<u>402.789</u>
Total	<u>398.939</u>	<u>402.789</u>
	Consolidado	
	31.03.11	31.12.10
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	35.701	33.783
Contas a receber de partes relacionadas	515	3.111
Caixa e equivalentes de caixa	177.419	149.136

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

	Consolidado	
	31.03.11	31.12.10
Aplicações financeiras	<u>128.513</u>	<u>171.501</u>
Total	<u>342.148</u>	<u>357.531</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	832.321	838.842
Adiantamento de cliente	36.935	24.880
Obrigações com aquisição de imóveis	<u>3.424</u>	<u>-</u>
Total	<u>872.680</u>	<u>863.722</u>

25.5. 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 Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

25.6. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

25.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR e do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Sociedade.

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.

25.8. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade de a Sociedade locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Sociedade 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 Sociedade são:

- 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

- 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 Sociedade.
- Mudanças regulatórias no setor de imóveis.

A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Sociedade 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 Sociedade, 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 Sociedade se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

Não obstante, a Sociedade, através do seu Departamento Comercial, mantém um relacionamento estreito com seus locatários, buscando identificar de forma antecipada suas eventuais demandas e necessidades.

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

25.9. Gestão do risco de liquidez

A Sociedade 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.

25.10. Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade 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 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 Sociedade está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela Administração, que procura mitigar perdas por inadimplência.

Antes de aceitar um novo cliente, a Sociedade 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

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A.

crédito, ou faz um seguro de crédito ou seguro de crédito bancário.

25.11. Risco de concentração

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

As receitas de arrendamento incluem receitas de serviços prestados à parte relacionada Lojas Americanas S.A., cliente mais representativo da Sociedade, no montante de R\$1.419 (R\$2.612 em 31 de março de 2010).

25.12. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 a seguir não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

Os valores de mercado dos empréstimos estão apresentados a seguir:

	Saldo contábil		Valor de mercado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Empréstimo:				
Aquisição - Edifício Top Center	42.293	43.791	43.171	44.761
Aquisição - Edifício City Tower	35.641	36.365	39.347	40.355
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	26.984	26.737	26.374	26.119
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	56.162	56.917	52.828	53.455
Aquisição - Edifício Itaim Center	9.927	10.032	9.333	9.417
Aquisição - Edifício SPOP II & X	30.262	29.720	30.821	30.282
Aquisição - Borges Lagoa	18.707	18.898	17.443	17.593
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	25.500	25.835	23.773	24.047
Aquisição - Edifício BST	31.984	32.301	28.846	29.067
Aquisição - Edifício Mykonos	9.444	9.532	8.520	8.581
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	19.371	19.555	17.468	17.594
Aquisição - Edifício Pasteur 110	26.216	26.465	23.632	23.803
Aquisição - Edifício Eldorado	31.687	31.782	29.125	29.160
Aquisição - Edifício Eldorado	87.099	87.920	80.467	81.090
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	37.219	37.537	34.510	34.750
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	12.256	12.361	11.242	11.317
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	7.999	8.068	7.417	7.469

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Saldo contábil		Valor de mercado	
	31.03.11	31.12.10	31.03.11	31.12.10
Construção - Edifício Rio Negro D	-	-	-	-
Aquisição - Edifício Globaltech	12.828	12.931	12.124	12.208
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	18.591	18.912	19.031	19.373
Aquisição - Edifício BFC	76.545	75.603	71.418	71.126
Aquisição - Edifício Sul América	104.248	103.670	106.949	107.533
Aquisição - Edifício Centro				
Administrativo Santo Amaro - CASA	<u>114.787</u>	<u>113.910</u>	<u>112.416</u>	<u>113.121</u>
Total	<u>835.750</u>	<u>838.842</u>	<u>806.255</u>	<u>812.221</u>

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Aplicações financeiras

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

Cientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis

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

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.

25.14. Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade 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 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 (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	666.541	833.177	999.812
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	113.340	141.675	170.010
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	<u>26.374</u>	<u>32.967</u>	<u>39.561</u>

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.

Total		<u>806.255</u>	<u>1.007.819</u>	<u>1.209.383</u>
-------	--	----------------	------------------	------------------

(a) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

25.15. Tabelas de liquidez

	31.03.11				
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,87</u>	=	<u>119.553</u>	<u>376.989</u>	<u>335.779</u>
	31.12.10				
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,92</u>	=	<u>120.490</u>	<u>379.943</u>	<u>338.409</u>

26. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Em 1º de novembro de 2010, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o Programa de Opção de Compra de Ações, “Programa 2010.2”. O Programa é composto por opção de ações ordinárias com preço de exercício fixado em R\$13,84, ajustado mensalmente

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

pelo IGP-M. O montante de R\$13,84 foi obtido pela média das cotações da Sociedade na BM&FBOVESPA ocorridas entre 10 de setembro e 29 de outubro de 2010, resultante da aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Sociedade serão descontados do valor do preço do exercício. O Programa só permite a liquidação por meio de caixa.

As ações emitidas ou compradas em razão do exercício das opções outorgadas estarão sujeitas à restrição de venda pelo prazo de 30 meses para 50% das ações e de 60 meses para o saldo remanescente, contados da data de exercício dessas opções.

O direito não é transferível e o contrato entre a Sociedade e as contrapartes será encerrado em caso de:

- Extinção do contrato de trabalho por infração do contrato e de suas restrições, para funcionários.
- Extinção por falecimento ou invalidez permanente, após 12 meses a contar do evento de extinção do contrato de trabalho.
- Extinção do mandato de conselheiro, falecimento ou invalidez permanente, para conselheiros, e no caso de término do mandato por aposentadoria após 12 meses a contar do evento de extinção do mandato.
- Extinção por aposentadoria após 12 meses a contar do evento de extinção do contrato de trabalho.

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

Diretores			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
<u>1.000.000</u>	14,19	6,09	30 meses
<u>1.000.000</u>			
Gerentes			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
50.000	14,39	4,42	30 meses
<u>103.000</u>	14,19	6,09	30 meses
<u>153.000</u>			
Conselho e Administração			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
<u>90.000</u>	14,19	6,09	30 meses

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.90.000

(*) 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 quantidade exercida durante o trimestre findo em 31 de março de 2011 resultou em uma despesa reconhecida na rubrica “Despesas gerais e administrativas” de R\$ 753.

As opções da Sociedade foram precificadas utilizando-se o 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, que foi em 8 de abril e 1º de novembro de 2010. Considerando a realidade dos mercados, a Sociedade assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício.

A seguir, a quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do trimestre findo em 31 de março de 2011 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010:

	31.03.11		31.12.10	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do trimestre/ exercício	<u>560.083</u>	(*)	-	-
Opções concedidas	-	13,41	1.193.000	13,41
Opções concedidas	-	13,84	50.000	13,84
Opções canceladas	-	-	(14.167)	-
Opções exercidas	(339.833)	14,19	(663.750)	13,36
Opções exercidas	-	14,39	<u>(5.000)</u>	13,84
Quantidade no fim do trimestre /exercício	<u>220.250</u>	(*)	<u>560.083</u>	(*)
Ações exercíveis no fim do trimestre/exercício	<u>220.250</u>		<u>560.083</u>	

(*) Em 31 de março de 2011, desse montante, o total de 175.250 opções tem como valor médio R\$14,19 e o total de 45.000 o valor médio de R\$14,39, por se tratar de programas distintos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2010, desse montante, o total de 515.083 opções tem como valor médio R\$13,94 e o total de 45.000 o valor médio de R\$14,14, por se tratar de programas distintos.

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

	Lojas Americanas S.A.		253	T.U.E.S.P.E		Globaltech		Dueto	Top Center
	2011	2010		2011	2010	2010	2011		
Transações- Receita de serviços prestados	1.419	22.856	-	-	-	-	-	-	-
Despesa com juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-	4.100
Saldos:									
Ativo circulante	459	3.003	-	-	-	-	-	-	-
Ativo não circulante	-	-	4.635	6.079	1.603	13	74	1.239	13
Passivo circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

- b) Remuneração da Administração

Em 29 de abril de 2011, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores para o exercício social de, no total de R\$7.569, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes:

	Consolidado					
	31.03.11			31.03.10		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	72	-	72	72	-	72
Diretores estatutários	<u>1.687</u>	=	<u>1.687</u>	<u>766</u>	=	<u>766</u>
Total	<u>1.759</u>	=	<u>1.759</u>	<u>838</u>	=	<u>838</u>

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

Notas Explicativas dos Rendimentos e Participações S.A.

Os honorários pagos acima do limite fixado em referida Assembleia, substancialmente representados pela parcela variável, serão referendados na próxima Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

28. SEGUROS

Considerando a natureza das atividades da Sociedade 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.

29. GARANTIAS

Em 30 de dezembro de 1998, através de Assembleias Gerais Extraordinárias, foram transferidos diversos imóveis da Lojas Americanas S.A. para a Sociedade, localizados no Rio de Janeiro, no valor de R\$8.555, que estavam penhorados. São eles: Ouvidor, Madureira, Copacabana, Méier e Tijuca.

Entre as partes foi assinado um instrumento particular de transação pelo qual a Lojas Americanas S.A. se compromete a pagar mensalmente à Sociedade o valor de R\$33 pela indisponibilidade imposta pelo gravame que recai sobre as aludidas propriedades. O presente contrato, ainda em vigor, terá validade até o efetivo cancelamento das citadas penhoras.

30. 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 explicativa nº 4.

b) Transações que não envolveram caixa

	31.03.11		31.03.11	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	3.424	-	75.319
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados à venda	-	-	-	12.872
Aumento de capital em controladas com valores a receber	2.844	-	-	-
Redução de capital em controlada a receber	4.635	-	-	-

31. SEGMENTOS OPERACIONAIS

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 7 de abril de 2011, conforme Compromisso de Venda e Compra, a sociedade adquiriu um imóvel localizado na Granja Viana Cotia, estado de São Paulo, pelo montante de R\$3.625, serão pagos na Escritura Definitiva de Venda e Compra de Imóveis.

33. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 2 de maio de 2011.

1) Posição acionária por espécie e classe de todo aquele que detiver mais de 5% das ações de cada espécie e classe do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível de pessoa física.

Companhia : São Carlos Emp. e Part. S/A

Em unidades de ações

Data Base : 31/03/2011

Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Aramis Holdgin LLC (*)	10.728.118	18,5809	10.728.118	18,5809
Cedar Trade LLC (*)	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
Marcel Herrmann Telles	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
HSBC Global Investments Funds (*)	2.955.984	5,1197	2.955.984	5,1197
HSBC BRAZIL MOTHER FUND (*)	2.102.009	3,6406	2.102.009	3,6406
HSBC GL INV FUNDS BRIC EQUITY (*)	400.307	0,6933	400.307	0,6933
AC0 FIMM INV NO EXTERIOR	9.745.346	16,8788	9.745.346	16,8788
Ações em tesouraria	318.237	0,5512	318.237	0,5512
Outros	13.339.295	23,1034	13.339.295	23,1034
Total	57.737.319	100,0000	57.737.319	100,0000

(*) Sede no exterior

Aramis Holding LLC (Data-base: 30/11/10)	Ações Ordinárias		Total de Ações	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Maniro Limited	1	33,33	1	33,33
Santa Marcelina Inv & Arbitrage Ltd	1	33,33	1	33,33
Santa Venerina Inv & Arbitrage Ltd	1	33,33	1	33,33
Total	3	100	3	100

OBS: O capital da empresa Aramis Holding LLC não é representado por ações, apenas por participação percentual.

Companhia: Cedar Trade LLC (Data-base 30/11/10)	Ações Ordinárias		Total de Ações	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Maniro Limited	41.651.000	100	41.651.000	100
Total	41.651.000	100	41.651.000	100

OBS: O capital das empresas Cedar Trade LLC e Maniro Limited é atualmente representado por ações ordinárias somente.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Companhia: Maniro Limited (Data-base: 30/11/10)	Ações Ordinárias		Total de Ações	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Acionista				
Jorge Paulo Lemann	234.067.213,43	100	234.067.213,43	100
Total	234.067.213,43	100	234.067.213,43	100

OBS: O capital da empresa Maniro Limited é atualmente representado por ações ordinárias somente.

Companhia : Santa Marcelina Inv & Arbitrage Ltd (Data-base: 30/11/10)	Ações Ordinárias		Total de Ações	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Acionista				
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	5.337.451	100	5.337.451	100
Total	5.337.451	100	5.337.451	100

OBS: O capital da empresa Santa Marcelina Inv & Arbitrage Ltd é atualmente representado por ações ordinárias somente

Companhia : Santa Venerina Inv & Arbitrage Ltd (Data-base: 30/11/10)	Ações Ordinárias		Total de Ações	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Acionista				
Marcel Herrmann Telles	35.321.739	100	35.321.739	100
Total	35.321.739	100	35.321.739	100

OBS: O capital da empresa Santa Venerina Inv & Arbitrage Ltd é atualmente representado por ações ordinárias somente

2) Quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que o Acionista Controlador, os Administradores e os membros do Conselho Fiscal sejam titulares, direta ou indiretamente, de forma consolidada

a) Controlador

Companhia : São Carlos Emp. e Part. S/A

Em unidades de ações

Data Base: 31/03/2011

Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador				
Aramis Holdgin LLC (*)	10.728.118	18,5809	10.728.118	18,5809
Cedar Trade LLC (*)	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
Marcel Herrmann Telles	6.049.341	10,4774	6.049.341	10,4774
Total	28.876.141	50,0130	28.876.141	50,0130
Administradores				

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Conselho de Administração				
Rolando Mifano	400.001	0,6928	400.001	0,6928
Riccardo Arduini	15.001	0,0260	15.001	0,0260
Emanuel Sotelino Schifferle	1	0,0000	1	0,0000
Jorge Felipe Lemann	15.017	0,0260	15.017	0,0260
Roberto M. Thompson Motta	1	0,0000	1	0,0000
Cecilia Sicupira Giusti	3.000	0,0052	3.000	0,0052
Clementina Ferreira da Silva	12.805	0,0222	12.805	0,0222
Total	445.826	0,7722	445.826	0,7722
Diretoria				
Rubens Eduardo Campos Cardoso	92.285	0,1598	92.285	0,1598
Marcelo Faria Scarabotolo	78.307	0,1356	78.307	0,1356
Fábio Russo Corrêa	12.642	0,0219	12.642	0,0219
Total	183.234	0,3173	183.234	0,3173
Ações em Tesouraria				
Total	318.237	0,5512	318.237	0,5512
Outros acionistas	27.913.881	48,3463	27.913.881	48,3463
Total	27.913.881	48,3463	27.913.881	48,3463
Total Geral	57.737.319	100,00	57.737.319	100,00
Ações em Circulação	27.913.881	48,3463	27.913.881	48,3463

Obs.: A cia. não possui Conselho Fiscal instalado.
 (*) Sede no exterior

Companhia : São Carlos Emp. e Part. S/A
Data Base: 31/03/2010

Em unidades de ações

Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador				
Cia. Brasileira de Varejo LLC (*)	10.728.118	18,0305	10.728.118	18,0305
Cedar Trade LLC (*)	6.049.341	10,1670	6.049.341	10,1670
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	6.049.341	10,1670	6.049.341	10,1670
Marcel Herrmann Telles	6.049.341	10,1670	6.049.341	10,1670
Total	28.876.141	48,5315	28.876.141	48,5315
Administradores	-	-	-	-
Conselho de Administração				
Rolando Mifano	110.001	0,1849	110.001	0,1849
Riccardo Arduini	1	0,0000	1	0,0000
Emanuel Sotelino Schifferle	1	0,0000	1	0,0000
Jorge Felipe Lemann	17	0,0000	17	0,0000
Roberto M. Thompson Motta	1	0,0000	1	0,0000

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Clementina Ferreira da Silva	1	0,0000	1	0,0000
Cecilia Sicupira	3.000	0,0050	3.000	0,0050
Total	113.022	0,1899	113.022	0,1899
Diretoria		-		-
Rubens Eduardo Campos Cardoso	20.000	0,0336	20.000	0,0336
Marcelo Faria Scarabotolo	18.000	0,0303	18.000	0,0303
Total	38.000	0,0639	38.000	0,0639
Ações em Tesouraria	1.890.481	3,1773	1.890.481	3,1773
Total	1.890.481	3,1773	1.890.481	3,1773
Outros acionistas	28.582.356	48,0375	28.582.356	48,0375
Total	28.582.356	48,0375	28.582.356	48,0375
Total Geral	59.500.000	100,000	59.500.000	100,000
Ações em Circulação	28.582.356	48,0375	28.582.356	48,0375

Obs.: A cia. não possui Conselho Fiscal instalado.

(*) Sede no Exterior

3) Quantidade de ações em circulação, por espécie e classe, e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas

São 27.913.881 que correspondem á 48,3463% ações em circulação, desconsiderando as ações mantidas em tesouraria.

4) Cláusula Compromissória

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Estatuto Social, nas disposições da Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão Valores Mobiliários, nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de valores mobiliários em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a qual deve ser conduzida junto à Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo Regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório da Revisão Especial

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Sócios e Administradores da
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Sociedade") e de suas controladas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem os balanços patrimoniais e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela 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 CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e a 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 - CVM, 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 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 – ITR, anteriormente, referidas não estão 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 – ITR, anteriormente, referidas não estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas 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 estão adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de maio de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 79631/O-2

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 (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações Trimestrais com data base em 31 de março de 2011.

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 ao trimestre findo em 31.03.2011 e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentando 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 .