

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	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	10
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	11
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	12
Demonstração do Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	23
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	24
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	25
Demonstração do Valor Adicionado	26

Relatório da Administração	28
----------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	66
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	69

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.385
Preferenciais	0
Total	1.385

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Reunião do Conselho de Administração	13/11/2014	Juros sobre Capital Próprio	28/11/2014	Ordinária		0,33639

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	1.555.555	1.482.246	1.356.706
1.01	Ativo Circulante	256.216	461.221	369.464
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	184.186	294.859	83.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.832	146.719	260.999
1.01.03	Contas a Receber	25.198	19.643	24.747
1.01.03.01	Clientes	5.240	6.229	9.274
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	0	0	1.853
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.240	6.229	7.421
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.958	13.414	15.473
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	2.414	1.636	1.298
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	17.544	11.778	14.175
1.02	Ativo Não Circulante	1.299.339	1.021.025	987.242
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	201.411	194.248	173.996
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	201.206	192.334	172.081
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	201.206	192.334	172.081
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	205	1.914	1.915
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	205	1.914	1.915
1.02.02	Investimentos	1.096.497	825.439	811.544
1.02.02.01	Participações Societárias	847.945	690.394	691.813
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	847.945	690.394	691.813
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	248.552	135.045	119.731
1.02.03	Imobilizado	578	466	478
1.02.04	Intangível	853	872	1.224
1.02.04.01	Intangíveis	853	872	1.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	1.555.555	1.482.246	1.356.706
2.01	Passivo Circulante	65.496	102.919	99.892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	42.605	61.728	60.603
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	42.605	61.728	60.603
2.01.05	Outras Obrigações	15.062	30.831	26.905
2.01.05.02	Outros	15.062	30.831	26.905
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.824	28.851	24.474
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	526	373	605
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.490	1.607	1.826
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	222	0	0
2.01.06	Provisões	7.829	10.360	12.384
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.829	10.360	12.384
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	7.829	10.360	12.384
2.02	Passivo Não Circulante	348.513	302.631	360.156
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	334.458	286.973	313.850
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	334.458	286.973	313.850
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	334.458	286.973	313.850
2.02.03	Tributos Diferidos	784	1.220	1.589
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	784	1.220	0
2.02.04	Provisões	13.271	14.438	44.717
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.271	14.438	13.880
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.271	14.438	13.880
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0	30.837
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0	30.837
2.03	Patrimônio Líquido	1.141.546	1.076.696	896.658
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-39.352	-14.173	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-48.739	-21.276	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	9.387	7.103	2.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.03.04	Reservas de Lucros	506.986	616.957	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	56.585	50.542	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	450.401	566.415	392.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20.925	141.838	101.031
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.004	-53.145	-18.472
3.03	Resultado Bruto	18.921	88.693	82.559
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	99.110	176.910	151.497
3.04.01	Despesas com Vendas	-47	-3.098	-539
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.899	-30.655	-33.861
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	105	133	164
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	126.951	210.530	185.733
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	118.031	265.603	234.056
3.06	Resultado Financeiro	2.480	-12.122	-12.917
3.06.01	Receitas Financeiras	39.616	26.592	30.769
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.136	-38.714	-43.686
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	120.511	253.481	221.139
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	342	-4.473	-92
3.08.01	Corrente	0	-4.764	-1
3.08.02	Diferido	342	291	-91
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.853	249.008	221.047
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	120.853	249.008	221.047
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,12400	4,36060	3,85670
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,10010	4,34450	3,83860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	120.853	249.008	221.047
4.03	Resultado Abrangente do Período	120.853	249.008	221.047

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	29.820	15.398	33.867
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	37.319	13.125	28.854
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	120.853	249.008	221.047
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.004	2.634	3.956
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-126.951	-210.530	-185.733
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	95	0	85
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	3.471	3.068	5.218
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	37.385	38.714	43.686
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest. Vendas	0	-68.609	-59.284
6.01.01.09	Outros	0	-1.714	-694
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	462	554	573
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.499	2.273	5.013
6.01.02.01	Contas a Receber	989	1.192	1.384
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	0	32.690	1.788
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-5.766	2.397	2.854
6.01.02.04	Outros Creditos	-776	-338	-615
6.01.02.05	Salarios e Encargos Sociais	-2.531	-2.024	3.179
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	153	-232	-301
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	883	-209	-2.977
6.01.02.09	Pagamento de Provisão Riscos Tributários	0	0	-34
6.01.02.10	Depositos Judiciais	1.709	0	-8.697
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-436	-370	115
6.01.02.13	Provisão para Contingencias e passivos tributários	-1.724	-30.833	8.317
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-55.058	326.305	-24.015
6.02.01	Partes Relacionadas	-187.540	63.662	-194.109
6.02.02	Aplicações Financeiras	99.887	114.280	-166.514
6.02.03	Adições nos Investimentos	-19.822	-15.678	-38.651
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imoveis destinados a Venda	0	119.120	73.800
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	37.789	31.438	133.819

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-115.520	-68.109	-12.896
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	130.148	81.592	180.536
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-85.435	-130.562	-125.777
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-66.023	-62.751	-61.953
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-33.820	-16.177	-17.744
6.03.03	Venda de Ações Próprias	5.037	6.850	12.344
6.03.04	Dividendos e Juros s/ Cap. Próprio Pagos	-47.851	-58.474	-58.424
6.03.05	Adiantamento de Clientes	222	-10	0
6.03.07	Captacao de empréstimos	57.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-110.673	211.141	-115.925
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	294.859	83.718	199.643
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	184.186	294.859	83.718

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-25.179	-200.000	-30.824	0	-56.003
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.604	0	0	0	3.604
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.820	0	0	0	-33.820
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-1.320	0	0	0	-1.320
5.04.09	Dividendos e Juros s/ Cap Proprio propostos	0	0	0	-30.824	0	-30.824
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	83.986	36.867	0	120.853
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.853	0	120.853
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	83.986	-83.986	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	83.986	-83.986	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.043	-6.043	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.043	-6.043	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.131	12	-62.851	0	-68.970
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.196	0	0	0	3.196
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.851	0	-28.851
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-34.000	0	-34.000
5.04.08	Ganho/Perda Subscrição de ações	0	1.171	0	0	0	1.171
5.04.09	Dividendos Prescritos	0	0	12	0	0	12
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	173.707	75.301	0	249.008
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	249.008	0	249.008
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	173.707	-173.707	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	173.707	-173.707	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.450	-12.450	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.450	-12.450	0	0
5.07	Saldos Finais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-182	-3.919	-55.974	0	-60.075
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.218	0	0	0	5.218
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.474	0	-24.474
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.500	0	-31.500
5.04.08	Perda na venda de Ações em Tesouraria	0	-4.805	0	0	0	-4.805
5.04.09	Dividendos prescritos	0	0	120	0	0	120
5.04.10	Reversao de dividendos 2011	0	0	22.885	0	0	22.885
5.04.11	Juros sobre Capital Proprio 2011	0	0	-26.924	0	0	-26.924
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	154.021	67.026	0	221.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	221.047	0	221.047
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	154.021	-154.021	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	154.021	-154.021	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	11.052	-11.052	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11.052	-11.052	0	0
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	23.150	144.193	103.865
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	23.150	25.073	30.065
7.01.02	Outras Receitas	0	119.120	73.800
7.01.02.01	receita venda imoveis	0	119.120	73.800
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.902	-63.600	-26.623
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.004	-2.634	-3.956
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.898	-10.455	-8.151
7.02.04	Outros	0	-50.511	-14.516
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	0	-50.511	-14.516
7.03	Valor Adicionado Bruto	15.248	80.593	77.242
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.248	80.593	77.242
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	166.672	237.255	216.666
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	126.951	210.530	185.733
7.06.02	Receitas Financeiras	39.616	26.592	30.769
7.06.03	Outros	105	133	164
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	181.920	317.848	293.908
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	181.920	317.848	293.908
7.08.01	Pessoal	23.606	24.696	27.638
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.864	23.123	26.364
7.08.01.04	Outros	1.742	1.573	1.274
7.08.01.04.01	Participação no resultado	1.742	1.573	1.274
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	325	5.429	1.535
7.08.02.01	Federais	325	5.429	1.535
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.265	38.124	42.853
7.08.03.01	Juros	36.265	38.124	42.853
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	90.029	186.157	165.073
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.029	186.157	165.073
7.08.05	Outros	31.695	63.442	56.809
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	30.824	62.851	55.974

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.08.05.02	Outros	871	591	835

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	2.429.894	2.266.398	2.087.315
1.01	Ativo Circulante	440.392	564.970	434.481
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	276.531	343.869	88.386
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.832	146.719	276.546
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	46.832	146.719	276.546
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	46.832	146.719	276.546
1.01.03	Contas a Receber	117.029	74.382	69.549
1.01.03.01	Clientes	56.805	51.183	50.385
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	730	612	1.933
1.01.03.01.02	Contas a Receber	56.075	50.571	48.452
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	60.224	23.199	19.164
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	22.354	13.237	14.979
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	26.500	1.729	0
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	11.370	8.233	4.185
1.02	Ativo Não Circulante	1.989.502	1.701.428	1.652.834
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.724	2.156	36.793
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0	3.345
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	0	0	3.345
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.269	0	0
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	3.269	0	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	455	2.156	33.448
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	455	2.156	2.611
1.02.01.09.06	Contas a receber de empresas ligadas	0	0	30.837
1.02.02	Investimentos	1.978.362	1.691.115	1.609.886
1.02.02.01	Participações Societárias	10.155	9.050	6.111
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.155	9.050	6.111
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.968.207	1.682.065	1.603.775
1.02.03	Imobilizado	3.531	4.277	4.926
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.531	4.277	4.926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1.02.04	Intangível	3.885	3.880	1.229

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	2.429.894	2.266.398	2.087.315
2.01	Passivo Circulante	186.001	208.297	207.435
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.074	7.269	6.617
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.074	7.269	6.617
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.395	4.725	3.990
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.679	2.544	2.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	99.874	144.597	142.429
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	99.874	144.597	142.429
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	99.874	144.597	142.429
2.01.05	Outras Obrigações	67.022	45.168	45.393
2.01.05.02	Outros	67.022	45.168	45.393
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.824	28.851	24.474
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	11.925	10.360	10.140
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	36.467	3.204	3.367
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	6.806	2.753	7.412
2.01.06	Provisões	9.031	11.263	12.996
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.031	11.263	12.996
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.031	11.263	12.996
2.02	Passivo Não Circulante	1.097.201	976.961	982.806
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.076.648	957.014	928.779
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.076.648	957.014	928.779
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.076.648	957.014	928.779
2.02.03	Tributos Diferidos	7.282	5.391	5.622
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.282	5.391	5.622
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	7.282	5.391	5.622
2.02.04	Provisões	13.271	14.556	48.405
2.02.04.02	Outras Provisões	13.271	14.556	48.405
2.02.04.02.04	Contingencia	13.271	14.553	44.832
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	0	3	3.573

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.146.692	1.081.140	897.074
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	473.912	473.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-39.352	-14.173	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-48.739	-21.276	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	9.387	7.103	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	506.986	616.957	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	56.585	50.542	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	450.401	566.415	392.696
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.146	4.444	416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	305.326	644.069	557.332
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-36.134	-192.846	-151.542
3.03	Resultado Bruto	269.192	451.223	405.790
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-40.988	-44.127	-43.375
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.837	-9.567	-4.650
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.632	-35.071	-38.847
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.481	511	122
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	228.204	407.096	362.415
3.06	Resultado Financeiro	-69.157	-82.511	-81.879
3.06.01	Receitas Financeiras	42.206	27.493	33.018
3.06.02	Despesas Financeiras	-111.363	-110.004	-114.897
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	159.047	324.585	280.536
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.760	-75.366	-59.590
3.08.01	Corrente	-36.456	-75.602	-58.737
3.08.02	Diferido	-1.304	236	-853
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	121.287	249.219	220.946
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	121.287	249.219	220.946
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.853	249.008	221.047
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	434	211	-101
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,12400	4,36060	3,85670
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,10010	4,34450	3,83860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	121.287	249.219	220.946
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	121.287	249.219	220.946
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.853	249.008	221.047
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	434	211	-101

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	230.103	174.985	205.036
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	239.921	183.655	191.395
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	121.287	249.219	220.946
6.01.01.02	Provisão p/ creditos liquidação duvidosa	0	0	-175
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	25.301	26.362	27.538
6.01.01.05	Provisão para riscos triutários	103	0	85
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.604	3.196	5.218
6.01.01.07	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	116.823	110.004	114.897
6.01.01.08	Ganho Alienação Bens Destinados á Venda	-28.219	-205.020	-176.063
6.01.01.10	Impostos diferidos	0	-1.022	-1.645
6.01.01.11	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	339	554	581
6.01.01.12	Acionistas não controladores	268	0	0
6.01.01.13	Resultado de Equivalencia	415	362	13
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.818	-8.670	13.641
6.01.02.01	Contas a Receber	-5.504	-1.347	-5.537
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-118	32.158	1.816
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-9.117	1.742	16.244
6.01.02.04	Outros Créditos	-3.138	-1.749	-1.129
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	-2.232	-1.733	3.671
6.01.02.07	Provisão p/Imposto de renda e contr. social	2.670	735	-12.530
6.01.02.08	Imposto, taxas e Contrib.	135	-83	-160
6.01.02.10	Provisão para contingências e passivos tributários	-1.724	-30.833	8.890
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	1.565	-3.125	5.132
6.01.02.12	Impostos Diferidos	1.891	-231	1.198
6.01.02.13	Contas a pagar por Compra de Imóveis	4.053	-4.659	4.632
6.01.02.14	Depositos Judiciais	1.701	455	-8.552
6.01.02.16	Pagamento provisao riscos tributarios	0	0	-34
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-212.156	227.041	-130.513
6.02.02	Adições nos Investimentos	1.520	-3.396	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.02.03	Receb.Obtido realiz. imov.dest.venda	38.028	370.732	300.067
6.02.04	Aplicações financeiras	99.887	129.827	-185.406
6.02.05	Aquisição de bens prop.,inv.,imob. e intang.	-344.610	-270.332	-239.629
6.02.07	Partes relacionadas	-6.981	210	-5.545
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-85.285	-146.543	-188.653
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-239.336	-196.152	-185.503
6.03.02	Captação de Emprést.	197.422	117.573	60.000
6.03.03	Aquisição de ações próprias	-33.820	-16.177	-17.744
6.03.04	Adiantamento de Clientes	33.263	-163	674
6.03.05	Dividendos e/ou Juros s/ Cap. próprio pagos	-47.851	-58.474	-58.424
6.03.06	Venda de ações próprias	5.037	6.850	12.344
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-67.338	255.483	-114.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	343.869	88.386	202.516
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	276.531	343.869	88.386

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-25.179	-200.000	-30.824	0	-56.003	268	-55.735
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.604	0	0	0	3.604	0	3.604
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.820	0	0	0	-33.820	0	-33.820
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357	0	6.357
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Acoes	0	-1.320	0	0	0	-1.320	0	-1.320
5.04.09	Subscrição por não controladores	0	0	0	0	0	0	268	268
5.04.10	Dividendos e Juros Sobre Capital Proprio propostos	0	0	0	-30.824	0	-30.824	0	-30.824
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	83.986	36.867	0	120.853	434	121.287
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.853	0	120.853	434	121.287
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	83.986	-83.986	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	83.986	-83.986	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.043	-6.043	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.043	-6.043	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.131	12	-62.851	0	-68.970	3.817	-65.153
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.196	0	0	0	3.196	0	3.196
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679	0	5.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.851	0	-28.851	0	-28.851
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-34.000	0	-34.000	0	-34.000
5.04.08	Ganho/Perda Subscrição de ações	0	1.171	0	0	0	1.171	0	1.171
5.04.09	Dividendos Prescritos	0	0	12	0	0	12	0	12
5.04.10	Subscrição por não controladores	0	0	0	0	0	0	3.817	3.817
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	173.707	75.301	0	249.008	211	249.219
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	249.008	0	249.008	211	249.219
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	173.707	-173.707	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	173.707	-173.707	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.450	-12.450	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.450	-12.450	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-182	-3.919	-55.974	0	-60.075	517	-59.558
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.218	0	0	0	5.218	0	5.218
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.474	0	-24.474	0	-24.474
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.500	0	-31.500	0	-31.500
5.04.08	Perda na venda de Ações em Tesouraria	0	-4.805	0	0	0	-4.805	0	-4.805
5.04.09	Dividendos prescritos	0	0	120	0	0	120	0	120
5.04.10	Reversao de dividendos 2011	0	0	22.885	0	0	22.885	0	22.885
5.04.11	Juros sobre capital proprio 2011	0	0	-26.924	0	0	-26.924	0	-26.924
5.04.12	Subscrição por não controladores	0	0	0	0	0	0	517	517
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	154.021	67.026	0	221.047	-101	220.946
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	221.047	0	221.047	-101	220.946
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	154.021	-154.021	0	0	0	0
5.05.02.06	Retencao de lucros	0	0	154.021	-154.021	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	11.052	-11.052	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11.052	-11.052	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	323.137	663.910	576.931
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	285.109	292.406	276.864
7.01.02	Outras Receitas	38.028	371.504	300.067
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	38.028	371.504	300.067
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-71.578	-229.325	-183.340
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-25.301	-26.362	-27.538
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.444	-36.479	-31.798
7.02.04	Outros	-10.833	-166.484	-124.004
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-10.833	-166.484	-124.004
7.03	Valor Adicionado Bruto	251.559	434.585	393.591
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	251.559	434.585	393.591
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.253	27.793	33.241
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-415	-362	-13
7.06.02	Receitas Financeiras	42.206	27.493	33.018
7.06.03	Outros	4.462	662	236
7.06.03.01	Acionistas não Controladores	-434	-211	101
7.06.03.02	Outras Receitas	4.896	873	135
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	297.812	462.378	426.832
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	297.812	462.378	426.832
7.08.01	Pessoal	27.154	27.023	29.772
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.588	24.960	28.178
7.08.01.04	Outros	2.566	2.063	1.594
7.08.01.04.01	Participação no Resultado	2.566	2.063	1.594
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.441	76.341	61.116
7.08.02.01	Federais	38.441	76.341	61.116
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	107.804	107.291	112.951
7.08.03.01	Juros	107.804	107.291	112.951
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	90.029	186.158	165.073
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.029	186.158	165.073

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.08.05	Outros	34.384	65.565	57.920
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	30.824	62.850	55.974
7.08.05.02	Outros	3.560	2.715	1.946

Relatório da Administração

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao quarto trimestre e ano de 2014. O ano de 2014 foi marcado por importantes realizações para a Companhia. Nesse ano, avançamos na pré-locação da Torre A do empreendimento EZ Towers, alcançando, até o momento, ocupação de 41,4% da área total locável; concluímos as obras e a locação de 24 mil m² no Centro Administrativo Cidade Nova no Rio de Janeiro, totalizando 68% da área locável; vendemos dois ativos consolidados por um montante de R\$104,9 milhões; adquirimos o edifício sede da Souza Cruz no Rio de Janeiro por R\$ 75 milhões; obtivemos o reconhecimento da revista Exame, edição especial “Maiores e Melhores”, como a empresa que mais cresceu no Brasil no período de 2010 a 2013; e conquistamos a certificação LEED EB&OM padrão Silver para o Edifício Corporate Plaza, localizado na Chácara Santo Antonio em São Paulo.

O valor do portfólio da Companhia encerrou o ano em R\$ 4,6 bilhões, uma valorização de 5% em 12 meses, com base na avaliação da consultoria CBRE realizada em setembro de 2014 e nas transações realizadas durante o quarto trimestre. A valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e foco em rentabilidade. Em dezembro de 2014, o portfólio era composto por 85 imóveis e 399 mil m² de área bruta locável. O portfólio do segmento de varejo de conveniência foi avaliado em R\$ 403 milhões, composto por 55 imóveis e 19 mil m² de área bruta locável para os centros de conveniência já inaugurados. A qualidade e as localizações *premium* de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxas de vacância física e financeira no portfólio de 9,9% e 10,0%, respectivamente, patamares bem abaixo das médias de mercado.

Como parte da estratégia da Companhia em reciclar os ativos, realizamos a venda dos imóveis consolidados (edifícios Antônio Carlos e Borges Lagoa) pelo montante de R\$104,9 milhões com taxa interna de retorno real de 31,5%. Em contrapartida, adquirimos o edifício sede da Souza Cruz no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 75 milhões, com a assinatura de contrato de locação de longo prazo para a permanência da Souza Cruz no edifício.

Encerramos o ano mantendo elevados índices de rentabilidade. O lucro líquido e EBITDA recorrentes alcançaram R\$ 103 milhões e R\$ 227 milhões em 2014, com margem de 39% e 85%, respectivamente. O FFO atingiu R\$ 129 milhões com margem de 48%.

O nível de alavancagem da Companhia encerrou o ano em 18,5% do valor do portfólio. Adicionalmente, a Companhia possui perfil de dívida conservador com 90% do saldo das dívidas indexadas em TR, o que acarreta reduzido impacto nos resultados financeiros no cenário atual de aumento de taxa de juros. O saldo de caixa atingiu R\$ 323 milhões no fim de dezembro de 2014, representando um *buying power* em torno de R\$ 1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse montante de caixa nos garante a possibilidade de impulsionar o crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Permanecemos confiantes no modelo de negócios da Companhia, focado em agregar valor para os nossos acionistas através de uma gestão ativa do portfólio de imóveis corporativos e de varejo de conveniência.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, 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, centros de distribuição, lojas de rua e 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, Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 27 de fevereiro de 2015.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e de suas controladas, que foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IAS 34) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 36 (R2) - "Demonstrações Consolidadas", e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios;
- as demonstrações financeiras individuais da controladora, que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Nas demonstrações contábeis individuais, os investimentos em controladas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, foram feitos, em ambas as demonstrações

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

contábeis, os mesmos ajustes de prática quando da adoção das IFRS e dos CPCs. Em 2014 o IASB - International Accounting Standards Board publicou alterações ao IAS 27 - 'Equity Method in Separate Financial Statements (Amendments to IAS 27)'. Esta alteração consiste em estabelecer o método da equivalência patrimonial como uma opção de contabilização de investimentos em subsidiárias, negócios em conjuntos e associadas em demonstrações financeiras separadas de uma entidade. As alterações são efetivas para períodos anuais com início em ou após 1º de Janeiro de 2016, com aplicação antecipada permitida. A Companhia optou por adotar a referida norma antecipadamente. Os investimentos em controladas, coligadas e negócios em conjunto são avaliados pelo método da equivalência patrimonial e as práticas contábeis adotadas são uniformes àquelas adotadas pela Companhia. O valor contábil desses investimentos, quando aplicável, inclui desdobramento dos custos de aquisição em valor patrimonial, ágio, sendo o ágio apresentado na rubrica Intangíveis.

2.2 Sumário das principais políticas contábeis

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis adotadas nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2014, bem como em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

2.3 Bases de apresentação

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

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.4 Propriedades de investimento

Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por *impairment* (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimentos, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas destes imóveis somente ocorrem se a administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

O Pronunciamento Técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

acumuladas, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

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 CPC 28, uma consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia e controladas em setembro de 2014, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas técnicas da *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICIS) da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subtraídos pelo valor de avaliação.

2.5 Investimentos em controladas em conjunto (joint ventures)

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

A Companhia adota o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", (CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto" e CPC 36 (R3) – "Demonstrações Consolidadas") A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.6 Imobilizado

Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo, menos depreciação acumulada e eventuais perdas por *impairment*.

Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por *impairment* acumuladas.

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas operacionais".

2.7 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis são compostos principalmente por licenças de uso de *software* e são registrados ao valor de custo, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por *impairment*. A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.8 Custos com empréstimos

Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou venda, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que são destinados ao uso ou à venda.

Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

2.9 Imóveis destinados à venda

Os imóveis (e os grupos destinados à alienação) são classificados como imóveis destinados à venda, e são mensurados pelo custo de aquisição, líquido da depreciação até a data de decisão da administração por vender.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente.

Os imóveis classificados como imóveis destinados à venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo.

2.10 Não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis (*impairment*)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indício de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor.

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

2.11 Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento (em 31 de dezembro de 2014 a Companhia não possuía instrumentos classificados nesta categoria), ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis (incluindo clientes e outros créditos) são registrados ao custo amortizado usando o método de juros efetivos, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (impairment), se houver.

(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Para a Companhia e suas controladas, quando aplicável, nessa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras".

A Companhia e suas controladas não possuíam as categorias relacionadas abaixo registradas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2014 e de 2013 :

• Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

• Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

(b) Impairment de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber de clientes e outros valores a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam impairment podem ser, subsequentemente, avaliados para impairment de forma coletiva. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Companhia em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.12 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

cotas de fundo de investimento, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do balanço, não superando o valor de mercado.

2.13 Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

2.13.1 Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.13.2 Instrumentos de capital

Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão.

2.13.3 Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros.

Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de juros efetivos.

2.14 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessorres jurídicos internos e externos.

2.15 Reconhecimento de receita

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos.

2.15.1 Receita de venda de imóveis

Nas vendas dos imóveis destinados a venda, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pode ser razoavelmente estimado, e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

2.15.2 Receita de locação / arrendamentos operacionais

As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão.

2.15.3 Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.16 Arrendamentos mercantis (*leasing*)

Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o Pronunciamento CPC 06 (IAS 17) - "Operações de Arrendamento Mercantil".

Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Companhia para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (a) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (b) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (c) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (d) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (e) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia não possuía contratos de arrendamentos financeiros.

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados.

2.17 Pagamentos baseados em ações

Pagamentos baseados em ações e liquidados através de instrumentos de capital concedidos a empregados e administradores, são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da concessão.

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na Nota 24.

O valor justo determinado na data de concessão dos pagamentos baseados em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. Em cada data de encerramento de exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "Reservas de capital".

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.18 Imposto de renda e contribuição social

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, as companhias não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

2.19 Lucro por ação

O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o período, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

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

2.20 Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações financeiras

Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que tenham impacto sobre questões que são inerentemente incertas, sendo que os julgamentos mais significativos estão relacionados a provisões para contingências passivas e vida útil das propriedades de investimentos, do ativo imobilizado e intangíveis. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos.

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

Para proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

2.21 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2014, operam basicamente com dois segmentos relevantes (administração de imóveis e lojas de varejo de conveniência). O segmento operacional de lojas comerciais, está ainda em fase inicial de operação, e seus resultados não são considerados materiais para divulgação. Desta forma as propriedades de investimento deste segmento estão demonstrados na nota explicativa 8.

2.22 Normas, alterações e interpretações de normas relevantes

a) Determinadas normas do “International Financial Reporting Standards - IFRSs” entraram em vigor para período anual iniciado em ou após 1º de janeiro de 2014, as quais não representaram em mudança materiais para a Companhia.

3 Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades por ela controladas (suas controladas). O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nas demonstrações financeiras consolidadas as seguintes políticas contábeis são aplicadas.

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de regular as políticas financeiras e operacionais que geralmente acompanham uma participação de mais do que metade dos direitos a voto. A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e suas controladas. Elas deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle termina.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia e suas controladas reconhecem a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Nas aquisições em que a Companhia atribue valor justo aos não controladores, a determinação do ágio inclui também o valor de qualquer participação não controladora na adquirida, e o ágio é

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

determinado considerando a participação da Companhia e suas controladas e dos não controladores. Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia e suas controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

(ii) Transações e participações não controladoras

A Companhia e suas controladas tratam as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia e suas controladas. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando a Companhia e suas controladas param de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia e suas controladas tivessem alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente e outros resultados abrangentes são reclassificados no resultado.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro. No final do período, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa	5	3	20	6
Bancos	2.209	571	8.826	10.292
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)		6.381		6.381
Santander DI Centrum			190	175
Letra do Tesouro Nacional (LFT)		8.607		8.607
Operações compromissadas	170.612	176.172	170.612	176.172
Itaú Corporate Plus	7.431	37.767	79.337	48.331
Santander Corporate DI	3.929	40.300	16.923	68.467
Banco do Brasil Curto Prazo Corporativo		25.058		25.058
Outros			623	380
	<u>184.186</u>	<u>294.859</u>	<u>276.531</u>	<u>343.869</u>

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

5 Aplicações financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fundos de investimentos				
Letras financeiras	46.832	51.604	46.832	51.604
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF		6.715		6.715
Plural High Yield		49.925		49.925
Operações compromissadas		38.475		38.475
	<u>46.832</u>	<u>146.719</u>	<u>46.832</u>	<u>146.719</u>
Circulante	<u>46.832</u>	<u>146.719</u>	<u>46.832</u>	<u>146.719</u>

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

6 Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Contas a receber	3.644	4.712	50.533	45.271
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(120)	(104)
Valores a receber por venda de participação acionária	922	922	922	922
Outras contas a receber	<u>674</u>	<u>595</u>	<u>4.740</u>	<u>4.482</u>
	<u>5.240</u>	<u>6.229</u>	<u>56.075</u>	<u>50.571</u>

Contas a receber

O prazo médio de recebimento é de dez dias. As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A administração da Companhia registra provisão para perda no contas a receber para parte dos atrasos superiores a 180 dias com início de não realização.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 :

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vencidas				
31 a 60 dias			55	794
61 a 90 dias	18		18	192
91 a 120 dias			19	103
Acima de 120 dias			642	219
	<u>18</u>		<u>734</u>	<u>1.308</u>
A vencer	<u>5.222</u>	<u>6.229</u>	<u>55.461</u>	<u>49.367</u>
Total do contas a receber	<u>5.240</u>	<u>6.229</u>	<u>56.195</u>	<u>50.675</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Saldo no início do exercício	-	2	104	607
Complemento de provisao	-	-	16	-
reversão por não recuperação				
reconhecidas nos valores a receber	-	(2)	-	(503)
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120</u>	<u>104</u>
Saldo líquido do contas a receber	<u>5.240</u>	<u>6.229</u>	<u>56.075</u>	<u>50.571</u>

7 Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imposto de renda a recuperar	7.261	3.574	8.631	3.700
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	8.053	6.046	9.266	7.241
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a recuperar	534	1.744	809	1.595
Pis e Cofins a recuperar	1.419	176	2.624	176
Outros	<u>277</u>	<u>238</u>	<u>1.024</u>	<u>525</u>
	<u>17.544</u>	<u>11.778</u>	<u>22.354</u>	<u>13.237</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**8 Investimentos em controladas**

	31/12/2013					31/12/2014				
	Capital	Patrimônio líquido	Particip. % no exercício	Lucro (prejuízos)	Saldo inicial do investimento	Aumento no investimento	Redução no investimento	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos	Saldo final do investimento
253 Participações Ltda.	70.000	73.713	99,99	29.110	101.392	-	(23.789)	29.110	(33.000)	73.713
SC Corretora de Imóveis Ltda.	64	-	99,99	(2)	(3)	6	-	(2)	-	1
Top Center Empr. e Partic. Ltda.	111.529	132.717	99,99	35.298	102.420	39.000	-	40.698	(49.400)	132.718
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	5.872	3.917	60,00	1.092	1.294	401	-	655	-	2.350
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	55.084	59.920	99,99	15.190	61.730	-	(6.000)	15.190	(11.000)	59.920
SC Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.	109.983	117.736	99,99	44.145	120.091	-	(8.000)	44.145	(38.500)	117.736
Sc Rio Ce Generali Empr. e Partic. Ltda.	31.348	32.706	99,99	1.359	26.816	5.300	-	2.259	(1.670)	32.705
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	50.934	49.411	99,99	(93)	29.505	20.000	-	(93)	-	49.412
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	112.282	110.101	99,99	(1.686)	68.787	43.000	-	(1.686)	-	110.101
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	11.220	15.321	99,99	3.116	14.005	-	-	3.116	(1.800)	15.321
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	60.969	65.677	99,99	4.961	61.315	3.200	-	4.961	(3.800)	65.676
Best Center Empr. e Partic. S.A. (*)	199.766	178.220	99,99	(11.116)	94.204	95.132	-	(11.116)	-	178.220
C.L.D.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	130	99,60	130	-	-	-	130	-	130
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	(3)	99,60	(1)	(2)	-	-	(1)	-	(3)
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.	8.315	9.529	50,00	1.486	2.501	1.520	-	743	-	4.764
Longford Partic.e Empreend. S.A.	13.152	10.360	50,00	(2.316)	6.339	-	-	(1.158)	-	5.181
					690.394	207.559	(37.789)	126.951	(139.170)	847.945

(*) valores referentes as informações patrimoniais do segmento de lojas de varejo de conveniência, conforme mencionado em nota explicativa 9. Adicionalmente o total contábil das propriedades para investimento deste segmento totalizava o montante de R\$ 338.559 em 31 de dezembro de 2014.

9 Propriedades de investimento

	Controladora				
		2014		2013	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		19.586	-	19.586	19.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	39.763	(14.130)	25.633	26.715
Instalações	10,00	24.825	(2.299)	22.526	21.209
Imobilizado em andamento		180.807	-	180.807	67.535
		264.981	(16.429)	248.552	135.045
	Consolidado				
	2014		2013		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		647.011	-	647.011	618.229
Edificações	De 1,67 a 3,41	874.583	(134.939)	739.644	770.963
Instalações	10,00	249.905	(16.929)	232.976	98.443
Adiantamento para compra de imóveis (*)		37.571	-	37.571	-
Imobilizado em andamento		311.005	-	311.005	194.430
		2.120.075	(151.868)	1.968.207	1.682.065

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) Adiantamento referente a 50% do valor do imóvel Souza Cruz, o qual a Companhia assumiu um compromisso de pagamento no montante de R\$ 37.500 mil, o qual foi lavrada escritura em 12 de janeiro de 2015.

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, Controladora e Consolidado, para os exercícios de 2014 e de 2013:

	Controladora				
	2013	Adições	Baixas (iii)	Transferência (ii)	2014
Terrenos	19.586	-	-	-	19.586
Edificações	39.763	-	-	-	39.763
Instalações	23.103	1.213	(6)	515	24.825
Depreciação acumulada	(14.942)	(1.490)	3	-	(16.429)
Imobilizado em andamento	67.535	113.787	-	(515)	180.807
	<u>135.045</u>	<u>113.510</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>248.552</u>
	Consolidado				
	2013	Adições	Baixas (iii)	Transferência (ii)	2014
Terrenos	618.229	42.114	(3.824)	(9.508)	647.011
Edificações	890.312	11.813	(7.699)	(19.843)	874.583
Instalações	112.120	17.437	(7)	120.356	249.906
Depreciação acumulada	(133.026)	(23.889)	1.722	3.326	(151.867)
Adiantamento para compra de imóveis		37.571			37.571
Imobilizado em andamento	194.430	238.001	(2.326)	(119.102)	311.003
	<u>1.682.065</u>	<u>323.047</u>	<u>(12.134)</u>	<u>(24.771)</u>	<u>1.968.207</u>

(i) As principais adições referem-se as obras de retrofit do CA Cidade Nova, Torre A EZ Tower (a), Jardim Europa e Souza Cruz no caso de adiantamento para compra de imóveis.

(ii) As transferências referem-se a reclassificação para imóveis destinados a venda e finalização de obras de lojas de varejo e de retrofit do CA Cidade Nova.

(iii) As baixas referem-se substancialmente à venda do imóvel : Antonio Carlos.

(a) Com a promessa de compra do imóvel Torre A EZ Towers, a Companhia tem o compromisso de pagar a ultima parcela no valor de R\$468.000 na data de assinatura da escritura de compra e venda por meio de assunção da dívida, com previsão de assinatura para março de 2015.

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.

Valor justo considerando o tipo das propriedades, conforme Nota 2.4:

	Controladora		
	Unidades - 2014	2014	2013
Escritórios	3	725.100	722.000
Outros	1	106.600	105.000
	<u>4</u>	<u>831.700</u>	<u>827.000</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	Unidades - 2014	2014	2013
Escritórios (*)	29	4.093.900	3.979.760
Lojas de varejo de conveniência	55	402.801	300.232
Outros	1	106.600	105.000
	<u>85</u>	<u>4.603.301</u>	<u>4.384.992</u>

(*) Neste montante está incluído o valor de R\$ 75.000 relativo ao compromisso de compra e venda do escritório sede da empresa Souza Cruz, o qual será registrado contabilmente em sua totalidade em 2015, no momento da escritura de compra e venda.

10 Imobilizado

	Controladora				
			2014	2013	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	478	(252)	226	213
Máquinas e equipamentos	10	256	(177)	79	68
Computadores e periféricos	20	655	(382)	273	185
		<u>1.389</u>	<u>(811)</u>	<u>578</u>	<u>466</u>
		Consolidado			
				2014	2013
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.516	(2.046)	470	931
Móveis e utensílios	10	912	(505)	407	348
Máquinas e equipamentos	10	4.179	(1.844)	2.335	2.812
Computadores e periféricos	20	823	(504)	319	186
		<u>8.430</u>	<u>(4.899)</u>	<u>3.531</u>	<u>4.277</u>

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado da controladora e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 :

	Controladora				
	2013	Adições	Baixas	Transferência	2014
Custo	1.177	232	(20)	-	1.389
Depreciação acumulada	(711)	(120)	20	-	(811)
	<u>466</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>578</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	<u>2013</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferência</u>	<u>2014</u>
Custo	8.282	476	(20)	(308)	8.430
Depreciação acumulada	(4.005)	(1.019)	20	105	(4.899)
	<u>4.277</u>	<u>(543)</u>	<u>-</u>	<u>(203)</u>	<u>3.531</u>

11 Empréstimos e financiamentos

Descrição do imóvel (objeto da garantia)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Controladora	
				Saldos	
				2014	2013
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	10.815	19.764
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.683	27.615
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.951	28.319
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	14.760	15.952
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	25.465	27.401
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	20.977	22.533
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	25.494	27.315
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	70.379	75.435
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	29.394	32.549
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.972	10.641
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	12.493	14.368
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	07.10.26	47.001	46.809
Obra - Edifício Ez Tower	R\$	TR+ 9,80	05.09.24	56.679	-
				<u>377.063</u>	<u>348.701</u>
Circulante				<u>42.605</u>	<u>61.728</u>
Não circulante				<u>334.458</u>	<u>286.973</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição do imóvel (objeto da garantia)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Consolidado			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				2014	2013	2014	2013
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60	15.12.14	-	14.593	-	14.736
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	10.815	19.764	11.079	20.776
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.683	27.615	28.336	28.350
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	21.775	24.073	22.010	24.377
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	7.719	8.390	7.802	8.497
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.951	28.319	31.207	34.974
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	14.760	15.952	14.957	16.194
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	25.465	27.401	25.289	27.187
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	7.546	8.116	7.494	8.053
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	15.447	16.635	15.340	16.504
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	20.977	22.533	20.831	22.356
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	25.494	27.315	25.677	27.537
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	70.379	75.435	71.141	76.357
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	29.394	32.549	29.834	33.096
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.972	10.641	10.046	10.730
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	5.704	6.988	5.790	7.105
Aquisição - Edifício Ciatic II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	17.868	18.921	18.445	19.602
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	12.493	14.368	12.438	14.291
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	61.512	65.697	62.321	66.682
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	17.10.22	97.646	101.447	100.812	105.165
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	89.761	93.771	88.913	92.800
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	07.10.26	47.001	46.809	46.497	46.263
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	-	17.213	-	19.285
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	-	36.543	-	40.914
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	27.02.26	125.666	127.998	134.220	137.519
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	25.04.25	32.243	33.106	31.942	32.766
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	6.359	7.138	5.899	6.541
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	41.404	43.606	37.126	38.689
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	10.844	11.421	9.938	10.338
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,81	15.02.24	101.375	97.396	101.375	97.396
Retrofit - Barros Loureiro	R\$	TR+9,25	28.06.23	34.100	19.858	32.678	18.933
Retrofit - Candelaria 62	R\$	TR+9,35	25.03.24	14.070	-	13.547	-
Obras Ez Towers	R\$	TR+9,80	05.09.24	56.679	-	56.679	-
Desenvolvimento Centros Comerciais	R\$	TR+9,80	05.09.24	38.269	-	38.269	-
Desenvolvimento Centros Comerciais	R\$	TR+9,80	06.12.27	70.151	-	70.979	-
				1.176.522	1.101.611	1.188.911	1.124.013
Circulante				99.874	144.597	100.926	147.537
Não circulante				1.076.648	957.014	1.087.985	976.476

Taxa Referencial (TR) / Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) / Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) / Certificado de Depósito Interbancário (CDI)

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor justo dos imóveis em garantia dos empréstimos citados, totalizam o montante de R\$ 3.636.242.

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>2014</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2016	34.627	98.515
2017	37.747	107.157
2018	41.176	116.652
2019	44.944	127.094
2020	45.812	134.483
2021	50.052	139.461
2022	43.077	150.538
2023	13.834	82.982
2024	11.682	65.702
2025	5.741	31.110
2026	5.766	13.924
2027	-	9.030
	<u>334.458</u>	<u>1.076.648</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período findo em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31 de dezembro de 2013</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo final em 31 de dezembro de 2014</u>
Empréstimos	<u>1.101.611</u>	<u>197.421</u>	<u>(239.333)</u>	<u>116.823</u>	<u>1.176.522</u>

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

Os principais índices são:

- . endividamento líquido inferior a 30% ou 40% do valor de mercado de seu portfólio (consolidado);
- . relação dívida líquida dividida pelo EBITDA menor que 2,7 vezes;
- . relação EBITDA pela amortização do passivo bancário acrescido da despesa financeira líquida menor que 1,3 vez.

Em 31 de dezembro de 2014, a administração entende que os referidos índices estão sendo atendidos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**12 Provisão para impostos 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 classificadas no passivo não circulante.

Os impostos e contribuições diferidas 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	
	2014	2013	2014	2013
Diferenças temporárias (receita linear)				
PIS/COFINS	168	261	1.946	1.359
IRPJ/CSLL	616	959	5.336	4.032
	<u>784</u>	<u>1.220</u>	<u>7.282</u>	<u>5.391</u>

13 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 atender às perdas decorrentes dos respectivos processos.

	Controladora	
	2014	2013
INSS (i)	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (ii)	7.808	7.346
Outros	<u>388</u>	<u>293</u>
Provisão para contingências	<u>13.271</u>	<u>14.438</u>
Depósitos judiciais	(205)	(1.914)
Provisão para contingências líquida dos depósitos judiciais	<u>13.066</u>	<u>12.524</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2014	2013
INSS	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (ii)	7.808	7.346
Outros	388	408
	<u>13.271</u>	<u>14.553</u>
Provisão para contingências	<u>13.271</u>	<u>14.553</u>
Depósitos judiciais	(455)	(2.156)
	<u>12.816</u>	<u>12.397</u>
Provisão para contingências liquidas dos depósitos judiciais	<u>12.816</u>	<u>12.397</u>

- (i) A Companhia questiona o direito de compensar valores recolhidos indevidamente de INSS, no período de setembro de 1989 a julho de 1994, a título de contribuição previdenciária, instituída pelo inciso I do artigo 22 da Lei nº 8.212/91, incidente sobre a remuneração paga aos administradores, com contribuições devidas sobre a própria folha de salário, afastadas as restrições de 25% e 30% instituídas, respectivamente, pelas Leis nºs 9.032/95 e 9.129/95. No 1º trimestre de 2014, a Companhia teve decisão desfavorável desse questionamento e o processo foi encerrado com a perda por parte da Companhia.
- (ii) 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, que monta a R\$ 7.808 em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 7.346 em 31.12.2013).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	2014	2013
Saldo inicial	14.438	13.880
Baixas e pagamentos(i)	(1.789)	
Atualização monetária	462	554
Constituições	160	4
	<u>13.271</u>	<u>14.438</u>
Saldo final	<u>13.271</u>	<u>14.438</u>
	Consolidado	
	2014	2013
Saldo inicial	14.553	13.995
Baixas e pagamentos	(1.904)	
Atualização monetária	462	554
Constituições	160	4
	<u>13.271</u>	<u>14.553</u>
Saldo final	<u>13.271</u>	<u>14.553</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 16.924, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

O passivo relacionado à obrigação legal em discussão judicial é mantido até o ganho definitivo da ação, representado por decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos.

14 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o montante de R\$ 2.566 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

15 Patrimônio líquido

15.1 Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de dezembro de 2014 o capital social da Companhia era de R\$ 673.912 (R\$ 473.912 em 31.12.2013), dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

15.2 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, tais compromissos estão descritos na nota 24.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía em tesouraria 1.385.242 ações ordinárias nominativas (536.010 ações ordinárias em 2013), adquiridas a um custo médio de R\$ 35,18 por ação (R\$ 39,69 por ação em 2013).

	2014			
	Compra/realização		Resultado sobre	Total ações em
	Milhares de	Milhares de	ações em	tesouraria
ações ordinárias	reais	Milhares de	Milhares de	
		reais	reais	reais
No início do exercício	536	(24.910)	3.634	(21.276)
Alterações no exercício	849	(28.783)	1.320	(27.463)
No final do exercício	<u>1.385</u>	<u>(53.693)</u>	<u>4.954</u>	<u>(48.739)</u>

Em 7 de outubro de 2014, foi aprovada a aquisição de até 1.000.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria ou cancelamento, sem redução do capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 8 de outubro de 2014, com encerramento em 7 de outubro de 2015.

Em 16 de abril de 2013, foi aprovada a aquisição de até 350.000 ações ordinárias de sua emissão, para manutenção em tesouraria ou cancelamento, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 16 de abril de 2013, com encerramento em 15 de abril de 2014, cancelada em 8 de agosto de 2013.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 6 de agosto de 2013, foi aprovada a aquisição de até 1.000.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria ou cancelamento, sem redução do capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 7 de agosto de 2013, com encerramento em 6 de agosto de 2014.

15.3 Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil	120.853
Reserva legal - 5%	<u>(6.043)</u>
	114.810
Distribuição de dividendos e Juros sobre capital próprio	(28.703)
IRRF – juros sobre capital próprio	<u>(2.121)</u>
Retenção de lucros	(83.986)

Em 31 de dezembro de 2014, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2014 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração no dia 27 de fevereiro de 2015. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que será realizada em 30 de abril de 2015.

15.4 Reserva de lucros - legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 56.585 (R\$ 50.542 em 31 de dezembro de 2013).

16 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.

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia e suas controladas não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**17 Composição da receita líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de locação	23.150	25.073	285.109	292.406
Receita de venda de imóveis	-	119.120	38.028	371.504
Impostos	(2.225)	(2.355)	(17.811)	(19.841)
	<u>20.925</u>	<u>141.838</u>	<u>305.326</u>	<u>644.069</u>

18 Receitas (despesas) por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas com pessoal	(23.606)	(24.696)	(27.154)	(27.023)
Serviços de terceiros	(1.719)	(2.011)	(2.826)	(3.456)
Despesas com depreciação e amortização	(2.004)	(2.634)	(25.301)	(26.362)
Custo dos imóveis vendidos	-	(50.511)	(10.833)	(166.484)
Despesas comerciais	(47)	(3.098)	(11.837)	(9.567)
Despesas com ocupação	(998)	(954)	(1.084)	(1.028)
Despesas tributárias	(668)	(956)	(681)	(976)
Outras	(802)	(1.905)	3.009	(1.715)
	<u>(29.844)</u>	<u>(86.765)</u>	<u>(76.707)</u>	<u>(236.611)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Classificados como				
Custo das locações	(2.004)	(2.634)	(25.301)	(26.362)
Custo dos imóveis vendidos	-	(50.511)	(10.833)	(166.484)
Despesas gerais e administrativas	(27.899)	(30.655)	(33.632)	(35.071)
Despesas comerciais	(47)	(3.098)	(11.837)	(9.567)
Outras receitas operacionais	106	133	4.896	873
	<u>(29.844)</u>	<u>(86.765)</u>	<u>(76.707)</u>	<u>(236.611)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**19 Receitas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de juros				
Aplicações mantidas para negociação	38.712	25.952	41.011	26.619
Contas a receber de clientes	63	37	215	261
Atualização impostos a recuperar	841	535	980	540
Outros	-	68	-	73
	<u>39.616</u>	<u>26.592</u>	<u>42.206</u>	<u>27.493</u>

20 Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
/Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(36.264)	(38.149)	(107.804)	(107.496)
Despesas bancárias	(300)	(241)	(2.171)	(1.370)
Contingências	(462)	(504)	(462)	(504)
Outras despesas financeiras	(110)	180	(926)	(634)
	<u>(37.136)</u>	<u>(38.714)</u>	<u>(111.363)</u>	<u>(110.004)</u>

21 Imposto de renda e contribuição social**21.1 Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) - correntes e diferidos**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas correntes				
CSLL	-	(1.267)	(9.819)	(20.091)
IRPJ	-	(3.497)	(26.637)	(55.511)
	-	<u>(4.764)</u>	<u>(36.456)</u>	<u>(75.602)</u>
Despesas diferidas				
CSLL	90	77	(367)	56
IRPJ	252	214	(937)	180
	<u>342</u>	<u>291</u>	<u>(1.304)</u>	<u>236</u>
	<u>342</u>	<u>(4.473)</u>	<u>(37.760)</u>	<u>(75.366)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**21.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos**

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	120.511	253.481	158.616	324.375
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(40.974)	(86.184)	(53.929)	(110.288)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	40.637	68.098	(3.062)	(2.855)
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido			21.544	23.750
Efeito sobre os juros sobre capital próprio	6.460	11.560	8.602	15.011
Consumo de prejuízos fiscais não contabilizados – REFIS	-	8.818	-	8.818
Prejuízos não registrados contabilmente e outros	<u>(5.781)</u>	<u>(6.765)</u>	<u>(10.915)</u>	<u>(9.802)</u>
	<u>342</u>	<u>(4.473)</u>	<u>(37.760)</u>	<u>(75.366)</u>

21.3 Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2014 representam, respectivamente, o montante de R\$ 9.679 (R\$ 4.491 em 2013) e R\$ 21.696 (R\$ 13.082 em 2013) representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias da controladora e consolidado. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que as Companhias atenderem a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

22 Lucro por ação**22.1 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>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	120.853	249.008
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.899	57.104
Lucro básico por ação (centavos por ação)	2,1240	4,3606

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22.2 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>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	120.853	249.008
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.899	57.104
Efeito das opções para empregados	647	212
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.546	57.316
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	2,1001	4,3445

23 Instrumentos financeiros

23.1 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 11.

23.2 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 11, 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, conforme apresentado nas Notas 4, 5 e 15, respectivamente.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**23.3 Principais políticas contábeis**

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e dos métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na Nota 2 a estas demonstrações financeiras.

23.4 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	2014	2013
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	5.240	6.229
Caixa e equivalentes de caixa	184.186	294.859
Aplicações financeiras	46.832	146.719
	<u>236.258</u>	<u>447.807</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	377.063	348.701
	<u>377.063</u>	<u>348.701</u>
	Consolidado	
	2014	2013
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	56.075	50.571
Contas a receber de partes relacionadas	730	612
Caixa e equivalentes de caixa	276.531	343.869
Aplicações financeiras	46.832	146.719
	<u>380.168</u>	<u>541.771</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.176.522	1.101.611
Contas a pagar por compra de imóveis	6.806	2.753
	<u>1.183.328</u>	<u>1.104.364</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23.5 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.6 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.

23.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e IPCA. Em 31 de dezembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, 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.

23.8 Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade da Companhia e suas controladas locarem os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia e suas controladas operam, 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 e suas controladas 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia e suas controladas podem 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 e suas controladas, com o auxílio de consultorias externas, monitoram 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 e suas controladas se antecipem 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 e suas controladas mitiguem os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados.

23.9 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.

23.10 Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia e suas controladas podem ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para devedores duvidosos. A provisão para desvalorização de 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.

23.11 Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23.12 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 foram calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços.

23.13 Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, 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:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (i)</u>	<u>Cenário possível (ii)</u>	<u>Cenário remoto (iii)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	1.065.327	1.074.985	1.084.643
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	42.286	44.742	47.198
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	28.336	32.421	36.507
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	52.963	57.821	62.679
		<u>1.188.912</u>	<u>1.209.969</u>	<u>1.231.027</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**23.14 Tabelas de liquidez - Consolidado**

	2014			
	<u>Média ponderada da taxa de juros - %</u>	<u>Até um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Empréstimos	9,35	99.874	449.418	627.230
	2013			
	<u>Média ponderada da taxa de juros - %</u>	<u>Até um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Empréstimos	9,08	<u>144.597</u>	<u>542.640</u>	<u>414.374</u>

24 Plano de opção de compra de ações (plano de patrimônio líquido)

Em 10 de março de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2014. O Programa 2014 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais àquelas previstas no Programa 2013.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos programas em aberto (2014, 2013 e 2012) ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

<u>Descrição (lote C)</u>	<u>Quantidade de opções</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2012	135.789		28,05	03.05.2017
Programa 2013	166.791		44,27	15.03.2018
Programa 2014	183.924		19,56	14.03.2019
<u>Descrição (lote D)(*)</u>	<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer</u>
Programa 2013	30.000	45,78	6,27	30 meses
Programa 2014	30.000	27,31	7,06	30 meses
<u>Descrição (lote D)(*)</u>	<u>Quantidade de opções</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2012	50.000		12,63	28.09.2017
Programa 2013	50.000		17,89	09.12.2018
Programa 2014	50.000		10,00	14.09.2019

(*) 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 exercício de 2014 foi de R\$ 3.602, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$ 3.196 em 31 dezembro de 2013).

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. 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 2014 e de 2013 é como segue:

	2014		2013	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do exercício	462.663		270.637	
Opções concedidas	151.168	3,82	133.495	43,66
Opções concedidas	188.511	25,08	166.998	44,27
Opções concedidas	35.000	7,06	45.000	6,27
Opções concedidas	50.000	10,00	50.000	17,89
Opções canceladas	(5.000)	17,89	(25.431)	
Opções exercidas	(151.168)	3,82	(133.495)	43,66
Opções concedidas			7.832	
Opções exercidas	(10.000)	7,06	(27.373)	17,98
Opções exercidas	(15.000)	6,27	(10.0000)	17,37
Opções exercidas			(10.0000)	24,64
Opções canceladas	(15.314)	23,69		
Opções canceladas	(5.000)	7,06		
Opções concedidas	13.029			
Opções exercidas			(5.000)	17,82
Quantidade no fim do período	<u>698.889</u> (ii)		<u>462.663</u> (i)	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>698.889</u>		<u>462.663</u>	

(i) Em 31 de dezembro de 2013, desse montante, o total de 10.000 tem como valor R\$ 24,96 e o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 9.569 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012 e 2013, o total de 166.998 o valor de R\$ 44,27, o total de 35.000 o valor de R\$ 6,27 e o total de 50.000 o valor de R\$ 17,89, por se tratar de programas distintos.

(ii) Em 31 de dezembro de 2014, desse montante, o total de 135.783 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 22.391 sem valor de custo, conforme previsto no programa 2012 e 2013, o total de 166.791 o valor de R\$ 44,27, o total de 30.000 o valor de R\$ 6,27, o total de 40.000 o valor de R\$ 17,89, o total de 183.924 o valor de R\$ 25,08, o total de 20.000 o valor de R\$ 7,06 e o total de 50.000 o valor de R\$ 10,00, por se tratar de programas distintos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**25 Transações e saldos com partes relacionadas**

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

Controlada/empresa ligada	Controladora					
	Transações				Saldos	
	Receita de prestação de serviços		Despesa com juros sobre capital próprio		Ativo não circulante	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Lojas Americanas (*)	1.267	2.774				
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.					684	200
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.					6.802	5.496
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.					8.897	41.847
253 Participações Ltda.					1.827	1.113
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.					857	1.444
Top Center Empr. e Partic. Ltda.			5.400	8.000	19.699	28.254
SC Rio Generali Empr. e Partic. Ltda.			900	500	54.133	4.627
SC Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.					1.060	-
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.					790	130
Longford					2.935	-
Best Center Empr. e Partic. S.A.					61.687	88.435
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.					1.719	14.027
SC SP CE Aço Empr. Part. Ltda.				1.650	2.543	6.756
SC Corretora Ltda.					(1)	3
Acionistas controladores (**)						
CLDSPE					37.572	
UKQSPE Empreend. Part. Ltda.					2	2
	<u>1.267</u>	<u>2.774</u>	<u>6.300</u>	<u>10.150</u>	<u>201.206</u>	<u>192.334</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada/empresa ligada	Receita de prestação de serviços		Saldos			
			Ativo circulante		Ativo não circulante	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Acionistas controladores (**)					3.269	
Lojas Americanas (*)	1.267	3.974	730	612	-	-
	<u>1.267</u>	<u>3.974</u>	<u>730</u>	<u>612</u>	<u>3.269</u>	<u>-</u>

(*) Empresa considerada ligada a Companhia. Os montantes apresentados referem-se a alugueis recebidos de imóveis próprios.

(**) Trata-se de garantia de controladores, conforme documento de acordo de assunção de responsabilidade sobre este passivo, datado de 26 de maio de 2006, assinado entre as partes no contexto da cisão ocorrida na mesma data.

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

No ativo não circulante, os valores se referem substancialmente a dividendos e juros sobre capital próprio a receber de controladas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Remuneração da administração

1.1.1. Em 30 de abril de 2014, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2014 em até R\$ 22.000, dos quais R\$ 7.000 destinam-se aos honorários do Conselho de Administração e R\$ 15.000 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos neste valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes, nos períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2014 :

Nos períodos de 12 meses findos em

	Controladora					
	2014			2013		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Diretores estatutários	3.856	4.064	7.920	3.512	6.539	10.051
Conselhos de Administração e Fiscal	1.575	1.137	2.712	1.647	1.450	3.097
	<u>5.431</u>	<u>5.201</u>	<u>10.632</u>	<u>5.159</u>	<u>7.989</u>	<u>13.148</u>
	Consolidado					
	2014			2013		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Diretores estatutários	3.982	4.064	8.046	3.613	6.539	10.152
Conselhos de Administração e Fiscal	1.575	1.137	2.712	1.647	1.450	3.097
	<u>5.557</u>	<u>5.201</u>	<u>10.758</u>	<u>5.260</u>	<u>7.989</u>	<u>13.249</u>

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

26 Seguros

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

27 Demonstrações dos fluxos de caixa

(a) Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota 4.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**(b) Transações que não envolveram caixa**

	2014		2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	-	3.854
Aumento de capital em controladas com valores a receber	231.623	-	110.419	4
Redução de capital em controlada a receber	-	-	12.037	
Dividendos a receber	4.277		1.142	

28 Eventos subsequentes

- a) Aprovação do plano de opções
Em 27 de fevereiro de 2015, o Conselho de Administração aprovou um novo programa de opções de compra de ações nos mesmos moldes do programa de opções de 2014 (Vide nota 24).
- b) Reconhecimento da venda do edifício Borges Lagoa
Em 15 de janeiro de 2015, a subsidiária 253 Participações Ltda. recebeu a parcela final do preço de venda do imóvel no valor de R\$33.000, atendendo as obrigações contratuais assumidas pelas partes. Dessa forma, o reconhecimento da venda do imóvel foi integralmente reconhecida no resultado da Companhia nessa data.
- c) Reconhecimento da compra do edifício Souza Cruz
Em 12 de janeiro de 2015, a subsidiária C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. assinou a escritura definitiva de venda e compra do edifício sede da Souza Cruz e liquidou a parcela final do preço no valor de R\$37.500, atendendo as obrigações contratuais assumidas pelas partes. Adicionalmente, captou financiamento no montante de R\$ 52.500 com taxa de juros de 9,90% ao ano mais correção monetária pela TR (Taxa Referencial) e prazo de 12 anos.

* * *

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração

sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião sobre as demonstrações

financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações

financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Informação suplementar - Demonstrações

do Valor Adicionado

Examinamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação

da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo , 05 de março de 2015

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5

Eduardo Rogatto Luque

CRC 1SP166259/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 (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014.

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

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício social findo em 31.12.2014, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers 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, opinando por sua aprovação pela Assembléia Geral Ordinária dos Acionistas.