

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	8
DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	17
DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	18
Demonstração do Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	21

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	43
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	45
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	46

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.535
Preferenciais	0
Total	1.535

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	29/04/2016	Dividendo	31/05/2016	Ordinária		0,20118

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	2.224.949	2.171.011
1.01	Ativo Circulante	244.727	299.940
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	92.345	140.505
1.01.02	Aplicações Financeiras	121.481	128.644
1.01.03	Contas a Receber	30.901	30.791
1.01.03.01	Clientes	5.699	4.450
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.699	4.450
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	25.202	26.341
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	2.117	5.524
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	23.085	20.817
1.02	Ativo Não Circulante	1.980.222	1.871.071
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	90.427	106.258
1.02.01.03	Contas a Receber	27.899	13.435
1.02.01.03.01	Clientes	23.418	13.435
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.481	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	62.488	92.799
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	62.488	92.799
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	40	24
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	40	24
1.02.02	Investimentos	1.888.563	1.763.577
1.02.02.01	Participações Societárias	1.074.789	963.356
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.074.789	963.356
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	813.774	800.221
1.02.03	Imobilizado	513	489
1.02.04	Intangível	719	747
1.02.04.01	Intangíveis	719	747

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	2.224.949	2.171.011
2.01	Passivo Circulante	78.263	65.670
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	60.412	42.696
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	60.412	42.696
2.01.05	Outras Obrigações	10.839	18.317
2.01.05.02	Outros	10.839	18.317
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	11.308
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	941	832
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	9.898	6.177
2.01.06	Provisões	7.012	4.657
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.012	4.657
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	7.012	4.657
2.02	Passivo Não Circulante	812.734	845.893
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	797.925	831.508
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	797.925	831.508
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	797.925	831.508
2.02.03	Tributos Diferidos	706	730
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	706	730
2.02.04	Provisões	14.103	13.655
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.103	13.655
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.103	13.655
2.03	Patrimônio Líquido	1.333.952	1.259.448
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.670	-42.258
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.733	-64.938
2.03.02.07	Plano de Ações	26.063	22.680
2.03.04	Reservas de Lucros	627.794	627.794
2.03.04.01	Reserva Legal	64.741	64.741
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	563.053	563.053
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	69.916	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.902	35.451	8.925	138.366
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.468	-10.384	-3.455	-27.246
3.03	Resultado Bruto	9.434	25.067	5.470	111.120
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	80.140	95.244	16.149	84.619
3.04.01	Despesas com Vendas	-826	-3.374	-1.594	-2.849
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.212	-21.312	-6.886	-21.924
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	128	1.081	1.116
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	88.178	119.802	23.548	108.276
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	89.574	120.311	21.619	195.739
3.06	Resultado Financeiro	-18.170	-50.530	-16.967	-34.154
3.06.01	Receitas Financeiras	7.589	25.048	9.236	25.600
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.759	-75.578	-26.203	-59.754
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	71.404	69.781	4.652	161.585
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23	135	3.483	-7.692
3.08.01	Corrente	-23	135	3.483	-7.692
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	71.381	69.916	8.135	153.893
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	71.381	69.916	8.135	153.893
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,27050	1,24440	0,14480	2,73930
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,24930	1,22370	0,14248	2,69530

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	71.381	69.916	8.135	153.893
4.03	Resultado Abrangente do Período	71.381	69.916	8.135	153.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.692	-74.476
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	25.298	25.999
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	69.916	153.893
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	10.384	7.472
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.472	3.236
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	72.702	60.322
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	0	-91.008
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-119.802	-108.276
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	448	360
6.01.01.09	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-11.822	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-57.990	-100.475
6.01.02.01	Contas a Receber	-11.232	-43.100
6.01.02.02	Despesas antecipadas e outros créditos	-1.074	-2.325
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	2.355	-962
6.01.02.05	Impostos Diferidos	-24	-46
6.01.02.06	Provisão para Contingências	0	-174
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	3.722	7.110
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	109	-3.375
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	-16	234
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	-2.268	2.308
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	-222
6.01.02.15	Pagamento de Juros e Correção	-49.562	-59.923
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	33.731	148.062
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-23.933	-32.861
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados a Venda	0	79.922
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	106.719	55.161
6.02.04	Aplicações Financeiras	18.984	398
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	2.379	56.321
6.02.07	Partes relacionadas	906	12.047
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-71.324	-22.926
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.199	-34.284
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-39.007	-16.020
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-377	-9.763
6.03.04	Dividendos Pagos	-11.308	-11.824
6.03.05	Venda de Ações Próprias	1.493	3.323
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-48.160	39.302
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	140.505	184.186
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	92.345	223.488

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(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	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.588	0	0	0	4.588
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-377	0	0	0	-377
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.582	0	0	0	1.582
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-89	0	0	0	-89
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	3.472	0	0	0	3.472
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	69.916	0	69.916
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	69.916	0	69.916
5.07	Saldos Finais	673.912	-37.670	627.794	69.916	0	1.333.952

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(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	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.204	0	-31.000	0	-34.204
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.763	0	0	0	-9.763
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-791	0	0	0	-791
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	3.236	0	0	0	3.236
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.893	0	153.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.893	0	153.893
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.556	506.986	122.893	0	1.261.235

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
7.01	Receitas	38.331	140.819
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.331	140.819
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.813	-24.908
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.813	-5.134
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-19.774
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.518	115.911
7.04	Retenções	-10.384	-7.472
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.384	-7.472
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	22.134	108.439
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	144.978	134.992
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	119.802	108.276
7.06.02	Receitas Financeiras	25.048	25.600
7.06.03	Outros	128	1.116
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.112	243.431
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.112	243.431
7.08.01	Pessoal	18.831	19.593
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.787	10.191
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75.578	59.754
7.08.03.01	Juros	72.898	58.126
7.08.03.03	Outras	2.680	1.628
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	69.916	153.893
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	31.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	69.916	122.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	3.077.971	3.058.115
1.01	Ativo Circulante	377.664	350.713
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	94.566	147.107
1.01.02	Aplicações Financeiras	199.708	134.113
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	199.708	134.113
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	199.708	134.113
1.01.03	Contas a Receber	83.390	69.493
1.01.03.01	Clientes	34.666	27.796
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	41	875
1.01.03.01.02	Contas a Receber	34.625	26.921
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	48.724	41.697
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	27.874	24.737
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	12.780	1.351
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.070	15.609
1.02	Ativo Não Circulante	2.700.307	2.707.402
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	103.174	70.564
1.02.01.03	Contas a Receber	88.834	68.920
1.02.01.03.01	Clientes	78.232	68.920
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.602	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	14.230	1.554
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	14.230	1.554
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	110	90
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	110	90
1.02.02	Investimentos	2.584.961	2.621.932
1.02.02.01	Participações Societárias	11.051	13.997
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	11.051	13.997
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.573.910	2.607.935
1.02.03	Imobilizado	8.289	10.973
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.289	10.973
1.02.04	Intangível	3.883	3.933

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	3.077.971	3.058.115
2.01	Passivo Circulante	176.766	163.508
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.850	9.319
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.850	9.319
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.941	6.282
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.909	3.037
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	138.727	113.906
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	138.727	113.906
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	138.727	113.906
2.01.05	Outras Obrigações	20.764	34.841
2.01.05.02	Outros	20.764	34.841
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	11.308
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	10.765	8.295
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.497	5.236
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	8.502	10.002
2.01.06	Provisões	8.425	5.442
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.425	5.442
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.425	5.442
2.02	Passivo Não Circulante	1.564.269	1.633.331
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.541.907	1.611.681
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.541.907	1.611.681
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.541.907	1.611.681
2.02.03	Tributos Diferidos	8.259	7.995
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.259	7.995
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.259	7.995
2.02.04	Provisões	14.103	13.655
2.02.04.02	Outras Provisões	14.103	13.655
2.02.04.02.04	Contingencia	14.103	13.655
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.336.936	1.261.276
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.670	-42.258
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.733	-64.938
2.03.02.07	Plano de Ações	26.063	22.680
2.03.04	Reservas de Lucros	627.794	627.794
2.03.04.01	Reserva Legal	64.741	64.741
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	563.053	563.053
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	69.916	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	2.984	1.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	222.018	373.495	75.861	400.235
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-53.836	-80.783	-11.015	-76.233
3.03	Resultado Bruto	168.182	292.712	64.846	324.002
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.490	-46.929	-12.263	-37.815
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.088	-19.471	-5.211	-15.461
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.015	-26.753	-8.655	-26.459
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	919	2.126	1.646	4.819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.306	-2.831	-43	-714
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	152.692	245.783	52.583	286.187
3.06	Resultado Financeiro	-40.790	-124.677	-41.578	-103.712
3.06.01	Receitas Financeiras	11.411	30.031	10.850	31.122
3.06.02	Despesas Financeiras	-52.201	-154.708	-52.428	-134.834
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	111.902	121.106	11.005	182.475
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.374	-50.736	-2.775	-28.426
3.08.01	Corrente	-40.301	-50.550	-2.829	-28.645
3.08.02	Diferido	-73	-186	54	219
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	71.528	70.370	8.230	154.049
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	71.528	70.370	8.230	154.049
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	71.381	69.916	8.135	153.893
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	147	454	95	156
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,27050	1,24440	0,14480	2,73930
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,24930	1,22370	0,14248	2,69530

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	71.381	69.916	8.135	153.893
4.02	Outros Resultados Abrangentes	147	454	95	156
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	71.528	70.370	8.230	154.049
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	71.528	70.370	8.230	154.049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.591	-4.835
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	136.731	194.925
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	70.370	153.893
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	33.402	29.316
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	3.472	3.236
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	150.474	136.752
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	-109.470	-91.008
6.01.01.06	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-15.552	0
6.01.01.07	Ganho na alienacao de bens destinados a venda	-857	-41.759
6.01.01.08	Provisao para creditos de liquidacao duvidosa	3	3
6.01.01.09	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	448	356
6.01.01.10	Resultado da equivalencia patrimonial	2.831	714
6.01.01.11	Acionistas nao controladores	1.610	3.422
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-124.140	-199.760
6.01.02.01	Contas a Receber	-17.013	-62.898
6.01.02.02	Despesas antecipadas e outros créditos	-3.063	-4.083
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	2.983	-1.099
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	45.673	-1.289
6.01.02.05	Impostos Diferidos	264	648
6.01.02.06	Provisão para Contingências	0	-174
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	2.492	6.930
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	834	684
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	-20	423
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	-3.137	3.570
6.01.02.11	Imóveis Destinados à Venda	0	25.149
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	-128	-3.351
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-3.739	-31.571
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	-1.500	3.196
6.01.02.15	Pagamento de Juros e Correção	-101.772	-135.895
6.01.02.17	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-46.014	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-113.886	-35.716
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-55.248	-152.058
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	3.966	115.410
6.02.03	Aplicações Financeiras	-50.043	398
6.02.04	Partes Relacionadas	-12.561	-3.050
6.02.05	Aquisição de Ações Minitários	0	3.584
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	48.754	23.911
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-95.516	-31.569
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-377	-9.763
6.03.04	Dividendos Pagos	-11.308	-11.824
6.03.05	Venda de Ações Próprias	1.493	3.323
6.03.08	Captacao de emprestimo	1.861	73.744
6.03.09	Recebimento pela venda de propriedades para investimento	152.601	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-52.541	-16.640
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	147.107	276.531

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2016 à 30/09/2016	01/01/2015 à 30/09/2015
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	94.566	259.891

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(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	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.588	0	0	0	4.588	1.610	6.198
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-377	0	0	0	-377	0	-377
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.582	0	0	0	1.582	0	1.582
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-89	0	0	0	-89	0	-89
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	3.472	0	0	0	3.472	0	3.472
5.04.11	Subscrição por não Controladores	0	0	0	0	0	0	1.610	1.610
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	69.916	0	69.916	-454	69.462
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	69.916	0	69.916	-454	69.462
5.07	Saldos Finais	673.912	-37.670	627.794	69.916	0	1.333.952	2.984	1.336.936

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(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	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.204	0	-31.000	0	-34.204	-3.266	-37.470
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.763	0	0	0	-9.763	0	-9.763
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114	0	4.114
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000	0	-31.000
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-791	0	0	0	-791	0	-791
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	3.236	0	0	0	3.236	0	3.236
5.04.11	Subscrição por não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3.266	-3.266
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.893	0	153.893	-156	153.737
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.893	0	153.893	-156	153.737
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.556	506.986	122.893	0	1.261.235	1.724	1.262.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
7.01	Receitas	387.237	417.463
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	387.237	417.463
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.256	-65.835
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-47.381	-46.917
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.875	-18.918
7.03	Valor Adicionado Bruto	316.981	351.628
7.04	Retenções	-33.402	-29.316
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-33.402	-29.316
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	283.579	322.312
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.872	35.071
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.831	-714
7.06.02	Receitas Financeiras	30.031	31.122
7.06.03	Outros	1.672	4.663
7.06.03.01	Outras Receitas	2.126	4.819
7.06.03.02	Acionistas não Controladores	-454	-156
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	312.451	357.383
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	312.451	357.383
7.08.01	Pessoal	23.277	22.935
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	64.549	45.723
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	146.209	129.082
7.08.03.01	Juros	135.479	123.244
7.08.03.03	Outras	10.730	5.838
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	78.416	159.643
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	8.500	36.750
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	69.916	122.893

Mensagem da Administração

Comentário do Desempenho

No terceiro trimestre de 2016, realizamos avanços importantes na locação do portfólio em geral. O destaque foi a locação do EZ Towers – Torre A que encerrou o trimestre com taxa de ocupação de 98% da área locável, após 18 meses do início da operação do empreendimento. A qualidade do portfólio da Companhia e a capacidade de nossa plataforma comercial em estabelecer relacionamentos de longo prazo com nossos clientes, explicam o desempenho da São Carlos que, mesmo em um momento de retração da economia, apresenta um aumento expressivo na ocupação do seu portfólio de imóveis.

O valor de mercado do portfólio da Companhia, avaliado pela CBRE em Set/16, atingiu R\$ 4,3 bilhões com valorização de 2% na mesma base de ativos. Esta valorização, em um cenário de redução dos preços de locação, reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio, a alta qualidade com localizações premium e o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis com elevada rentabilidade. Encerramos o trimestre com portfólio composto por 84 imóveis, totalizando 420,3 mil m² de ABL, sendo 27 imóveis corporativos e 57 centros de varejo de conveniência.

Como parte da estratégia de reciclagem de ativos da Companhia, realizamos a venda do Edifício Top Center por R\$ 152,6 milhões. Esse projeto gerou uma taxa interna de retorno real de 59% a.a. (após impostos).

A receita bruta com locações cresceu 3,3% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 211,7 milhões nos 9 meses de 2016. A receita bruta total com locações alcançou R\$ 227,8 milhões nos 9 meses de 2016, uma redução de 4,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pelas receitas não geradas pelo retrofit do Edifício Morumbi Park (iniciado em Dez/15) e pelas vendas dos imóveis CD Barueri (realizada em Mai/15) e Edifício Top Center (realizada em Jul/16).

A rentabilidade operacional se manteve elevada no 3T16 com margem EBITDA de 79,6% e margem FFO de 13,0%. O EBITDA e FFO totalizaram no trimestre R\$ 55,4 milhões e R\$ 9,1 milhões, respectivamente. A disciplina na gestão de despesas corporativas e a contínua busca por eficiência operacional na gestão dos condomínios têm contribuído para manutenção de nossa elevada rentabilidade.

A São Carlos encerrou o trimestre mantendo seu perfil de dívida conservador e de longo prazo. No final do trimestre, 94% da dívida estava indexada à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 86% do CDI e prazo médio de vencimento de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 294 milhões ao final do 3T16.

Por fim, permanecemos otimistas com nossos investimentos no segmento de varejo de conveniência. Encerramos o trimestre com portfólio de 21 centros inaugurados com ABL total de 45,1 mil m², 11 centros em fase pré-operacional (ABL de 21,5 mil m²) e um *land bank* de 25 terrenos a serem desenvolvidos.

Seguimos otimistas com a retomada do ciclo imobiliário no Brasil e as oportunidades que ele traz.

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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016.

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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 e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a sua moeda funcional e de apresentação.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 26 de outubro de 2016.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras individuais e consolidadas preparadas 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.

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

Notas Explicativas

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações semestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2015"), publicadas no dia 10 de março de 2016 no jornal Valor Econômico e no Diário Oficial, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.scsa.com.br/ri, logo, essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. Normas e interpretações novas e revisadas

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, foram adotadas nas informações financeiras intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício corrente e anterior:
- Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis.
 - Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) - Acordo Contratual Conjunto.
 - Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1) - Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis.
 - Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29 - Agricultura: Plantas Produtivas.
 - Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2012-2014
- b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas
- | | |
|---------|--|
| IFRS 15 | Receitas de Contratos com Clientes (i) |
| IFRS 9 | Instrumentos Financeiros (i) |
| IFRS 16 | Leases (ii) |
| (i) | Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. |
| (ii) | Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. |

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas, relacionadas na nota explicativa nº7.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

3. 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 como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Caixa	7	5	22	15
Bancos	56	1.803	331	3.027
Aplicações financeiras (*)				
Operações compromissadas	92.282	138.697	93.352	143.257
Santander Corporate DI	-	-	229	-
Caderneta de poupança	-	-	632	808
	<u>92.345</u>	<u>140.505</u>	<u>94.566</u>	<u>147.107</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 média de 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As operações com compromissadas estão representadas por aplicações, substancialmente, no Banco do Brasil e Itaú Unibanco S.A., lastreadas com títulos privados e com garantia de recompra sem perda substancial de valor.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>121.481</u>	<u>128.644</u>	<u>199.708</u>	<u>134.113</u>

Referem-se a letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento depende do mercado secundário. Os fundos de investimento em renda fixa são fundos abertos administrados por bancos considerados de primeira linha.

5. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Contas a receber	26.873	16.317	101.322	87.821
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.101)	(1.098)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	2.682	922
Taxas condominiais e outras	<u>2.244</u>	<u>1.568</u>	<u>9.954</u>	<u>8.196</u>
Total	<u>29.117</u>	<u>17.885</u>	<u>112.857</u>	<u>95.841</u>
Circulante	5.699	4.450	34.625	26.921
Não circulante (i)	23.418	13.435	78.232	68.920

(i) Valores decorrentes da linearização da receita e que serão realizados após 12 meses.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.Contas a receber

As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A Administração da Companhia registra provisão para perda nas contas a receber para parte dos atrasos superiores a 180 dias com indício de não realização.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	297	397
61 a 90 dias	-	-	441	215
91 a 120 dias	-	4	263	322
121 a 180 dias	-	-	546	109
Há mais de 180 dias	922	940	2.897	1.243
	922	944	4.444	2.286
A vencer	29.117	17.863	109.514	94.653
Total de contas a receber	30.039	18.807	113.958	96.939

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Saldo inicial	(922)	-	(1.098)	(120)
Constituição da provisão	-	(922)	(3)	(978)
Saldo final	(922)	(922)	(1.101)	(1.098)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Imposto de renda a recuperar	10.577	8.298	13.345	9.505
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	10.054	8.202	10.984	9.916
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	217	2.190	529	2.407
PIS e COFINS a recuperar	2.140	2.029	2.898	2.790
Outros	97	98	118	119
Total	23.085	20.817	27.874	24.737

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro/prejuízos no período	Saldo em 31-12-2014	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos e JSCP	Saldo em 30-09-2015
253 Participações Ltda. SC Corretora de Imóveis Ltda. TOP Center Empr. e Partic. Ltda. Globaltech Empr. e Partic. Ltda. H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic. Ltda.. Sc Rio Sul Empr. e Partic. Ltda. Sc Rio Ce Generali Empr. e Partic. Ltda. SC Rio CE Candelária Empr. e Partic. Ltda. SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda. SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda. SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda. Best Center Empr. e Partic. S.A. U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda. C.L.D.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda. D.J.L.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	89.376 - 508.996 23.593 75.865 120.970 91.953 70.405 238.238 47.986 194.160 401.724 - 79.429 -	21.265 - 366.682 19.300 8.143 7.307 5.949 37.486 124.248 32.384 128.408 189.296 - 52.860 -	32.000 64 111.529 5.872 55.084 109.983 84.500 34.134 115.200 11.220 60.969 248.766 1 26.253 1	68.111 - 142.314 4.293 67.722 113.663 86.004 32.919 113.991 15.602 65.752 212.428 (3) 26.568 -	99,999994 99,996875 99,999998 60,000000 99,999996 99,999998 99,999998 99,999994 99,999998 99,999982 99,999997 99,999999 99,600000 99,999992 99,600000	52.397 - 15.346 376 12.802 30.927 4.014 308 972 2.766 3.971 (14.924) 185 -	73.713 1 132.718 2.350 59.920 117.736 32.705 49.412 110.101 15.321 65.676 178.220 (3) 130 -	- - - - - - 53.153 - 8.918 - - 49.132 26.253 -	(38.000) - - - - - - (16.800) (6.000) - - - - -	52.397 - 15.346 226 12.802 30.927 4.014 308 972 2.766 3.971 (14.924) 185 -	(20.000) (5.750) (5.000) (35.000) (3.868) - - - (2.486) (3.896) - - -	68.110 1 142.314 2.576 67.722 113.663 86.004 32.920 113.991 15.601 65.751 212.428 (3) 26.568 -
Controladas em conjunto H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A. Longford Partic.e Empreend. S.A.	48.283 60.576	38.327 42.539	8.315 22.972	9.956 18.037	50,000000 50,000000	715 (2.143)	4.764 5.181 847.945	4.910 142.366	- - (60.800)	358 (1.072) 108.276	(144) - (76.144)	4.978 9.019 961.643
Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no período	Saldo em 31.12.2015	Outros	Equivalência patrimonial	Aumento de capital	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 30.09.2016
253 Participações Ltda. SC Corretora de Imóveis Ltda. Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. Best Center Empreendimentos e Participações Ltda. U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. Total	93.711 - 562.737 23.941 76.616 118.242 88.759 72.316 234.545 46.172 193.447 409.575 - 81.336 -	78.799 - 493.861 22.806 63.283 93.284 86.236 72.164 235.057 43.109 189.687 427.699 80.824 -	32.000 66 147.841 7.663 57.620 109.983 87.300 35.869 123.200 11.604 61.239 273.766 4 27.053 1	74.380 - 146.600 6.344 59.934 88.683 85.290 34.568 122.112 10.220 64.654 232.230 (1) 27.339 -	99,999994 99,996875 99,999998 60,000000 99,999996 99,999998 99,999998 99,999994 99,999998 99,999982 99,999997 99,999999 99,600000 99,999992 99,600000	14.912 - 68.876 1.135 13.332 24.959 2.523 152 (512) 3.062 3.760 (18.123) 512 -	74.380 (2) 144.123 2.732 68.398 110.684 86.178 32.834 114.112 15.511 67.053 207.031 (4) 26.540 949.570	- - - - - - - - - - 198 -	14.912 - 68.876 681 13.332 24.959 2.523 152 (512) 3.062 3.760 (18.123) 512 78.647	- - (33.835) - (11.000) (22.000) (3.688) - - (5.676) (2.400) - - (78.599)	89.292 - 215.476 4.488 73.266 113.643 87.813 34.721 121.600 13.281 68.413 214.106 (1) 27.852 1.063.950	
Controladas em conjunto H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. Longford Participações e Empreendimentos S.A. Total	45.446 58.250	47.586 61.541	8.315 22.972	9.978 17.364	50,000000 50,000000	(2.140) (3.292)	5.104 8.682 963.356	- - 198	(1.185) (1.647) 111.302	- - 78.647	(115) - (78.714)	3.804 7.035 1.074.789

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.Consolidado

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão da Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$10.839 em investimentos em 30 de setembro de 2016 (R\$13.786 em 31 de dezembro de 2015).

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações estão demonstradas a seguir:

Controlada/empresa relacionada	Controladora			
	Receita com juros sobre capital próprio		Saldos Ativo não circulante	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	1.075
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	911	9.168
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	3.709	7.431
253 Participações Ltda.	-	-	3.226	13.986
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	11.665	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	2.470	805
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	8.500	8.050	1.627	30.673
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	409	3.215
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	2.179	7.818
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	2.694	2.354
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.811	961
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	28.110	12.847
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	-	-	(1)
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	3
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	507	727
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	3.169	1.737
Total	8.500	8.050	62.488	92.799

No ativo não circulante da controladora de R\$62.488 (R\$92.799 em 31 de dezembro de 2015) e do consolidado de R\$14.230 (R\$1.544 em 31 de dezembro de 2015), referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto.

Remuneração da Administração

Em 29 de abril de 2016, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2016 em até R\$19.303, dos quais R\$4.909 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$14.394 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos e o valor justo das opções de outorga para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2015:

	Consolidado					
	30.09.2016			31.12.2015		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.345	1.027	2.372	1.685	456	2.141
Diretores estatutários	3.373	3.364	6.737	4.536	1.985	6.521
Total	4.718	4.391	9.109	6.221	2.441	8.662

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Controladora					
30.09.2016				31.12.2015	
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Terrenos	158.912	-	158.912	158.912	
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.016	(22.979)	481.037	488.718
Instalações	10	174.467	(6.869)	167.598	152.399
Imobilizado em andamento		231	-	231	192
Adiantamento para construção		5.996	-	5.996	-
Total		<u>843.622</u>	<u>(29.848)</u>	<u>813.774</u>	<u>800.221</u>

Consolidado					
30.09.2016				31.12.2015	
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Terrenos	779.076	-	779.076	815.198	
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.388.471	(168.142)	1.220.329	1.251.290
Instalações	10,00	545.932	(32.838)	513.094	483.417
Adiantamento para construção		7.166	-	7.166	-
Imobilizado em andamento		54.245	-	54.245	58.030
		<u>2.774.890</u>	<u>(200.980)</u>	<u>2.573.910</u>	<u>2.607.935</u>

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora					
	31.12.2014	Adições	(*)Baixas	Transferências	30.09.2015
Terrenos	19.586	-	(8.559)	147.885	158.912
Edificações	39.763	547.728	(17.057)	(66.507)	503.927
Instalações	24.825	763	(1.216)	132.244	156.616
Imobilizado em andamento	180.807	33.009	-	(213.645)	171
	<u>264.981</u>	<u>581.500</u>	<u>(26.832)</u>	<u>(23)</u>	<u>819.626</u>
Depreciação	<u>(16.429)</u>	<u>(7.105)</u>	<u>7.064</u>	<u>-</u>	<u>(16.470)</u>
Total	<u>248.552</u>	<u>574.395</u>	<u>(19.768)</u>	<u>(23)</u>	<u>803.156</u>

(*) A São Carlos Empreendimentos celebrou, em 18 de maio de 2015, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV"), através do qual vendeu o Centro de Distribuição Barueri (CD Barueri), pelo valor de R\$110.8 milhões.

Controladora				
	31.12.2015	Adições	Transferências	30.09.2016
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.002	14	-	504.016
Instalações	156.923	17.536	7	174.466
Adiantamento para melhorias	-	5.996	-	5.996
Imobilizado em andamento	192	47	(7)	232
	<u>820.029</u>	<u>23.593</u>	<u>-</u>	<u>843.622</u>
Depreciação	<u>(19.808)</u>	<u>(10.040)</u>	<u>-</u>	<u>(29.848)</u>
Total	<u>800.221</u>	<u>13.553</u>	<u>-</u>	<u>813.774</u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Consolidado				30.09.2015
	31.12.2014	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferências (ii)	
Terrenos	647.011	7.769	(10.263)	170.930	815.447
Edificações	874.583	588.128	(17.057)	(34.527)	1.411.127
Instalações	249.905	8.473	(1.216)	219.643	476.805
Adto para compra de imóveis	37.571	-	-	(37.571)	-
Imobilizado em andamento	311.004	92.170	-	(322.270)	80.904
	<u>2.120.074</u>	<u>696.540</u>	<u>(28.536)</u>	<u>(3.795)</u>	<u>2.784.283</u>
Depreciação	<u>(151.867)</u>	<u>(28.086)</u>	<u>7.065</u>	-	<u>(172.888)</u>
Saldo	<u>1.968.207</u>	<u>668.454</u>	<u>(21.471)</u>	<u>(3.795)</u>	<u>2.611.395</u>

(i) As principais adições foram Edifício Souza Cruz, Torre A EZ Towers e obras em centros de varejo de conveniência.

(ii) As principais transferências foram as finalizações de obras em centros de varejo de conveniência, *retrofit* do Edifício Jardim Europa e Torre A EZ Towers.

(iii) A principal baixa refere-se à venda do Centro de Distribuição Barueri.

	Consolidado				30.09.2016
	31.12.2015	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	815.198	-	(24.456)	(11.666)	779.076
Edificações	1.411.008	56	(27.782)	5.191	1.388.473
Instalações	509.148	19.050	(8.684)	26.419	545.933
Adiantamento para melhorias	-	7.166	-	-	7.166
Imobilizado em andamento	58.029	28.600	-	(32.387)	54.242
	<u>2.793.383</u>	<u>54.872</u>	<u>(60.922)</u>	<u>(12.443)</u>	<u>2.774.890</u>
Depreciação	<u>(185.448)</u>	<u>(32.213)</u>	<u>16.681</u>	-	<u>(200.980)</u>
Saldo	<u>2.607.935</u>	<u>22.659</u>	<u>(44.241)</u>	<u>(12.443)</u>	<u>2.573.910</u>

(i) Obras que estão em andamento nos empreendimentos SPOP X, Morumbi Park (Ex. Sul América), Candelaria e alguns centros comerciais e adiantamento para melhorias no empreendimento EZ Towers.

(ii) Em 31 de março de 2016, através de instrumento particular de compra e venda de bens imóveis, a Companhia vendeu um terreno localizado na Avenida Washington Luiz - SP, pelo valor de R\$5.700, da seguinte forma: i) R\$500 recebidos à vista, ii) 20 parcelas de R\$110, sem juros com vencimento inicial a partir 30 de abril de 2016 e, iii) parcela de R\$3.000 a ser pago em até 15 dias, da entrega das documentações, do imóvel. O ganho dessa operação foi de R\$1.472.

Em 1º de julho de 2016, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. através de sua subsidiária Top Center, celebrou a venda do Edifício Top Center Offices ("Top Center") pelo valor de R\$152,6 milhões com o recebimento integral do valor da transação efetivada no ato da venda.

(iii) Transferências dos empreendimentos Candelária, Urca, Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Strips (Atibaia, Americo Brasiliense, Itapeva, Tupã, Boituva, Itapetininga, Bauru) e salas comerciais Jaguariuna.

A Companhia 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.

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4.276.606 em setembro de 2016, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a)	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		
			Vencimento final	Saldos	
				30.09.2016	31.12.2015
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.834	27.888
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.052	25.944
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	12.473	13.487
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	21.809	23.446
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	18.053	19.377
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	22.084	23.615
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	60.936	65.253
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	25.705	27.341
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	8.696	9.267
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	8.710	10.375
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	44.346	45.547
Obra - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR + 9,80	30.09.24	51.669	56.123
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR + 8,90	15.07.30	530.970	526.541
Total				858.337	874.204
Circulante				60.412	42.696
Não circulante				797.925	831.508

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Consolidado			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.834	27.888	28.344	27.513
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.052	25.944	28.756	30.379
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	12.473	13.487	10.749	10.203
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	21.809	23.446	18.323	17.152
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	18.053	19.377	15.143	14.139
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	22.084	23.615	18.626	17.291
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	60.936	65.253	51.502	47.875
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	25.705	27.341	21.632	19.889
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	8.696	9.267	7.275	6.697
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	8.710	10.375	7.940	8.642
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	44.346	45.547	32.873	27.299
Obras - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR + 9,80	05.09.24	51.669	56.123	41.141	37.558
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR + 8,90	15.07.30	530.969	526.541	318.976	238.419
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	17.315	19.376	15.487	15.588
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	6.363	6.927	5.679	5.553
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	6.472	6.960	5.443	5.100
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	13.240	14.240	11.117	10.408
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	5.050	5.346	4.250	3.889
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	53.866	57.335	46.548	43.572
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	19.10.22	92.041	94.371	79.294	70.838
Aquisição - Edifício Sul América	R\$	TR + 9,70	04.06.25	82.905	85.649	64.107	54.903
Retrofit - Edifício Jardim Europa	R\$	TR + 9,25	28.06.23	27.855	30.538	22.187	20.796
Debêntures Série 286	R\$	IPCA + 6,10	28.08.20	5.163	5.786	4.905	5.443
Debêntures Série 287	R\$	IPCA + 6,50	28.08.24	39.841	41.020	36.456	37.221
Debêntures Série 288	R\$	IPCA + 6,30	28.08.24	10.434	10.743	9.691	9.908
Desenvolvimento de centros de varejo de conveniência	R\$	TR + 9,80	05.09.24	34.934	37.940	27.816	25.390
Desenvolvimento de centros de varejo de conveniência	R\$	TR + 9,80	06.12.27	70.802	71.121	51.348	40.948
Aquisição - Edifício Ciatic II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	15.927	16.806	13.373	12.095
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR + 10,45	25.06.25	121.654	123.590	98.146	82.021
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR + 9,70	22.04.25	29.689	30.847	23.032	19.876
Retrofit - Edifício Cidade Nova	R\$	TR + 9,80	29.02.24	102.758	106.032	83.337	73.089
Retrofit - Edifício Candelaria 62	R\$	TR + 9,35	25.03.24	33.772	34.674	26.414	22.903
Aquisição - Edifício Souza Cruz	R\$	TR + 9,90	05.01.27	52.217	52.082	39.246	31.603
Total				1.680.634	1.725.587	1.269.156	1.094.200
Circulante				138.727	113.906	104.705	72.228
Não circulante				1.541.907	1.611.681	1.164.451	1.021.972

TR - Taxa Referencial.

IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado.

IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

(a) A garantia de cada empréstimo é representada por alienação fiduciária do imóvel financiado ou outro imóvel dado em garantia ou por imóveis que compartilham a garantia com outros empréstimos, exceto o Centro Empresarial Botafogo cuja garantia foi dada na forma de sua hipoteca.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Em 30 de setembro de 2016, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>30.09.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2017	15.922	60.282	36.735	138.473
2018	67.208	65.684	154.999	150.737
2019	73.232	71.602	168.795	164.202
2020	76.574	74.828	179.784	174.860
2021	83.496	81.622	188.316	183.207
2022	78.144	76.663	177.416	196.917
2023	50.056	49.380	158.801	131.723
2024	51.020	50.245	114.386	111.869
2025	48.319	47.320	81.810	79.791
2026	52.117	51.037	68.520	66.864
2027	50.273	49.191	60.781	59.383
2028	54.747	53.569	54.747	53.569
2029	59.619	58.337	59.619	58.337
2030	37.198	41.748	37.198	41.749
	<u>797.925</u>	<u>831.508</u>	<u>1.541.907</u>	<u>1.611.681</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

Controladora

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Pagamento</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>juros e</u> <u>correção</u>	<u>Saldo em</u> <u>30.09.2015</u>
Empréstimos	377.063	517.988	60.322	(16.020)	(59.923)	879.430

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Amortização</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Saldo em</u> <u>30.09.2016</u>
Empréstimos	874.204	72.702	(39.007)	(49.562)	858.337

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Pagamento</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>juros e</u> <u>correção</u>	<u>Saldo em</u> <u>30.09.2015</u>
Empréstimos	1.176.522	591.895	136.752	(31.569)	(135.895)	1.737.705

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Amortização</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Saldo em</u> <u>30.09.2016</u>
Empréstimos	1.725.587	1.861	150.474	(95.516)	(101.772)	1.680.634

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	90	113	2.893	2.815
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	616	617	5.366	5.180
Total	706	730	8.259	7.995

12. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	30.09.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social	5.167	5.075
PIS e COFINS (i)	8.722	8.366
Outros	214	214
Total	14.103	13.655
Depósitos judiciais	(40)	(24)
Total	14.063	13.631

	Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social	5.167	5.075
PIS e COFINS (i)	8.722	8.366
Outros	214	214
Total	14.103	13.655
Depósitos judiciais	(110)	(90)
Total	13.993	13.565

- (i) A Companhia mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2016	30.09.2015
Saldo inicial	13.655	13.271
Baixas	-	(174)
Atualização monetária	448	410
Saldo final	14.103	13.507

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$6.837 (R\$10.560 em 31 de dezembro de 2015), ações cíveis no montante de R\$1.688 e ações trabalhistas no montante de R\$100, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos 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.

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas".

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016, o montante de R\$ 2.090 foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de setembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015, o capital social da Companhia é de R\$ 673.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

A Companhia pretende destinar a realização das ações em tesouraria para atender aos compromissos vinculados ao plano de opção de compra de ações.

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia possuía em tesouraria 1.534.502 ações ordinárias nominativas (1.616.396 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015), adquiridas a um custo médio de R\$33,92 por ação (R\$34,03 por ação em 31 de dezembro de 2015).

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

16. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Receita de locação – bruta	13.948	38.331	9.705	30.037	73.720	228.906	80.898	237.779
Receita de Vendas de Imóveis	-	-	1	110.782	152.601	158.331	1	179.684
Impostos	(1.046)	(2.880)	(781)	(2.453)	(4.303)	(13.742)	(5.038)	(17.228)
	<u>12.902</u>	<u>35.451</u>	<u>8.925</u>	<u>138.366</u>	<u>222.018</u>	<u>373.495</u>	<u>75.861</u>	<u>400.235</u>

17. RECEITAS (DESPESAS E CUSTOS) POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Despesas com pessoal	(6.298)	(18.831)	(6.050)	(19.593)	(7.629)	(23.277)	(7.248)	(22.935)
Serviços de terceiros	(405)	(1.081)	(441)	(1.010)	(741)	(1.677)	(840)	(1.792)
Despesas com depreciação e amortização	(3.468)	(10.384)	(3.455)	(7.472)	(11.302)	(33.402)	(11.015)	(29.316)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(19.774)	(42.534)	(47.381)	-	(46.917)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(826)	(3.374)	(1.594)	(2.849)	(6.088)	(19.471)	(5.211)	(15.461)
Despesas com ocupação	(321)	(803)	(260)	(774)	(342)	(862)	(278)	(840)
Despesas tributárias	(14)	(42)	(5)	(46)	(30)	(71)	(7)	(69)
Outras	(174)	(427)	951	615	646	1.260	1.364	3.996
	<u>(11.506)</u>	<u>(34.942)</u>	<u>(10.854)</u>	<u>(50.903)</u>	<u>(68.020)</u>	<u>(124.881)</u>	<u>(23.235)</u>	<u>(113.334)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Classificados como:								
Custo das locações	(3.468)	(10.384)	(3.455)	(7.472)	(11.302)	(33.402)	(11.015)	(29.316)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(19.774)	(42.534)	(47.381)	-	(46.917)
Despesas gerais e administrativas	(7.212)	(21.312)	(6.886)	(21.924)	(9.015)	(26.753)	(8.655)	(26.459)
Despesas comerciais	(826)	(3.374)	(1.594)	(2.849)	(6.088)	(19.471)	(5.211)	(15.461)
Outras receitas operacionais, líquidas	-	128	1.081	1.116	919	2.126	1.646	4.819
	<u>(11.506)</u>	<u>(34.942)</u>	<u>(10.854)</u>	<u>(50.903)</u>	<u>(68.020)</u>	<u>(124.881)</u>	<u>(23.235)</u>	<u>(113.334)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Receita de juros sobre Aplicações financeiras	7.261	23.953	9.464	24.825	11.014	28.571	10.897	29.915
Contas a receber de clientes	-	-	(356)	51	45	221	(202)	372
Atualização de impostos a recuperar	328	1.095	128	718	348	1.239	155	829
Outros	-	-	-	6	4	-	-	6
	<u>7.589</u>	<u>25.048</u>	<u>9.236</u>	<u>25.600</u>	<u>11.411</u>	<u>30.031</u>	<u>10.850</u>	<u>31.122</u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(24.259)	(72.702)	(27.469)	(60.322)	(50.822)	(150.474)	(55.925)	(136.752)
Atualizações de provisão de riscos tributários	(152)	(447)	(151)	(410)	(153)	(448)	(151)	(410)
Outras despesas financeiras	(1.348)	(2.429)	1.417	978	(1.226)	(3.786)	3.648	2.328
	<u>(25.759)</u>	<u>(75.578)</u>	<u>(26.203)</u>	<u>(59.754)</u>	<u>(52.201)</u>	<u>(154.708)</u>	<u>(52.428)</u>	<u>(134.834)</u>

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o (Prejuízo) Lucro Líquido (CSLL) - correntes e diferidos**

	Controladora				Consolidado			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Despesas correntes								
CSLL	(193)	(21)	921	(2.040)	(10.697)	(13.524)	(700)	(7.765)
IRPJ	170	156	2.562	(5.652)	(29.604)	(37.026)	(2.129)	(20.880)
	<u>(23)</u>	<u>135</u>	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(40.301)</u>	<u>(50.550)</u>	<u>(2.829)</u>	<u>(28.645)</u>
Despesas diferidas								
CSLL	-	-	-	-	(25)	(65)	9	47
IRPJ	-	-	-	-	(48)	(121)	45	172
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73)</u>	<u>(186)</u>	<u>54</u>	<u>219</u>
	<u>(23)</u>	<u>135</u>	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(40.374)</u>	<u>(50.736)</u>	<u>(2.775)</u>	<u>(28.426)</u>

20.2. 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			
	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015	01.07 a 30.09.2016	01.01 a 30.09.2016	01.07 a 30.09.2015	01.01 a 30.09.2015
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	71.404	69.781	4.652	161.585	111.902	121.106	11.005	182.475
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(24.277)	(23.726)	(1.582)	(54.939)	(38.047)	(41.176)	(3.742)	(62.041)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	25.967	36.719	6.598	33.572	(4.234)	(4.753)	(1.561)	(3.182)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	10.540	2.210	2.890	680	12.495
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	4.507	13.195	4.725	26.153
Prejuízos compensados/revertidos	(84)	(84)	(1.490)	3.304	(443)	(440)	(1.491)	3.303
Prejuízos não utilizados	(1.628)	(12.774)	-	-	(3.584)	(19.669)	(1.646)	(8.400)
Outros	(1)	-	(43)	(169)	(783)	(783)	260	3.246
	<u>(23)</u>	<u>135</u>	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(40.374)</u>	<u>(50.736)</u>	<u>(2.775)</u>	<u>(28.426)</u>

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2016 representam o montante de R\$21.518 (R\$6.945 em 30 de setembro de 2015), composto por R\$ 15.822 (R\$ 5.107 em 30 de setembro de 2015) de IRPJ e R\$5.696(R\$ 1.838 em 30 de setembro de 2015) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

21. LUCRO POR AÇÃO**21.1. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	69.916	153.893
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.185	56.179
Lucro básico por ação (centavos por ação)	1,2444	2,7393

21.2. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	69.916	153.893
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.185	56.179
Efeito das opções para empregados	953	917
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)		
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	1,2237	2,6953

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**22.1. Considerações gerais**

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

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

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**22.2. Gestão de risco de capital**

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	30.09.2016	31.12.2015
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber	29.117	17.885
Caixa e equivalentes de caixa	92.345	140.505
Aplicações financeiras	121.481	128.644
	<u>242.943</u>	<u>287.034</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	858.337	874.204
	<u>858.337</u>	<u>874.204</u>
	Consolidado	
	30.09.2016	31.12.2015
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber	112.857	95.841
Caixa e equivalentes de caixa	94.566	147.107
Aplicações financeiras	199.708	134.113
	<u>407.131</u>	<u>377.061</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.680.634	1.725.587
Contas a pagar por compra de imóveis	8.502	10.002
	<u>1.689.136</u>	<u>1.735.589</u>

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Companhia e suas controladas não estão expostas a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, IGP-M, IPCA e CDI. Em 30 de setembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge* na Companhia.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

22.7. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade da Companhia locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia opera podem reduzir os níveis de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são:

- períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos;
- percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados;
- incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade;
- inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles;
- aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros;
- aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia;
- mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais

A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia pode interferir em sua capacidade de renovar locações ou de realizar novas locações, o que poderia exigir investimentos fora do orçamento, prejudicando seu negócio.

Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível assim que a Companhia se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

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

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

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**22.8. Gestão do risco de liquidez**

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

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

A Companhia mantém contas-correntes bancárias e aplicações financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Companhia não opera investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado**a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº10 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, mensurados como (Nível 2) *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

22.13. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	1.572.310	28.302	35.377	42.452
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	25.052	1.253	1.566	1.879
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	27.834	3.827	4.784	5.741
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	55.438	2.883	3.603	4.324
		<u>1.680.634</u>	<u>36.265</u>	<u>45.330</u>	<u>54.396</u>

(a) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES (PLANO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO)**

Em 17 de fevereiro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2016. O Programa 2016 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais às previstas no Programa 2015.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos Programas 2016 e 2015 ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2015- 144.324		30,94	10.03.2020
Programa 2016- 99.138		18,82	01.03.2021
<u>Quantidade de opções (lote CAD)</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
Programa 2015- 30.000	26,97	9,05	30.09.2017
Programa 2016- 30.000	15,84	5,23	30.09.2018
<u>Quantidade de opções (lote D)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>	
Programa 2015 -150.000	13,89	100.000 opções exercíveis em 10.03.2020 e 50.000 opções exercíveis em 22.12.2020	
Programa 2016 - 50.000 (a ser outorgado)	9,50	5 anos após a outorga	
<u>Quantidade de opções (lote E)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>	
Programa 2015 - 600.000	13,16	50% das opções exercíveis em 22.12.2020 e 50% das opções exercíveis em 22.12.2025	

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período findo em 30 de setembro de 2016 foi de R\$3.472, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$4.159 em 31 de dezembro de 2015).

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2016 e de 2015 é como segue:

	30.09.2016		31.12.2015	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.581.905		698.889	-
Opções concedidas	79.158	1,11	117.803	2,83
Opções concedidas	99.138	18,82	144.324	30,94
Opções concedidas	30.000	4,30	150.000	13,89
Opções concedidas	5.280	-	30.000	9,98
Opções concedidas	-	-	600.000	13,16
Opções canceladas	-	-	(15.000)	12,63
Opções exercidas	(79.158)	1,11	(117.803)	2,83
Opções exercidas	(13.916)	44,27	-	-
Opções exercidas	(5.000)	4,30	-	-
Opções canceladas	(5.000)	44,27	(410)	-
Opções canceladas	(5.000)	25,08	(4.695)	44,27
Opções concedidas	-	-	18.723	-
Opções canceladas	(20.000)	6,27	(4.926)	25,08
Opções canceladas	-	-	(5.000)	17,89
Opções canceladas	-	-	(30.000)	6,27
Quantidade final	<u>1.667.407</u>		<u>1.581.905</u>	

24. 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.

25. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA**a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas informações contábeis intermediárias dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

b) Transações que não envolveram caixa

	2016		2015	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados a venda	-	11.666	-	-
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	517.988	518.151
Adiantamento para futuro aumento de capital social	78.647	-	119.631	119.631
Redução de capital em controlada a receber	-	-	4.479	4.479
Dividendos a receber	78.713	-	20.120	20.120
Juros sobre capital próprio	-	8.500	31.000	31.000

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**26. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 25 de outubro de 2016, a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que foi informada naquela data pelos seus acionistas controladores, Srs. Jorge Paulo Lemann, Carlos Alberto da Veiga Sicupira e Marcel Herrmann Telles ("Acionistas Controladores"), além da Companhia Global de Imóveis S.À R.L ("CGI") e da Cedar Trade LLC ("Cedar"), que a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") autorizou a transferência, por meio de doação, da totalidade das ações de emissão da São Carlos de titularidade dos Acionistas Controladores a seus herdeiros, fora do mercado organizado, com fundamento na Instrução CVM nº 560, de 27.03.2015 ("Transferência de Ações").

Conforme informado pelos Acionistas Controladores, a concretização da Transferência de Ações está sujeita à definição dos termos e condições aplicáveis, observando-se, de qualquer forma, que a Transferência de Ações: (a) não implicará mudança na estrutura de controle da Companhia, uma vez que as ações objeto da Transferência de Ações continuarão a representar o controle da São Carlos, por meio de sua vinculação a acordo de acionistas, a ser celebrado pelos herdeiros dos Acionistas Controladores; e (b) não deverá ocasionar alterações na estrutura administrativa da São Carlos.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Informações Financeiras Intermediárias Referentes ao trimestre findo em 30 de Setembro de 2016 e Relatório sobre a Revisão de Informações Trimestrais Intermediárias

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a norma internacional 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 financeiras 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outro assunto

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, 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 como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2016

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Alexandre Cassini Decourt

Auditores Independentes Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 276957/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas aos nove meses com data base em 30 de setembro de 2016.

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

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos nove meses com data base em 30.09.2016, e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia.