

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de Dezembro de 2013 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora							
	Transações				SalDOS			
	Receita de prestação de serviços		Despesa com juros sobre capital próprio		Ativo circulante		Ativo não circulante	
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Controlada/empresa ligada	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Lojas Americanas (*)	2.774	6.316	-	-	1.853	-	-	-
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	200	228	-
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	5.496	8.301	-
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	41.847	10.140	-
253 Participações Ltda.	-	-	-	-	-	1.113	6.457	-
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	1.444	14.123	-
Top Center Empr. e Partic. Ltda.	-	-	8.000	9.996	-	28.254	44.194	-
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	-	500	-	-	4.627	4.802	-
SC Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	-	955	-
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	130	4	-
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	-	-	1.650	-	-	-	6.412	-
Best Center Empr. e Partic. S.A.	-	-	-	-	-	88.435	42.716	-
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	-	-	-	-	-	14.027	2.912	-
SC São Paulo CE Aço Empr. Part. Ltda.	-	-	-	-	-	6.756	-	-
SC Corretora Ltda.	-	-	-	-	-	3	-	-
Acionistas controladores (**)	-	-	-	-	-	-	30.837	-
UKQSP Empreend. Part. Ltda.	-	-	-	-	-	-	2	-
	<u>2.774</u>	<u>6.316</u>	<u>10.150</u>	<u>9.996</u>	<u>1.853</u>	<u>192.334</u>	<u>172.081</u>	

	Consolidado							
	Transações			SalDOS				
	Receita de prestação de serviços		Despesa com juros sobre capital próprio		Ativo circulante		Ativo não circulante	
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	
Controlada/empresa ligada	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Acionistas controladores (**)	3.974	7.014	-	-	612	1.933	-	-
Lojas Americanas (*)	3.974	7.014	-	-	612	1.933	-	30.837

(*) Empresa considerada ligada à Companhia. Os montantes apresentados referem-se a alugueis recebidos de imóveis próprios. (***) Trata-se de garantia de controladores, conforme documento de acordo de assunção de responsabilidade sobre este passivo, datado de 26 de maio de 2006, assinado entre as partes no contexto da cisão ocorrida na mesma data. O contrato de arrendamento mercantil das partes relacionados são compatíveis com os valores praticados com terceiros. No ativo não circulante, os valores se referem substancialmente a dividendos e juros sobre capital próprio a receber de controladas.

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

Nos períodos de 12 meses findos em:

	Controladora					
	2013			Reapresentado 2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Diretores estatutários	3.512	6.539	10.051	3.281	10.278	13.559
Conselhos de Administração e Fiscal	1.647	1.450	3.097	1.500	242	1.742
	<u>5.159</u>	<u>7.989</u>	<u>13.148</u>	<u>4.781</u>	<u>10.520</u>	<u>15.301</u>

	Controladora					
	2013			Reapresentado 2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Diretores estatutários	3.613	6.539	10.152	3.353	10.278	13.631
Conselhos de Administração e Fiscal	1.647	1.450	3.097	1.500	242	1.742
	<u>5.260</u>	<u>7.989</u>	<u>13.249</u>	<u>4.853</u>	<u>10.520</u>	<u>15.373</u>

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

26. SEGUROS

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

27. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

(a) Caixa e equivalentes de caixa: A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota 4. (b) Transações que não envolveram caixa:

	2013		2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	3.854	-	188.310
Aumento de capital em controladas com valores a receber	110.419	4	249.379	-
Redução de capital em controlada a receber	12.037	-	6.746	-
Dividendos a receber	1.142	-	16.690	-

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) **Aprovação do plano de opções:** Em 10 de março de 2014, o Conselho de Administração aprovou um novo programa de opções de compra de ações nos mesmos moldes do programa de opções de 2013 (Vide nota 24). b) **Medida provisória nº 627:** No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial. As disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudos dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração aguarda a evolução e tratativas das emendas ao texto da referida Medida Provisória para que possa decidir sobre sua adoção antecipada dentro dos prazos estabelecidos pela referida norma tributária.

A DIRETORIA

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

CONTADORA: Regina Teixeira Henriques - CRC nº RJ 067315/0-1

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado o Relatório da Administração da Companhia e as demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, que incluem a proposta da destinação do lucro líquido do exercício, e tomando como base o relatório, sem ressalvas, dos Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers, datado de 13 de março de 2014, é de opinião que os citados documentos, examinados à luz da legislação societária vigente, estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas da Companhia.

São Paulo, 13 de março de 2014

Ricardo Scalzo

José Manuel Matos Nicolau

Wagner Dias Coelho

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dessas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e 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 por 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 pelo auditor 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 por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas 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 contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentadas como balanço de abertura em 1º de janeiro de 2012, preparadas originalmente antes dos ajustes mencionados na Nota 2.1, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem ressalvas, com data de 16 de março de 2012. Em conexão com nossos trabalhos, examinamos também os ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente

efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício de 2011 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer outra forma de asseguração sobre as demonstrações financeiras de 2011 tomadas em conjunto.

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, uma vez que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - demonstrações de valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de março de 2014

pwc
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP00160/0-5

Eduardo Rogatto Luque
Contador CRC ISP166259/0-4