

Relatório da Administração - 2011

Prezados acionistas, clientes e colaboradores: “É com grande satisfação que apresentamos ao mercado excelentes resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao ano de 2011. O ano de 2011 foi de grandes destaques e importantes realizações para a São Carlos, tanto nas compras e vendas de imóveis quanto na valorização e continuação do forte movimento de atualização das nossas receitas de locação gerando aumento das receitas, EBIDA e lucro da Companhia. Em 2011 adquirimos dois edifícios no Rio de Janeiro, o Centro Administrativo Cidade Nova e o edifício Generali, este último localizado na Avenida Rio Branco no centro da cidade. Estes dois imóveis somaram R\$ 186 milhões e foram adquiridos com taxas de retorno bastante atrativas. Do lado das vendas, concluímos as obras e entregamos a Torre D do Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, com o reconhecimento completo dos seus efeitos contábeis no 4T11; e vendemos o Centro Empresarial Guabala, localizado em Porto Alegre. Nos dois casos, as vendas seguem nossa estratégia de reciclagem do portfólio, ao vendermos imóveis que consideramos maduros e compramos imóveis com maior potencial de rentabilidade. Em linha com estes resultados, o portfólio da companhia alcançou valor de R\$ 2,98 bilhões ao final de Dezembro, com a continuação dos incrementos de valores das locações e a manutenção da baixíssima taxa de vacância física no portfólio, de 0,9% da área locável total (equivalente a taxa de vacância financeira de 0,5%). A expressiva valorização do portfólio da São Carlos é fruto tanto da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização, quanto do sucesso da São Carlos em levar seus valores de locação para os padrões de mercado (tanto em renovatórios quanto em revisões amigáveis), capturando o grande upside de valor do seu portfólio. Outro sinal importante de confirmação da estratégia da São Carlos é a taxa de vacância que se mantém em níveis bastante baixos. Em 2011 a Companhia concluiu a construção do edifício Jauperei no Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, que já foi entregue ao seu proprietário em Novembro/2011. Lembramos que este investimento caracterizou a liberação de um hidden value do nosso portfólio, com 12 mil m² de área locável e que a negociação de venda foi fechada por R\$ 69 milhões em Dezembro de 2010. O nosso saldo de caixa se mantém em nível confortável, em aproximadamente R\$ 300 milhões ao final de 2011, e representa um buying power em torno de R\$ 1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamentos para aquisições. Temos atualmente um portfólio com 51 imóveis e valor de mercado calculado em R\$ 2,98 bilhões. 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 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.” Ademais, aumentamos a estrutura para 41 funcionários (vs. 38 funcionários ao final de 2010), reforçando principalmente a área de novos negócios. No entanto, destacamos que no nosso modelo de negócios não contraríamos imóveis quando a rentabilidade projetada é considerada baixa, isto é, apostando apenas na valorização do mercado imobiliário em geral. **Relacionamento com os auditores independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Sociedade e suas controladas adotam como procedimento formal consultar os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu, no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação destes outros serviços não venha a afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente, bem como obter a devida aprovação de seu Comitê de Auditoria. Adicionalmente são requeridas declarações formais desses mesmos auditores quanto a sua independência para realização de serviços de não auditoria. Durante o exercício de 2011, contratamos somente serviços de auditoria externa. O valor dos honorários totais destes serviços foi de R\$281 mil. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. **Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado:** A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social. **Declaração da Diretoria:** Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011. **Agradecimentos:** A Administração da São Carlos agradece a todos os seus acionistas, locatários, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança e, em especial, aos seus funcionários e colaboradores, que foram fundamentais para a obtenção dos resultados ora apresentados.

São Paulo, 16 de março de 2012

A Diretoria

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo Circulante	Nota explicativa	Controladora (BRGAAP)		Consolidado (IFRSs e BR GAAP)		Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	Controladora (BRGAAP)		Consolidado (IFRSs e BR GAAP)	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010			31/12/2011	31/12/2010		
Caixa e equivalentes de caixa	4	199.643	146.748	202.516	149.136	Empréstimos e financiamentos	13	59.168	63.784	136.985	120.490
Aplicações financeiras	5	94.485	171.501	94.485	171.501	Adiantamento de clientes		10	–	2.693	24.880
Contas a receber	6	8.805	5.710	42.915	33.783	Salários e encargos sociais		9.205	14.934	9.325	14.957
Partes relacionadas	26	3.641	3.003	3.749	3.111	Provisão para imposto de renda e contribuição social		–	5.086	16.520	10.924
Imóveis a recuperar	8	17.049	16.035	31.223	19.480	Impostos, taxas e contribuições		906	822	2.787	3.823
Outros créditos		683	216	3.056	3.704	Dividendos propostos a pagar	17	22.885	–	22.885	–
Imóveis destinados à venda	7	–	–	–	33.917	Provisão para perdas com investimento	9	–	719	–	–
Total do ativo circulante		324.286	343.213	377.944	414.632	Contas a pagar por compra de imóveis		–	2.780	–	–
				4.793	779	Outras contas a pagar		4.793	779	8.581	3.052
				96.967	86.124	Total do passivo circulante		96.967	86.124	202.556	178.126
				–	–	Não Circulante					
				14	1.474	Impostos diferidos	14	1.474	463	4.424	3.342
				13	334.248	Empréstimos e financiamentos	13	334.248	339.005	775.125	718.352
				15	22.197	Provisão para riscos tributários	15	22.197	24.381	22.304	24.381
					357.919	Total do passivo não circulante		357.919	363.849	801.853	746.075
					–	Patrimônio Líquido					
				17.1	473.912	Capital social	17.1	473.912	473.912	473.912	473.912
					2.323	Reserva de capital		2.323	2.002	2.323	2.002
				17.2	(10.183)	Ações em tesouraria	17.2	(10.183)	(3.693)	(10.183)	(3.693)
				17.3	269.634	Reservas de lucros	17.3	269.634	196.099	269.634	196.099
					735.686	Total do patrimônio líquido		735.686	668.320	735.686	668.320
					1.190.572	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.190.572	1.118.293	1.740.095	1.592.521

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de reais - R\$)

Saldo em 01 de Janeiro de 2010	Nota explicativa	Capital	Reservas de capital		Reservas de lucros		Total
			Perda na venda de ações em tesouraria	Ações em tesouraria	Legal	Retenção de lucros	
Reconhecimento do plano de opção de ações	17	473.912	–	–	17.625	136.145	602.893
Cancelamento do plano de opção de ações	25	–	2.201	–	–	–	2.201
Aquisição de ações em tesouraria	17.2	–	–	(12.633)	–	–	(12.633)
Venda de ações em tesouraria	17.2	–	–	9.124	–	–	9.124
Perda na venda de ações em tesouraria	–	–	(199)	–	–	–	(199)
Cancelamento de ações em tesouraria	17.2	–	24.605	–	(24.605)	–	–
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	91.934	91.934
Destinação do lucro do exercício:	–	–	–	–	–	–	–
Reserva legal	–	–	–	–	4.597	–	(4.597)
Juros sobre o capital próprio pagos antecipadamente	–	–	–	–	–	(25.000)	(25.000)
Retenção de lucros	–	–	–	–	–	62.337	(62.337)
Saldo em 31 de Dezembro de 2010		473.912	2.201	(199)	22.222	173.877	668.320
Reconhecimento do plano de opção de ações	25	–	4.302	–	–	–	4.302
Aquisição de ações em tesouraria	17.2	–	–	(19.729)	–	–	(19.729)
Venda de ações em tesouraria	17.2	–	–	13.239	–	–	13.239
Perda na venda de ações em tesouraria	–	–	(3.981)	–	–	–	(3.981)
Prescrição de dividendos	–	–	–	–	–	61	61
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	96.359	96.359
Destinação do lucro do exercício:	–	–	–	–	–	–	–
Reserva legal	17.4	–	–	–	4.818	–	(4.818)
Dividendos propostos	17.3	–	–	–	–	(22.885)	(22.885)
Retenção de lucros	17.3	–	–	–	–	68.656	(68.656)
Saldo em 31 de Dezembro de 2011		473.912	6.503	(4.180)	27.040	242.594	735.686

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010

(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, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - 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 demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

2. Resumo das Principais Práticas Contábeis

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem: **•** As demonstrações financeiras individuais da Sociedade, que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como “Controladora” - “BR GAAP”. **•** As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade, as quais foram elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como “Consolidado” - “IFRS e BR GAAP”. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e em empreendimentos controlados em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, 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 demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas. **2.3. Propriedades de investimento:** Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por “impairment” (não recuperação do valor contábil do ativo). Os custos incluem, 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 termos e condições em andamento, que não são depreciados. As práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRSs permitem que a Sociedade registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, 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 deduzido das depreciações acumuladas, 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. A consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Sociedade em R\$ 2.845.316 em setembro de 2011, apurado de acordo com a metodologia precitada pela NBR 14.653-1 e a 24 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas normas técnicas da “Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS” da Grã-Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos em casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição.

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 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 a Sociedade ou da Sociedade e seu valor poderá ser calculado de forma confiável. Empreendimentos conjuntos que envolvem a constituição de uma entidade em que cada empreendedor tenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto. A Sociedade divulga suas participações em entidades controladas em conjunto usando a consolidação proporcional. A participação da Sociedade em ativos, passivos, receitas e despesas das entidades controladas em conjunto é combinada com os itens equivalentes nas demonstrações financeiras consolidadas, conta a conta. A Sociedade possui apenas uma participação em entidade controlada em conjunto, especificamente na Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.V.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.). Os componentes de ativo, passivo, receitas e despesas das controladas em conjunto foram incluídos proporcionalmente à participação da controladora no capital social destas, considerando o controle comum 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 termos e condições em andamento, que não são depreciados. As práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRSs permitem que a Sociedade registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, 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 deduzido das depreciações acumuladas, 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. A consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Sociedade em R\$ 2.845.316 em setembro de 2011, apurado de acordo com a metodologia precitada pela NBR 14.653-1 e a 24 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas normas técnicas da “Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS” da Grã-Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos em casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição.

2.5. Imobilizado: Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo, menos 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 oriundas da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado na rubrica “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 acumulada 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. **2.8. Ativos classificados como mantidos para venda:** Os ativos (e os grupos destinados à alienação) são classificados como mantidos para venda se sua 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 sempre que há algum indicio de que tais ativos sofrerem perda por impossibilidade de recuperação de seu valor. Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas com a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 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 classificadod no valor justo no resultado. Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis (incluindo clientes e outros créditos) são registrados ao custo amortizado usando o método de juros efetivos, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver. **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Para a Sociedade e suas controladas, quando aplicável, essa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não 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 seu valor justo estimado razoavelmente. Para os exercícios findos em 31 de dezembro 2011 e de 2010, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados 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 e com insignificante risco de mudança no valor, 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 trimestres, não superando o valor de mercado. **2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade:** **2.12.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital:** Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou instrumentos 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 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. Nas datas de encerramento dos exercícios subsequentes ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do exercício 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, induz 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 no fim de cada exercício, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos a 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. **2.14.1. Receita de arrendamentos operacionais:** A política da Sociedade para o reconhecimento de receita de arrendamentos operacionais (“arregues”) 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 e outros 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 financeira 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 de 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. Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, a Sociedade não possui contratos de arrendamentos financeiros. Os contratos de arrendamento operacionais são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 2011 e de 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 25



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010

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

	Controladora (BR GAAP)			
	Transações		Saldos	
Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante	
Lojas Americanas S.A.:				
2011	9.584	-	3.641	-
2010	22.856	-	3.003	-
RSOSPE-				
2011	-	-	-	7.501
T.U.E.S.P.E.:				
2011	-	-	-	28.580
2010	-	-	-	1.605
Globaltech.:				
2011	-	-	-	233
2010	-	-	-	1.239
Dueto-				
2010	-	-	-	11
HTYSPE-				
2011	-	-	-	4.392
AJKS PE-				
2011	-	-	-	8.196
Top Center:				
2011	-	14.790	-	3.964
2010	-	6.700	-	6.597
253 Participações:				
2011	-	-	-	2.010
2010	-	-	-	44
JKZSPE-				
2011	-	-	-	7.148
KLPSPE-				
2011	-	-	-	1.721
FGBSPE-				
2011	-	-	-	98.357
AMGSPPE-				
2011	-	-	-	29.046
Monteville-				
2010	-	-	-	3.562
T.Y.W.S.P.E.-				
2011	-	-	-	224
Total:				
2011	9.584	14.790	3.641	191.372
2010	22.856	6.700	3.003	13.058

	Consolidado (IFRSs e BR GAAP)			
	Transações		Saldos	
Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante	
Lojas Americanas S.A.:				
2011	10.344	-	3.749	-
2010	23.606	-	3.111	-
Total:				
2011	10.344	-	3.749	-
2010	23.606	-	3.111	-

O contrato de arrendamento mercantil das partes relacionados são compatíveis com os valores praticados com terceiros. No ativo não circulante, os valores se referem a dividendos e juros sobre capital próprio a receber de controladas e adiantamento para futuro aumento de capital. **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 2011, no total de R\$7.569, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes:

	Consolidado (IFRSs e BR GAAP)			31/12/10		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de administração	427	-	427	288	-	288
Diretores estatutários	4.260	6.395	10.655	3.175	12.680	15.855
Total	4.687	6.395	11.082	3.463	12.680	16.143

A remuneração dos diretores e principais executivos é determinada pelo Conselho de Administração, com base no desempenho individual e nas tendências do mercado. Os honorários pagos acima do limite fixado em referida Assembleia, substancialmente representados pela parcela variável, serão referendados na próxima Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

27. 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.

28. 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.

29. 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:

	31/12/11		31/12/10	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Compra de propriedades de investimento financiadas	50.000	109.959	19.150	75.319
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados à venda	-	-	-	12.872

Compra de propriedades de investimento financiadas

Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados à venda

30. Segmentos Operacionais

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS - 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.

31. Eventos Subsequentes

Em 29 de fevereiro de 2012, a Sociedade, através de uma de suas controladas, adquiriu 100% do CEA - Centro Empresarial do Aço da Fundação Cosipa por R\$192.000 à vista. Em 17 de fevereiro de 2012, a Sociedade, através de uma de suas controladas, adquiriu um terreno em Indaiatuba por R\$7.000 à vista. Em 14 de março de 2012, a Sociedade apresentou a ata do Conselho de Administração com base no art. 20 do Estatuto Social da Companhia, no art. 30, § 1º, "b", da Lei nº 6.404/76 e na Instrução CVM nº 10/80 e suas alterações posteriores, a aquisição, pela Companhia, de até 800.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir desta data, com encerramento, portanto, no dia 13 de março de 2013, na forma do Programa de Recompra correspondente ao documento que, rubricado pela mesa, fica arquivada na sede da Companhia.

32. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 16 de março de 2012.

A Diretoria

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

O Conselho de Administração

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

São Paulo - SP
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** ("Sociedade") e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Sociedade cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da demonstração do DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente, e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de março de 2012

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura

Contador

CRC nº 1 SP 179631/O-2