

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	13
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	14
--------------------------------	----

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

Comentário do Desempenho	16
--------------------------	----

Notas Explicativas	18
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	64
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	65
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	67
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	68
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	476
Preferenciais	0
Total	476

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.089.726	1.118.293
1.01	Ativo Circulante	342.967	343.213
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	204.252	146.748
1.01.02	Aplicações Financeiras	110.250	171.501
1.01.03	Contas a Receber	28.465	24.964
1.01.03.01	Clientes	11.582	8.713
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	423	3.003
1.01.03.01.02	Contas a Receber	11.159	5.710
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	16.883	16.251
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	526	216
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	16.357	16.035
1.02	Ativo Não Circulante	746.759	775.080
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	39.252	23.504
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	28.739	13.058
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	28.739	13.058
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.513	10.446
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	10.513	10.446
1.02.02	Investimentos	705.809	750.027
1.02.02.01	Participações Societárias	626.836	673.936
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	626.836	673.936
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	78.973	76.091
1.02.03	Imobilizado	395	345
1.02.04	Intangível	1.303	1.204
1.02.04.01	Intangíveis	1.303	1.204

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.089.726	1.118.293
2.01	Passivo Circulante	60.186	86.124
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	52.547	63.784
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	52.547	63.784
2.01.05	Outras Obrigações	2.162	1.601
2.01.05.02	Outros	2.162	1.601
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	441	822
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.721	779
2.01.06	Provisões	5.477	20.739
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.477	20.739
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	5.086
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	5.477	14.934
2.01.06.01.06	Provisão para Perdas com Investimentos	0	719
2.02	Passivo Não Circulante	320.179	363.849
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	297.263	339.005
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	297.263	339.005
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	297.263	339.005
2.02.03	Tributos Diferidos	909	463
2.02.04	Provisões	22.007	24.381
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.007	24.381
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	22.007	24.381
2.03	Patrimônio Líquido	709.361	668.320
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-9.055	-1.691
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-14.363	-3.892
2.03.02.07	Plano de Ações	5.308	2.201
2.03.04	Reservas de Lucros	244.504	196.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.820	15.018	4.307	90.178
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-861	-2.568	-832	-19.886
3.03	Resultado Bruto	3.959	12.450	3.475	70.292
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.002	42.452	14.275	36.975
3.04.01	Despesas com Vendas	-121	-755	-146	-1.771
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.659	-13.458	-2.639	-7.132
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1	167	0	1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.364	-6.098	-852	-2.510
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.364	-6.098	-852	-2.510
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.145	62.596	17.912	48.387
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.961	54.902	17.750	107.267
3.06	Resultado Financeiro	-745	-6.208	-2.128	-11.341
3.06.01	Receitas Financeiras	9.855	27.739	10.386	27.937
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.600	-33.947	-12.514	-39.278
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.216	48.694	15.622	95.926
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-174	-351	222	-4.957
3.08.01	Corrente	0	0	332	-4.716
3.08.02	Diferido	-174	-351	-110	-241
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.042	48.343	15.844	90.969
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.042	48.343	15.844	90.969
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.859	21.390
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.337	27.208
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	48.343	90.969
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.568	2.718
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.107	1.204
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	34.915	39.050
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	0	-58.346
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-62.596	-48.387
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.478	-5.818
6.01.02.01	Contas a Receber	-5.449	-6.832
6.01.02.02	Outros Créditos	-310	700
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-9.457	-4.866
6.01.02.04	Prov.Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.086	-2.274
6.01.02.05	Impostos Diferidos	446	306
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-2.374	108
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	942	1.134
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	-381	598
6.01.02.09	Valores a Receber de Partes Relacionadas	2.580	4.084
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	-67	-1.177
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	-322	2.401
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.995	82.627
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-5.599	-1.475
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados a Venda	0	73.130
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	53.999	47.061
6.02.04	Aplicações Financeiras	61.251	0
6.02.05	Adições nos Investimentos	-23.294	-36.089
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	18.638	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-54.350	-130.274
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-43.940	-48.254
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-19.730	-8.310
6.03.03	Valores a Receber de Coligadas	0	-39.586
6.03.04	Dividendos Pagos	61	-6.179
6.03.05	Venda de Ações Próprias	9.259	9.055
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	0	-37.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	57.504	-26.257
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	146.748	417.783
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	204.252	391.526

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.364	62	0	0	-7.302
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.107	0	0	0	3.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.729	0	0	0	-19.729
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.562	0	0	0	9.562
5.04.08	Prescrição Dividendos 2007	0	0	62	0	0	62
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-304	0	0	0	-304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.343	0	48.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.343	0	48.343
5.07	Saldos Finais	473.912	-9.055	196.161	48.343	0	709.361

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.949	0	-25.000	0	-23.051
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-8.310	0	0	0	-8.310
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.055	0	0	0	9.055
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-25.000	0	-25.000
5.04.08	Plano de Opções	0	1.204	0	0	0	1.204
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.969	0	90.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.969	0	90.969
5.07	Saldos Finais	473.912	-22.840	153.770	65.969	0	670.811

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	16.592	91.690
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	16.592	91.690
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.713	-24.403
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.568	-19.886
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.145	-4.517
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.879	67.287
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	9.879	67.287
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.502	76.325
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.596	48.387
7.06.02	Receitas Financeiras	27.739	27.937
7.06.03	Outros	167	1
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	100.381	143.612
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	100.381	143.612
7.08.01	Pessoal	15.080	6.794
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.011	6.569
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.947	39.280
7.08.03.01	Juros	33.254	38.516
7.08.03.03	Outras	693	764
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.343	90.969
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	48.343	90.969

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.655.349	1.592.521
1.01	Ativo Circulante	440.043	414.632
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	206.852	149.136
1.01.02	Aplicações Financeiras	110.250	171.501
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	110.250	171.501
1.01.03	Contas a Receber	122.941	93.995
1.01.03.01	Clientes	44.906	36.894
1.01.03.01.01	Contas a Receber	44.428	33.783
1.01.03.01.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	478	3.111
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	78.035	57.101
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	28.582	19.480
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	45.081	33.917
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	4.372	3.704
1.02	Ativo Não Circulante	1.215.306	1.177.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.924	10.522
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	31	0
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	31	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.893	10.522
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	10.893	10.522
1.02.02	Investimentos	1.196.838	1.160.105
1.02.02.01	Participações Societárias	1	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.196.837	1.160.105
1.02.03	Imobilizado	6.231	6.046
1.02.04	Intangível	1.313	1.216

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.655.349	1.592.521
2.01	Passivo Circulante	229.820	178.126
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.456	14.747
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.456	14.747
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.285	10.924
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.171	3.823
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	124.560	120.490
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	124.560	120.490
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	124.560	120.490
2.01.05	Outras Obrigações	84.287	27.932
2.01.05.02	Outros	84.287	27.932
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	3.020	3.052
2.01.05.02.05	Adiantamento a Clientes	62.117	24.880
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	19.150	0
2.01.06	Provisões	5.517	14.957
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.517	14.957
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.517	14.957
2.02	Passivo Não Circulante	716.168	746.075
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	690.165	718.352
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	690.165	718.352
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	690.165	718.352
2.02.03	Tributos Diferidos	3.889	3.342
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.889	3.342
2.02.04	Provisões	22.114	24.381
2.02.04.02	Outras Provisões	22.114	24.381
2.02.04.02.04	Contingências	22.114	24.381
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	709.361	668.320
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-9.055	-1.691
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-14.363	-3.892
2.03.02.07	Plano de Ações	5.308	2.201
2.03.04	Reservas de Lucros	244.504	196.099
2.03.04.01	Reserva Legal	22.222	22.222
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	222.282	173.877

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54.078	152.878	40.465	185.236
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.232	-18.680	-5.278	-32.396
3.03	Resultado Bruto	47.846	134.198	35.187	152.840
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.504	-24.403	-4.885	-14.646
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.115	-4.167	-979	-4.037
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.019	-14.492	-3.037	-8.099
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	12	410	0	54
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.382	-6.154	-869	-2.564
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.382	-6.154	-869	-2.564
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.342	109.795	30.302	138.194
3.06	Resultado Financeiro	-13.981	-44.584	-10.672	-32.459
3.06.01	Receitas Financeiras	10.114	28.374	10.453	28.132
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.095	-72.958	-21.125	-60.591
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.361	65.211	19.630	105.735
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.319	-16.868	-3.786	-14.766
3.08.01	Corrente	-6.141	-16.452	-2.703	-13.420
3.08.02	Diferido	-178	-416	-1.083	-1.346
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.042	48.343	15.844	90.969
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.042	48.343	15.844	90.969
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.042	48.343	15.844	90.969
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	102.180	88.153
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	141.980	107.256
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	48.343	90.969
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	18.680	15.228
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	3.107	1.204
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	71.850	58.201
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	0	-58.346
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-39.800	-19.103
6.01.02.01	Contas a Receber	-10.645	-14.844
6.01.02.02	Outros Créditos	-668	-2.323
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-9.440	-4.868
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	2.361	0
6.01.02.05	Impostos Diferidos	547	1.346
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-2.267	108
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	-32	2.956
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	2.633	0
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	-371	0
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	-9.102	2.859
6.01.02.11	Imóveis Destinados à Venda	-11.164	0
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	-1.652	0
6.01.02.13	Obrigações Fiscais	0	-4.337
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.705	-4.632
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-36.546	-77.762
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	0	73.130
6.02.03	Aplicações Financeiras	61.251	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-69.169	-109.601
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-95.935	-71.298
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-19.730	-8.310
6.03.03	Valores á Receber de Coligadas	0	4.131
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-6.179
6.03.05	Venda de Ações Próprias	9.259	9.055
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	0	-37.000
6.03.07	Adiantamento de Clientes	37.237	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	57.716	-26.080
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.136	419.667
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	206.852	393.587

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.364	62	0	0	-7.302	0	-7.302
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.107	0	0	0	3.107	0	3.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.729	0	0	0	-19.729	0	-19.729
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.562	0	0	0	9.562	0	9.562
5.04.08	Prescrição Dividendos 2007	0	0	62	0	0	62	0	62
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-304	0	0	0	-304	0	-304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.343	0	48.343	0	48.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.343	0	48.343	0	48.343
5.07	Saldos Finais	473.912	-9.055	196.161	48.343	0	709.361	0	709.361

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893	0	602.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-24.789	153.770	0	0	602.893	0	602.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.949	0	-25.000	0	-23.051	0	-23.051
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-8.310	0	0	0	-8.310	0	-8.310
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.055	0	0	0	9.055	0	9.055
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-25.000	0	-25.000	0	-25.000
5.04.08	Plano de Opções	0	1.204	0	0	0	1.204	0	1.204
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.969	0	90.969	0	90.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.969	0	90.969	0	90.969
5.07	Saldos Finais	473.912	-22.840	153.770	65.969	0	670.811	0	670.811

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	164.606	192.777
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	164.606	192.777
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.031	-39.922
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-18.680	-32.396
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.351	-7.526
7.03	Valor Adicionado Bruto	137.575	152.855
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	137.575	152.855
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.784	28.186
7.06.02	Receitas Financeiras	28.374	28.132
7.06.03	Outros	410	54
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	166.359	181.041
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	166.359	181.041
7.08.01	Pessoal	15.371	7.060
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.689	22.422
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	72.956	60.590
7.08.03.01	Juros	71.818	57.762
7.08.03.03	Outras	1.138	2.828
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.343	90.969
7.08.04.02	Dividendos	48.343	90.969

Comentário do Desempenho

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

Como grandes destaques do terceiro trimestre apresentamos a reavaliação dos nossos imóveis que alcançaram valor de R\$2,83 bilhões ao final de Setembro de 2011 (um crescimento equivalente a 26% sobre a mesma base de imóveis), a continuação dos incrementos de valores das locação e a manutenção da baixíssima taxa de vacância física no portfólio, de 1,0% da área locável total (equivalente a taxa de vacância financeira de 0,9%).

A expressiva valorização do portfólio da São Carlos é fruto tanto da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização, quanto do sucesso da São Carlos em levar seus valores de locação para os padrões de mercado (tanto em renovatórias quanto em revisionais amigáveis), capturando o grande *upside* de valor do seu portfólio. Outro sinal importante de confirmação da estratégia da São Carlos é a taxa de vacância que se mantém em níveis bastante baixos.

Mais uma vez apresentamos margens de rentabilidade saudáveis e robustas. As margens EBITDA e FFO no trimestre foram de 84% e 47%, respectivamente.

O processo que mencionamos, de reajuste dos nossos contratos de locação para patamares de mercado, manteve-se bastante intenso no terceiro trimestre de 2011. Neste período a companhia teve receita de locação 34% superior à do mesmo período em 2010 (3T10) e 22% superior considerando-se apenas a mesma base de imóveis. A São Carlos continua com grande potencial de reajuste de contratos de locação, com 12% dos seus contratos vencendo até Dezembro de 2012, onde estimamos um potencial de reajuste de 32%.

Neste trimestre a Companhia seguiu investindo na construção do edifício Jauaperi no Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, que já foi entregue ao seu proprietário em Novembro/2011. Lembramos que este investimento caracterizou a liberação de um *hidden value* do nosso portfólio, com 12 mil m² de área locável e que foi efetivamente vendido por R\$ 69 milhões em Dezembro de 2010. A Companhia continuou investindo também no *retrofit* do edifício Venezuela 43, localizado na região portuária do Rio de Janeiro, que será concluído no final do primeiro trimestre de 2012. A pré-locação deste imóvel encontra-se em fase final de negociação. O edifício Barros Loureiro continua em fase de aprovação de projeto na prefeitura, e estimamos que o retrofit deve ser concluído em 12 meses a partir desta aprovação.

O nosso saldo de caixa se mantém em nível confortável, em R\$ 317 milhões, e representa um *buying power* em torno de R\$ 1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamentos para aquisições. Temos atualmente um portfólio com 46 imóveis e valor de mercado calculado em R\$ 2,85 bilhões.

Comentário do Desempenho

Continuamos muito confiantes com as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro, em especial em virtude do cenário econômico brasileiro que tem estimulado a demanda por espaços corporativos nos principais mercados de atuação da São Carlos e pressionando os valores de locação. A Companhia segue em sua estratégia de adquirir edifícios de escritório padrão classe A, com foco nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e imóveis de varejo de rua.”

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2011.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários, principalmente, nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

As informações trimestrais da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais da Sociedade compreendem:

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

Notas Explicativas

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

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

As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e em empreendimentos controlados em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.2. Bases de apresentação

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

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

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

2.3. Propriedades de investimento

Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por “impairment” (não recuperação do valor contábil do ativo). Os custos incluem honorários profissionais e, no caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos de acordo com a política contábil da Sociedade. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

O pronunciamento técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Sociedade registre suas propriedades de investimento a

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

A Sociedade optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Sociedade em R\$2.845.316 em setembro de 2011, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas normas técnicas da “The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICIS” da Grã Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subtraídos pelo valor de avaliação do ano anterior.

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

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

Quando uma entidade da Sociedade assume diretamente as atividades previstas no contrato, a participação da Sociedade em ativos controlados em conjunto e quaisquer passivos incorridos conjuntamente com outros empreendedores é reconhecida nas demonstrações financeiras da entidade em questão e classificada de acordo com sua natureza. Passivos e despesas incorridos diretamente relacionados a participações em ativos controlados em conjunto são contabilizados pelo regime de competência. A receita da venda ou do uso da participação da Sociedade no resultado de ativos controlados em conjunto, bem como sua participação em despesas de “joint venture”, é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos associados às transações serão transferidos para o Grupo ou do Grupo e seu valor poderá ser calculado de forma confiável.

Empreendimentos conjuntos que envolvem a constituição de uma entidade em que cada empreendedor tenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto. A Sociedade divulga suas participações em entidades controladas em conjunto usando a consolidação proporcional. A participação da Sociedade em ativos, passivos, receitas e despesas das entidades controladas em conjunto é combinada com os itens equivalentes nas informações trimestrais consolidadas, conta a conta.

A Sociedade possui apenas uma participação em entidade controlada em conjunto, especificamente na Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.). Os componentes de ativo, passivo, receitas e despesas das controladas em conjunto foram incluídos proporcionalmente à participação da controladora no capital social destas, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre a

Notas Explicativas

Sociedade e suas parceiras nessas empresas, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

2.5. Imobilizado

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

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

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

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

2.6. Ativos intangíveis

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

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

2.7. Custos com empréstimos

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

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

2.8. Ativos classificados como mantidos para venda

Os ativos (e os grupos destinados à alienação) são classificados como mantidos para venda se seu valor contábil for recuperável principalmente por meio de alienação, em vez de uso contínuo.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada uma venda concluída dentro de um ano da data de classificação.

Os ativos classificados como mantidos para venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

2.9. Não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis (“impairment”)

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

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas com a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

2.10. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

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

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

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

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

Notas Explicativas

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente. Para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas informações trimestrais classificados nessa categoria.

“Impairment” de ativos financeiros

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

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente cotas de fundo de investimento e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos trimestres, não superando o valor de mercado.

2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.12.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

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

2.12.2. Instrumentos de capital

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

2.12.3. Passivos financeiros

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

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

2.13. Provisões

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas de encerramento dos trimestres, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.14. Reconhecimento de receita

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

2.14.1. Receita de arrendamentos operacionais

A política da Sociedade para o reconhecimento de receita de arrendamentos operacionais (“aluguéis”) é descrita na nota explicativa nº 2.15 a seguir.

2.14.2. Receita de juros

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

2.15. Arrendamentos mercantis (“leasing”)

Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional.

Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Sociedade para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (i) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (ii) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (iii) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (iv) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e

Notas Explicativas

(v) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade não possui contratos de arrendamentos financeiros.

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Sociedade, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 e no exercício findo em 31 de dezembro 2010, a Sociedade atuou apenas como arrendadora.

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

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

2.16. Pagamentos baseados em ações

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

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 25.

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

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

2.17. Imposto de renda e contribuição social

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, com exceção de três delas. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, as sociedades não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

2.18. Lucro por ação

O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido 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 dos trimestres, mas antes da autorização para emissão das informações trimestrais, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações trimestrais de períodos anteriores devem ser baseados na nova quantidade.

2.19. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das informações trimestrais consolidadas

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

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

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

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.

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

Os pronunciamentos contábeis do IASB a seguir foram publicados e/ou revisados mas ainda não têm adoção obrigatória, além de não terem sido objeto de normatização pelo CPC e CFC e, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Sociedade em suas informações contábeis intermediárias para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011. A Sociedade implementará tais pronunciamentos à medida que suas aplicações se tornarem obrigatórias, não sendo esperados efeitos relevantes para as demonstrações financeiras.

Norma	Principais exigências	Vigência
IFRS 9 (conforme alterada em 2010)	Instrumentos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IFRS 1	Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgações - transferências de ativos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IAS 12	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com a IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
IAS 28 (Revisado 2011) - Investimentos em Coligadas e Entidades com Controle Compartilhado	Revisão da IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelas IFRSs 10, 11 e 12	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 (Revisado 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas	Requerimentos da IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pela IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu a IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. A IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 11 - Contratos Compartilhados	Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado” e “entidades com controle compartilhado”.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas na quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Norma	Principais exigências	Vigência
	um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	
Alterações à IAS 19 - Benefícios aos Empregados	Eliminação do enfoque do corredor (“corridor approach”), sendo os ganhos ou perdas atuariais reconhecidos como outros resultados abrangentes para os planos de pensão e ao resultado para os demais benefícios de longo prazo, quando incorridos, entre outras alterações.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

Adicionalmente, os pronunciamentos e interpretações do International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC listados a seguir entraram em vigor no presente exercício e, portanto, foram adotados pela Companhia em suas informações contábeis intermediárias para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011.

Os referidos pronunciamentos não causaram efeitos relevantes nas presentes informações contábeis intermediárias.

Norma	Principais exigências	Vigência
Melhorias nas IFRSs 2010	Alteração de diversos pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRS 1	Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Alterações à IAS 24	Divulgações de partes relacionadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRIC 14	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamentos	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IAS 32	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
IFRIC 19	Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

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

São incluídas na consolidação a empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.), T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., R.S.O.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.J.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.L.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.M.G.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., P.E.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.. Todas as controladas aplicaram políticas contábeis consistentes com as da controladora e o percentual de participação está descrito na nota explicativa nº 9, tendo a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. sido efetuada de forma proporcional.

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
Caixa	5	2	6	4
Bancos	930	647	1.754	1.200
Aplicações financeiras (*):				
Certificado de Depósito Bancário - CDB	100.673	89.233	100.673	89.233
Debêntures	-	10.208	-	10.208
Real DI Centrum	-	-	1.775	1.833
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	1.937	3.319	1.937	3.319
Operações compromissadas	41.739	43.339	41.739	43.339
Pactual Capital Markets	<u>58.968</u>	-	<u>58.968</u>	-
Total	<u>204.252</u>	<u>146.748</u>	<u>206.852</u>	<u>149.136</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

- (*) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
Debêntures	10.937	27.119	10.937	27.119
CDB	37.940	92.794	37.940	92.794
Operações compromissadas	<u>61.373</u>	<u>51.588</u>	<u>61.373</u>	<u>51.588</u>
Total	<u>110.250</u>	<u>171.501</u>	<u>110.250</u>	<u>171.501</u>

Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI. As operações compromissadas se caracterizam pela venda de um título com o compromisso, por parte do vendedor (banco), de recomprá-lo e, do comprador (cliente), de revendê-lo no futuro.

6. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
Contas a receber	3.296	2.549	34.222	27.931
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(2)	(290)	(288)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	921	1.926	921	1.926
Adiantamentos	<u>6.944</u>	<u>1.237</u>	<u>9.575</u>	<u>4.214</u>
Total	<u>11.159</u>	<u>5.710</u>	<u>44.428</u>	<u>33.783</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. De acordo com a experiência histórica e a fim de atender à legislação fiscal, a Sociedade registra provisão para 100% das contas a receber com indício de não realização.

Em 20 de dezembro de 2007, a Sociedade vendeu imóvel localizado em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, pelo montante de R\$1.800, tendo recebido R\$500 à vista. O saldo remanescente foi parcelado em 36 parcelas mensais e consecutivas de R\$39, já acrescidas de juros de 0,5% ao mês, calculados pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price. Em 30 de Setembro de 2011 as parcelas remanescentes correspondem a R\$1.006.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010:

Notas Explicativas Imobílios e Participações S.A.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	31.12.10	30.09.2011	31.12.10
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	2.495	777
61 a 90 dias	-	-	411	569
91 a 120 dias	-	-	59	2
Acima de 120 dias	<u>74</u>	<u>65</u>	<u>1.357</u>	<u>533</u>
	74	65	4.322	1.881
A vencer	<u>11.087</u>	<u>5.647</u>	<u>40.396</u>	<u>32.190</u>
Total	<u>11.161</u>	<u>5.712</u>	<u>44.718</u>	<u>34.071</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	31.12.10	30.09.2011	31.12.10
Saldo no início do exercício	2	-	288	284
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber	=	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>4</u>
Saldo no fim do exercício	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>290</u>	<u>288</u>

7. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 30 de setembro de 2011, o saldo consolidado de R\$45.081 (R\$33.917 em 31 de dezembro 2010) está relacionado ao compromisso de venda a terceiros de um imóvel em construção localizado em Barueri, Estado de São Paulo. O valor total da venda foi de R\$68.900; R\$ 58.900 foram recebidos e registrados na rubrica “Adiantamento de clientes” (R\$ 22.900 a vista + parcelas mensais de R\$ 4.000) e o saldo remanescente será recebido em uma parcela de R\$4.000 em outubro de 2011 e duas de R\$3.000, condicionadas à entrega do imóvel. A Sociedade reconhecerá o resultado dessa transação quando da transferência da propriedade, que ocorreu em 3 de novembro de 2011.

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
Imposto de renda a recuperar	9.631	6.472	16.511	8.943
Imposto de Renda Retido na Fonte IRRF	5.864	7.547	5.918	7.571
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - a recuperar	575	1.761	2.994	2.602
Outros	<u>287</u>	<u>255</u>	<u>3.159</u>	<u>364</u>
Total	<u>16.357</u>	<u>16.035</u>	<u>28.582</u>	<u>19.480</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro líquido (prejuízo) dos nove meses	Resultado equivalente 30.09.11
253 Participações Ltda.	138.324	146.792	99,99	15.890	15.890
Monteville Participações Ltda. – (e)	-	-	-	-	3.056
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	5	99,99	(2)	(2)
Dueto Participações Ltda. – (d)	-	-	-	-	2.441
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	231.911	233.391	99,99	11.170	11.170
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	55.744	56.176	99,99	2.530	2.530
T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.615	1.596	99,99	(13)	(13)
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	55.083	63.630	99,99	11.390	11.390
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	121.983	124.847	99,99	16.255	16.255
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	4.185	666	60,00	(200)	(120)
RSOSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	1	(1)	99,60	(1)	(1)
AJKSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-	99,60	-	-
ALCSPE Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	99,60	-	-
AMGSPE Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	99,60	-	-
PESSPE Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	99,60	-	-
					<u>62.596</u>
Provisão para perda com investimento- Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.					<u>-</u>
					<u>62.596</u>

ITR - Informações Trimestrais - 30/09/2011 - SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A

Notas Explicativas

São

[página intencionalmente deixada em branco]

ITR - Informações Trimestrais - 30/09/2011 - SAO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A.

Versão : 1

Dueto Participações Ltda.	01.02.11	3.000
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	01.03.11	2.000
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	31.03.11	1.300
Notas Explicativas Empreendimentos e Participações Ltda.	01.04.11	400
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	01.04.11	400
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	29.04.11	1.100
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	02.05.11	400
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	02.05.11	300
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	02.05.11	400
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	02.05.11	2.000
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	06.05.11	1.000
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	01.06.11	350
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	06.06.11	3.000
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	30.06.11	300
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	01.07.11	2.500
253 Participações Ltda.	01.07.11	6.000
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	01.08.11	2.000
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	01.09.11	3.000
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	01.09.11	500
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	01.09.11	500
		<u>33.850</u>

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, o saldo remanescente de dividendos a receber das controladas está registrado na rubrica de contas a receber de partes relacionadas.

b) Redução de capital em controlada nos nove meses :

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>R\$</u>
253 Participações Ltda.	14.01.11	10.000
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	29.04.11	42.293
H.Y.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	02.05.11	<u>10.000</u>
		<u>62.293</u>

d) Em 31 de janeiro de 2011, com base em laudo de avaliação preparado por peritos avaliadores independentes com data base em 1º de janeiro de 2011, e no Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação, a sociedade controlada Dueto Participações Ltda. incorporou a controlada Monteville Participações Ltda.

Foi incorporado o seguinte saldo:

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

e) Em 28 de fevereiro de 2011, com base em laudo de avaliação preparado por peritos avaliadores independentes com data base de 1º de fevereiro de 2011, e no Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Total da sociedade controlada Dueto Participações Ltda., as sociedades controladas T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. e H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. incorporaram o acervo líquido cindido conforme demonstrado a seguir:

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

Ativo circulante	5.110
Ativo não circulante	<u>122.967</u>
Total do ativo incorporado	<u>128.077</u>
Passivo circulante	(1.884)
Passivo não circulante	<u>(4.211)</u>
Total do passivo incorporado	<u>(6.095)</u>
Total do acervo líquido incorporado	<u>121.982</u>

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

10. INVESTIMENTOS EM “JOINT VENTURES”

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

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

	<u>30.09.11</u>	<u>31.12.10</u>
Ativo não circulante	13.016	13.139
Ativo circulante	634	448
Passivo não circulante	11.125	12.495
Passivo circulante	2.126	1.811
	<u>30.09.11</u>	<u>30.09.10</u>
Receitas	1.511	1.286
Despesas	(1.631)	(1.475)
Prejuízo do exercício	(120)	(190)

11. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	<u>30.09.11</u>			<u>31.12.10</u>	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	37.819	-	37.819	37.819
Edificações	3,33	47.090	(13.575)	33.515	35.665
Instalações	10,00	3.115	(1.922)	1.193	1.086
Imobilizado em andamento	-	<u>6.446</u>	-	<u>6.446</u>	<u>1.521</u>
Total		<u>94.470</u>	<u>(15.497)</u>	<u>78.973</u>	<u>76.091</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Consolidado				
	30.09.11			31.12.10	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos	-	449.206	-	449.206	410.028
Edificações	3,33	804.739	(102.230)	702.509	717.435
Instalações	10,00	39.034	(10.941)	28.093	28.481
Imobilizado em andamento	-	<u>17.029</u>	-	<u>17.029</u>	<u>4.161</u>
Total		<u>1.310.008</u>	<u>(113.171)</u>	<u>1.196.837</u>	<u>1.160.105</u>

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, controladora e consolidado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010:

	Controladora			
	31.12.10	Adições	Transferência	30.09.11
Terrenos	37.819	-	-	37.819
Edificações	47.090	-	-	47.090
Instalações	2.944	2	169	3.115
Depreciação acumulada	(13.283)	(2.214)	-	(15.497)
Imobilizado em andamento	<u>1.521</u>	<u>5.135</u>	<u>(210)</u>	<u>6.446</u>
Total	<u>76.091</u>	<u>2.923</u>	<u>(41)</u>	<u>78.973</u>

	Controladora				
	31.12.09	Adições	Baixas	Transferência	30.09.10
Terrenos	48.124	-	(2.218)	(8.087)	37.819
Edificações	59.067	38	(3.332)	(8.683)	47.090
Instalações	3.349	-	(409)	4	2.944
Depreciação acumulada	(15.670)	(2.470)	5.593	-	(12.547)
Imobilizado em andamento	<u>6</u>	<u>1.188</u>	-	<u>(4)</u>	<u>1.190</u>
Total	<u>94.876</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(366)</u>	<u>(16.770)</u>	<u>76.496</u>

Os ativos baixados foram reclassificados para imóveis destinados à venda durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2010 e alienados a terceiros em 28 de abril de 2010, gerando um ganho de R\$44.922.

	Consolidado				
	31.12.10	Adições (*)	Baixas	Transferência (**)	30.09.11
Terrenos	410.028	39.178	-	-	449.206
Edificações	802.728	2.012	-	-	804.740
Instalações	38.491	2	-	541	39.034
Depreciação acumulada	(95.303)	(17.868)	-	-	(113.171)
Imobilizado em andamento	<u>4.161</u>	<u>28.356</u>	-	<u>(15.489)</u>	<u>17.028</u>
Total	<u>1.160.105</u>	<u>51.680</u>	-	<u>(14.948)</u>	<u>1.196.837</u>

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

(*) As principais adições referem-se à compra de 9 terrenos localizados em Paulínia, Diadema, Cotia, Campinas, Santo Andre e São Paulo (Av. Washington Luiz, Parelheiros e Capao Redondo).

(**) As transferências se referem substancialmente a transferência para imóveis destinados a venda.

	Consolidado				30.09.10
	31.12.09	Adições (*)	Baixas	Transferência	
Terrenos	251.191	93.695	(2.218)	(8.087)	334.581
Edificações	526.415	160.359	(3.332)	(8.683)	674.759
Instalações	36.877	68	(413)	1.030	37.562
Depreciação acumulada	(80.672)	(14.642)	25	5.562	(89.727)
Imobilizado em andamento	<u>17.371</u>	<u>7.773</u>	<u>(44)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>23.789</u>
Total	<u>751.182</u>	<u>247.253</u>	<u>(5.982)</u>	<u>(11.489)</u>	<u>980.964</u>

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, controladora e consolidado, para os períodos de três meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010:

	Controladora			
	30.06.11	Adições	Transferência	30.09.11
Terrenos	37.819	-	-	37.819
Edificações	47.090	-	-	47.090
Instalações	2.944	2	169	3.115
Depreciação acumulada	(13.283)	(2.214)	-	(15.497)
Imobilizado em andamento	<u>1.521</u>	<u>5.135</u>	<u>(210)</u>	<u>6.446</u>
Total	<u>76.091</u>	<u>2.923</u>	<u>(41)</u>	<u>78.973</u>

	Controladora				
	31.12.09	Adições	Baixas	Transferência	30.09.10
Terrenos	48.124	-	(2.218)	(8.087)	37.819
Edificações	59.067	38	(3.332)	(8.683)	47.090
Instalações	3.349	-	(409)	4	2.944
Depreciação acumulada	(15.670)	(2.470)	5.593	-	(12.547)
Imobilizado em andamento	<u>6</u>	<u>1.188</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>1.190</u>
Total	<u>94.876</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(366)</u>	<u>(16.770)</u>	<u>76.496</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Valor justo considerando o tipo das propriedades:

	Controladora		
	Unidades em 30.09.11	30.09.11	31.12.10
Escritórios	3	102.500	70.300
Lojas de varejo	8	103.800	92.100
Outros	<u>2</u>	<u>93.450</u>	<u>69.100</u>
Total	<u>13</u>	<u>299.750</u>	<u>231.500</u>

	Consolidado		
	Unidades em 30.09.11	30.09.11	31.12.10
Escritórios	28	2.611.886	2.061.060
Lojas de varejo	16	139.980	93.660
Outros	<u>2</u>	<u>93.450</u>	<u>69.100</u>
Total	<u>46</u>	<u>2.845.316</u>	<u>2.223.820</u>

Valor justo considerando a distribuição geográfica das propriedades

Estado	Região	Controladora		
		Unidades em 30.09.11	30.09.11	31.12.10
Minas Gerais	Sudeste	1	33.100	29.200
São Paulo	Sudeste	1	93.200	68.900
Rio de Janeiro	Sudeste	<u>11</u>	<u>173.450</u>	<u>133.400</u>
Total		<u>13</u>	<u>299.750</u>	<u>231.500</u>

Estado	Região	Consolidado		
		Unidades em 30.09.11	30.09.11	31.12.10
Minas Gerais	Sudeste	1	33.100	29.200
São Paulo	Sudeste	28	1.721.120	1.378.820
Rio de Janeiro	Sudeste	16	1.029.096	759.400
Rio Grande do Sul	Sul	<u>1</u>	<u>62.000</u>	<u>56.400</u>
Total		<u>46</u>	<u>2.845.316</u>	<u>2.223.820</u>

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

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

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

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

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

12. IMOBILIZADO

	Controladora				
	30.09.11				31.12.10
	Taxa anual de depreciação - %	Custo Corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	346	(138)	208	198
Máquinas e equipamentos	10	198	(155)	43	39
Computadores e periféricos	20	<u>348</u>	<u>(204)</u>	<u>144</u>	<u>108</u>
Total		<u>892</u>	<u>(497)</u>	<u>395</u>	<u>345</u>

	Consolidado				
	30.09.11				31.12.10
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.516	(680)	1.836	1.876
Móveis e utensílios	10	709	(281)	428	443
Máquinas e equipamentos	10	4.937	(1.172)	3.765	3.537
Computadores e periféricos	20	<u>552</u>	<u>(350)</u>	<u>202</u>	<u>190</u>
Total		<u>8.714</u>	<u>(2.483)</u>	<u>6.231</u>	<u>6.046</u>

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado controladora e consolidado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010:

	Controladora			
	31.12.10	Adições	Transferência	30.09.11
Custo	768	83	41	892
Depreciação acumulada	<u>(423)</u>	<u>(74)</u>	-	<u>(497)</u>
Total	<u>345</u>	<u>9</u>	<u>41</u>	<u>395</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora			
	31.12.09	Adições	Transferência	30.09.10
Custo	735	9	-	744
Depreciação acumulada	<u>(339)</u>	<u>(62)</u>	=	<u>(401)</u>
Total	<u>396</u>	<u>(53)</u>	=	<u>343</u>

	Consolidado				
	31.12.10	Adições	Baixas	Transferência	30.09.11
Custo	8.001	183	-	530	8.714
Depreciação acumulada	<u>(1.955)</u>	<u>(528)</u>	=	=	<u>(2.483)</u>
Total	<u>6.046</u>	<u>(345)</u>	=	<u>530</u>	<u>6.231</u>

	Consolidado			
	31.12.09	Adições	Baixa	30.09.10
Custo	6.893	313	(52)	7.154
Depreciação acumulada	<u>(1.427)</u>	<u>(390)</u>	=	<u>(1.817)</u>
Total	<u>5.466</u>	<u>(77)</u>	<u>(52)</u>	<u>5.337</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Objeto	Controladora				
	Moeda	Encargos	Vencimento Final	Saldos	
				30.09.11	31.12.10
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.14	-	43.791
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.15	32.992	36.365
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.22	27.601	26.737
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.21	30.398	29.720
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.22	18.356	18.898
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.22	31.416	32.301
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.22	25.745	26.465
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.22	30.999	31.782
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.22	85.676	87.920
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	36.697	37.537
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.23	12.010	12.361
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00 % a.a.	11.12.19	<u>17.920</u>	<u>18.912</u>
				<u>349.810</u>	<u>402.789</u>
Circulante				<u>52.547</u>	<u>63.784</u>
Não circulante				<u>297.263</u>	<u>339.005</u>

Objeto	Consolidado				
	Moeda	Encargos	Vencimento Final	30.09.11	31.12.10
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.14	37.801	43.791
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.15	32.992	36.365

Notas Explicativas - Empréstimos e Participações S.A.

Objeto	Consolidado				
	Moeda	Encargos	Vencimento Final	Saldos	
				30.09.11	31.12.10
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.22	27.601	26.737
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	22.11.20	54.767	56.917
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00% a.a.	21.12.20	9.730	10.032
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.21	30.398	29.720
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.22	18.356	18.898
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	20.04.22	24.872	25.835
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.22	31.416	32.301
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70% a.a.	03.08.22	9.274	9.532
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70% a.a.	28.08.22	19.022	19.555
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.22	25.745	26.465
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.22	30.999	31.782
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.22	85.676	87.920
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	36.697	37.537
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.23	12.010	12.361
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.23	7.881	8.068
Aquisição - Edifício Globaltech	R\$	TR + 10,20% a.a.	18.09.23	12.654	12.931
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00% a.a.	11.12.19	17.920	18.912
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00% a.a.	05.03.22	75.305	76.351
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50% a.a.	17.10.22	113.551	115.562
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 10,90% a.a.	04.06.25	<u>103.345</u>	<u>104.769</u>
Subtotal				818.012	842.341
Custo de captação de empréstimos				<u>(3.287)</u>	<u>(3.499)</u>
Total				<u>814.725</u>	<u>838.842</u>
Circulante				<u>124.560</u>	<u>120.490</u>
Não circulante				<u>690.165</u>	<u>718.352</u>

A garantia de cada empréstimo é a alienação fiduciária do respectivo imóvel financiado, exceto o Centro Empresarial Botafogo, cuja garantia foi dada na forma de sua hipoteca.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
2012 (tres meses em 30.09.11)	12.397	58.273	29.316	111.543
2013	46.856	53.266	110.521	101.372
2014	42.775	48.712	100.471	92.153
2015	39.069	35.696	81.571	74.875
2016	29.739	27.249	67.957	62.477
2017	27.241	24.960	61.509	56.546
2018	24.975	22.882	55.738	51.237
2019	22.914	20.992	50.676	46.578
2020	19.738	18.071	44.449	40.846
2021	18.167	16.631	35.265	32.388
2022	12.998	11.909	42.224	38.743
2023	394	364	5.081	4.657
2024	-	-	3.691	3.375
2025	-	-	<u>1.696</u>	<u>1.562</u>
	<u>297.263</u>	<u>339.005</u>	<u>690.165</u>	<u>718.352</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo Final</u>
Empréstimos	<u>838.842</u>	=	<u>(95.935)</u>	<u>71.818</u>	<u>814.725</u>

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

Os principais índices são:

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

Em 30 de setembro de 2011, a Administração entende que os referidos índices estão sendo atendidos.

14. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2011, a Sociedade e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 86.260, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

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

Obrigações legais e contingências passivas

Em 22 de julho de 1999 e 2 de julho de 2001, a Sociedade obteve em juízo a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativos aos anos-base 1995 a 1998 com 100% dos lucros tributáveis apurados a partir dos anos-base 1999 e 2000, respectivamente, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.

provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente. Em 30 de Setembro de 2011, o montante é de R\$4.805 (R\$4.661 em 2010). Em 5 de setembro de 2007, 23 de julho de 2008 e 30 de julho de 2010, a Sociedade, por conta dessa discussão judicial, depositou judicialmente R\$3.940, R\$3.823 e R\$1.117, respectivamente.

A Sociedade mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração, que monta a R\$6.514 em 30 de setembro de 2011 (R\$6.119 em 2010).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por sociedade controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$68.640 em 2009 (R\$27.195 em 1º de janeiro de 2009), a qual se encontra em fase de defesa por seus assessores jurídicos. Até 31 de março de 2006, a Sociedade mantinha provisão para fazer face a riscos dessa natureza e, quando da cisão ocorrida naquela data e aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, o referido investimento que detinha as aplicações financeiras no exterior e a provisão mencionada foram transferidos para a Noxville Investimentos S.A. (nova sociedade constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A Administração da Sociedade, com base no acordo de assunção de responsabilidade por parte da Noxville Investimentos S.A., não efetuou provisão para referida autuação em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010.

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	30.09.11	31.12.10
Saldo inicial	24.381	20.586
Baixa por pagamento	(3.000)	-
Atualização monetária durante os nove meses	604	683
Constituições	<u>22</u>	<u>3.112</u>
Saldo final	<u>22.007</u>	<u>24.381</u>
	Consolidado	
	30.09.11	31.12.10
Saldo inicial	24.381	20.586
Baixa por pagamento	(3.000)	-
Atualização monetária durante os nove meses	604	683
Constituições	<u>129</u>	<u>3.112</u>
Saldo final	<u>22.114</u>	<u>24.381</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A movimentação dos depósitos judiciais é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2010	10.522	9.181
Baixa por pagamento	(1.659)	
Atualização monetária durante os nove meses	70	112
Constituições	<u>1.960</u>	<u>1.229</u>
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>10.893</u>	<u>10.522</u>
Controladora	<u>10.513</u>	<u>10.446</u>
Consolidado	<u>10.893</u>	<u>10.522</u>

15. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

A Sociedade possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela Administração, apropriados como despesas na rubrica “Gerais e administrativas”. Nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011, os montantes de R\$555 e R\$1.475, respectivamente, foram registrados na rubrica “Salários e encargos trabalhistas”.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**16.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, o capital social da Sociedade era de R\$473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias.

16.2. Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2011, a Sociedade possuía em tesouraria 475.852 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 21,40. Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade possuía em tesouraria 168.600 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$23,08.

Em 21 de maio de 2010, foi aprovada a aquisição de até 500.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria e eventual alienação e/ou cancelamento posterior, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias (20 de maio de 2011).

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

Em 2 de fevereiro de 2011, foi aprovada a aquisição de até 500.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria e eventual alienação e/ou cancelamento posterior, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias à partir de 1º de fevereiro de 2011.

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

17. RECEITAS DE LOCAÇÃO

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

Em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Sociedade, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

18. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Receita de locação	5.326	4.760	57.949	43.349
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-
Impostos	(506)	(453)	(3.871)	(2.884)
<u>Total</u>	<u>4.820</u>	<u>4.307</u>	<u>54.078</u>	<u>40.465</u>

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Receita de locação	16.592	16.176	164.606	117.263
Receita de venda de imóveis	-	75.514	-	75.514
Impostos	(1.574)	(1.512)	(11.728)	(7.541)
<u>Total</u>	<u>15.018</u>	<u>90.178</u>	<u>152.878</u>	<u>185.236</u>

19. RECEITAS (DESPESAS) POR NATUREZA

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Despesas com pessoal	(5.599)	(2.680)	(5.619)	(2.698)
Serviços de terceiros	(583)	(461)	(860)	(779)
Despesas com depreciação e amortização	(861)	(832)	(6.232)	(5.278)
Despesas comerciais	(121)	(91)	(1.115)	(979)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Outras	<u>(840)</u>	<u>(404)</u>	<u>(911)</u>	<u>(429)</u>
Total	<u>(8.004)</u>	<u>(4.469)</u>	<u>(14.736)</u>	<u>(10.163)</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Custo das locações	(861)	(832)	(6.232)	(5.278)
Despesas gerais e administrativas	(4.659)	(2.639)	(5.019)	(3.037)
Despesas comerciais	(121)	(146)	(1.115)	(979)
Remuneração da Administração	(2.364)	(852)	(2.382)	(869)
Outras receitas operacionais	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>-</u>
Total	<u>(8.004)</u>	<u>(4.469)</u>	<u>(14.736)</u>	<u>(10.163)</u>

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Despesas com pessoal	(15.080)	(6.794)	(15.370)	(7.060)
Serviços de terceiros	(1.598)	(1.547)	(2.194)	(2.216)
Despesas com depreciação e amortização	(2.568)	(2.718)	(18.680)	(15.228)
Despesas comerciais	(755)	(1.771)	(4.167)	(4.037)
Custo dos imóveis vendidos	-	(17.168)	-	(17.168)
Outras	<u>(2.711)</u>	<u>(1.300)</u>	<u>(2.672)</u>	<u>(1.333)</u>
Total	<u>(22.712)</u>	<u>(31.298)</u>	<u>(43.083)</u>	<u>(47.042)</u>

Período de nove meses findos em:			
Controladora		Consolidado	

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	-	(17.168)	-	(17.168)
Custo das locações	(2.568)	(2.718)	(18.680)	(15.228)
Despesas gerais e administrativas	(13.458)	(7.132)	(14.492)	(8.099)
Despesa com vendas	(755)	(1.771)	(4.167)	(4.037)
Remuneração da Administração	(6.098)	(2.510)	(6.154)	(2.564)
Outras receitas operacionais	<u>167</u>	<u>1</u>	<u>410</u>	<u>54</u>
Total	<u>(22.712)</u>	<u>(31.298)</u>	<u>(43.083)</u>	<u>(47.042)</u>

20. RECEITAS FINANCEIRAS

	Trimestres findos em:			
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>
Receita de juros:				
Aplicações mantidas para negociação	9.665	10.224	9.784	10.267
Contas a receber de clientes	107	115	245	137
Juros	<u>83</u>	<u>47</u>	<u>85</u>	<u>49</u>
Total	<u>9.855</u>	<u>10.386</u>	<u>10.114</u>	<u>10.453</u>

	Períodos de nove meses findo em:			
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>
Receita de juros:				
Aplicações mantidas para negociação	26.665	27.256	26.993	27.360
Contas a receber de clientes	385	383	683	467
Juros	<u>689</u>	<u>298</u>	<u>698</u>	<u>305</u>
Total	<u>27.739</u>	<u>27.937</u>	<u>28.374</u>	<u>28.132</u>

21. DESPESAS FINANCEIRAS

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(10.329)	(12.311)	(23.712)	(20.884)
Despesas bancárias	(11)	(16)	(102)	(27)
Outras despesas financeiras	<u>(260)</u>	<u>(187)</u>	<u>(281)</u>	<u>(214)</u>
Total	<u>(10.600)</u>	<u>(12.514)</u>	<u>(24.095)</u>	<u>(21.125)</u>

	Períodos de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(33.255)	(38.516)	(71.820)	(57.762)
Despesas bancárias	(50)	(45)	(325)	(2.047)
Outras despesas financeiras	<u>(642)</u>	<u>(717)</u>	<u>(813)</u>	<u>(782)</u>
Total	<u>(33.947)</u>	<u>(39.278)</u>	<u>(72.958)</u>	<u>(60.591)</u>

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**22.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes e diferidas**

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Despesas correntes:	-	62	(1.634)	(749)
CSLL	-	<u>270</u>	<u>(4.507)</u>	<u>(1.954)</u>
IRPJ	-	<u>332</u>	<u>(6.141)</u>	<u>(2.703)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	(46)	(29)	(49)	(289)
IRPJ	<u>(128)</u>	<u>(81)</u>	<u>(129)</u>	<u>(794)</u>
Total	<u>(174)</u>	<u>222</u>	<u>(6.319)</u>	<u>(3.786)</u>

Notas Explicativas dos Rendimentos e Participações S.A.

	Períodos de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Despesas correntes:				
CSLL	-	(1.277)	(4.379)	(3.600)
IRPJ	-	(3.439)	(12.073)	(9.820)
	-	(4.716)	(16.452)	(13.420)
Despesas diferidas:				
CSLL	(93)	(64)	(112)	(358)
IRPJ	(258)	(177)	(304)	(988)
	(351)	(241)	(416)	(1.346)
Total	(351)	(4.957)	(16.868)	(14.766)

22.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

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

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	30.09.10	30.09.11	30.09.10
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	19.216	15.622	25.361	19.360
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(6.533)	(5.311)	(8.622)	(6.582)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	7.869	6.090	-	-
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	5.006	4.545
Creditos tributários não constituídos e outros	(1.510)	(557)	(2.703)	(1.749)
Total	(174)	222	(6.319)	(3.786)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Períodos de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.11	30.09.10	30.09.11	30.09.10
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	48.694	95.926	65.211	105.735
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(16.556)	(32.615)	(22.172)	(35.950)
Juros sobre o capital próprio		8.500		8.500
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	21.283	16.452	-	-
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.910	11.128
Creditos tributários não constituídos e outros	(5.078)	586	(5.606)	756
Prejuízos compensados	-	2.367	-	2.146
Total	(351)	(4.716)	(16.868)	(13.420)

22.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Sociedade em 30 de Setembro de 2011 representam o montante de R\$18.077 (R\$14.142 em 2010), composto por R\$13.292 (R\$10.399 em 2010) de IRPJ e R\$4.785 (R\$3.743 em 2010) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Sociedade atender a todas as premissas previstas na legislação em vigor, para o registro do referido crédito tributário.

23. LUCRO POR AÇÃO**23.1. 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:

	30.09.2011	30.09.2010
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	48.343	90.969
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.737	59.500
Lucro básico por ação (centavos por ação)	0,8373	1,5289

23.2. 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:

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.

	<u>30.09.2011</u>	<u>30.09.2010</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	48.343	90.969
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.737	59.500
Efeito das opções para empregados	669	515
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	0,8277	1,5158

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**24.1. Considerações gerais**

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

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

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 13.

24.2. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Sociedade consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 13, 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 explicativas nº 4, nº 5 e nº 16, respectivamente.

24.3. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e dos métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 2 a estas informações trimestrais.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

24.4. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	30.09.11	31.12.10
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	11.159	5.710
Contas a receber de partes relacionadas	423	3.003
Caixa e equivalentes de caixa	204.252	146.748
Aplicações financeiras	<u>110.250</u>	<u>171.501</u>
Total	<u>326.084</u>	<u>326.962</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>349.810</u>	<u>402.789</u>
Total	<u>349.810</u>	<u>402.789</u>
	Consolidado	
	30.09.11	31.12.10
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	44.428	33.783
Contas a receber de partes relacionadas	478	3.111
Caixa e equivalentes de caixa	206.852	149.136
Aplicações financeiras	<u>110.250</u>	<u>171.501</u>
Total	<u>362.008</u>	<u>357.531</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	814.725	838.842
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>19.150</u>	-
Total	<u>833.875</u>	<u>838.842</u>

24.5. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

24.6. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

24.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR e do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em 30 de Setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Sociedade.

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

24.8. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

O acompanhamento das tendências do mercado e do comportamento de seus locatários

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

fornece subsídios para que a Sociedade mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados.

24.9. Gestão do risco de liquidez

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

24.10. Risco de crédito

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

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

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

24.11. Risco de concentração

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

24.12. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Sociedade não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas a seguir não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

Os valores de mercado dos empréstimos estão apresentados a seguir:

	Saldo contábil		Valor de mercado	
	30.09.11	31.12.10	30.09.11	31.12.10
Empréstimo:				
Aquisição - Edifício Top Center	37.801	43.791	38.479	44.761
Aquisição - Edifício City Tower	32.992	36.365	36.039	40.355
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	27.601	26.737	27.003	26.119
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	54.767	56.917	51.680	53.455
Aquisição - Edifício Itaim Center	9.730	10.032	9.177	9.417
Aquisição - Edifício SPOP II & X	30.398	29.720	30.933	30.282
Aquisição - Borges Lagoa	18.356	18.898	17.170	17.593
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	24.872	25.835	23.261	24.047
Aquisição - Edifício BST	31.416	32.301	28.463	29.067
Aquisição - Edifício Mykonos	9.274	9.532	8.405	8.581
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	19.022	19.555	17.231	17.594
Aquisição - Edifício Pasteur 110	25.745	26.465	23.314	23.803
Aquisição - Edifício Eldorado	30.999	31.782	28.596	29.160
Aquisição - Edifício Eldorado	85.676	87.920	79.423	81.090
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	36.697	37.537	34.135	34.750
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	12.010	12.361	11.056	11.317
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	7.881	8.068	7.331	7.469
Aquisição - Edifício Globaltech	12.654	12.931	11.987	12.208
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	17.920	18.912	18.318	19.373
Aquisição - Edifício BFC	74.607	75.603	70.485	71.126
Aquisição - Edifício Sul América	102.303	103.670	105.929	107.533
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro – CASA	<u>112.004</u>	<u>113.910</u>	<u>111.305</u>	<u>113.121</u>
Total	<u>814.725</u>	<u>838.842</u>	<u>789.720</u>	<u>812.221</u>

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Aplicações financeiras

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

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

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

Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos foram calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se taxas de juros

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços.

24.14. Análise de sensibilidade

Em 30 de Setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge”; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	657.265	821.581	985.897
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	105.451	131.814	158.177
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	<u>27.003</u>	<u>33.754</u>	<u>40.505</u>
Total		<u>789.719</u>	<u>987.149</u>	<u>1.184.579</u>

(a) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

24.15. Tabelas de liquidez - Consolidado

	30.09.11				
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De		
			3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,87%</u>	=	<u>121.273</u>	<u>321.879</u>	<u>371.573</u>

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

Notas Explicativas Edimentos e Participações S.A.**25. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES**

Em 1º de novembro de 2010, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o Programa de Opção de Compra de Ações, “Programa 2010.2”. O Programa é composto por opção de ações ordinárias com preço de exercício fixado em R\$13,84, ajustado mensalmente pelo IGP-M. O montante de R\$13,84 foi obtido pela média das cotações da Sociedade na BM&FBOVESPA ocorridas entre 10 de setembro e 29 de outubro de 2010, resultante da aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Sociedade serão descontados do valor do preço do exercício. O Programa só permite a liquidação por meio de caixa.

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

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

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

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

Diretores			
Quantidade de opções	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer (*)
1.000.000	14,43	6,09	30 meses
<u>630.000</u>	17,46	5,46	30 meses
<u>1.630.000</u>			
Gerentes			
Quantidade de opções	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer (*)
50.000	14,63	4,42	30 meses
103.000	14,43	6,09	30 meses
<u>80.000</u>	17,46	5,46	30 meses
<u>233.000</u>			

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Conselho e Administração			
Quantidade de opções	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer (*)
90.000	14,43	6,09	30 meses
30.000	17,46	5,46	30 meses
<u>25.000</u>	16,83	4,88	30 meses
<u>145.000</u>			

(*) 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. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, foi registrada uma despesa de R\$ 3.107 na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (R\$1.188 no trimestre findo em 30 de setembro de 2011)

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

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção, que foi em 8 de abril e 1º de novembro de 2010. Considerando a realidade dos mercados, a Sociedade assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício.

A seguir, a quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 e exercício findo em 31 de dezembro de 2010:

	30.09.11		31.12.10	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do semestre/ exercício	<u>725.610</u>	(*)	-	-
Opções concedidas	25.000	16,83	1.193.000	13,41
Opções concedidas	-	-	50.000	13,84
Opções canceladas	-	-	(14.167)	-
Opções exercidas	-	-	(663.750)	13,36
Opções exercidas	(19.894)	14,43		
Opções exercidas	(25.000)	14,63	(5.000)	
Opções exercidas	(31.693)	17,35		
Opções exercidas	<u>(5.000)</u>	16,72		
Quantidade no fim do semestre /exercício	<u>669.023</u>	(*)	<u>560.083</u>	(*)
Ações exercíveis no fim do semestre /exercício	<u>669.023</u>		<u>560.083</u>	

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.

- (*) Em 30 de setembro de 2011, desse montante, o total de 140.356 opções tem como valor médio R\$14,43, o total de 20.000 o valor médio de R\$14,63, o total de 488.667 o valor médio de R\$17,46 e o total de 20.000 o valor médio de R\$16,83, por se tratar de programas distintos.

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

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora			
	Transações		SalDOS	
	Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante
Lojas Americanas S.A.:				
2011	5.482	-	423	-
2010	22.856	-	3.003	-
RSOSPE:				
2011	-	-	-	3.367
T.U.E.S.P.E				
2011	-	-	-	15.333
2010	-	-	-	1.605
Globaltech.:				
2011	-	-	-	161
2010	-	-	-	1.239
Dueto:				
2010	-	-	-	11
HTYSPE:				
2011	-	-	-	2.361
AJKS PE:				
2011	-	-	-	4.433
SC Corretora:				
2011	-	-	-	(5)
Top Center:				
2011	-	11.100	-	-
253 Participações:				
2011	-	-	-	2.136
2010	-	-	-	44
SC Sul				
2011	-	-	-	440
Top Center				
2011	-	-	-	128
2010	-	-	-	6.597
PYWSPE				
2011	-	-	-	385
Monteville				
2010	-	-	-	3.562

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora			
	Transações		Saldos	
	Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante
Total:				
2011	<u>5.482</u>	<u>11.100</u>	<u>423</u>	<u>28.739</u>
2010	<u>22.856</u>	=	<u>3.003</u>	<u>13.058</u>

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

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

b) Remuneração da Administração

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

Nos períodos de nove meses findos em:

	Consolidado					
	30.09.11			30.09.10		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	280	-	280	216	-	216
Diretores estatutários	<u>5.874</u>	=	<u>5.874</u>	<u>2.348</u>	=	<u>2.348</u>
Total	<u>6.154</u>	=	<u>6.154</u>	<u>2.564</u>	=	<u>2.564</u>

Nos trimestres findos em:

	Consolidado					
	30.09.11			30.09.10		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	128	-	128	72	-	72
Diretores estatutários	<u>2.254</u>	=	<u>2.254</u>	<u>797</u>	=	<u>797</u>
Total	<u>2.382</u>	=	<u>2.382</u>	<u>869</u>	=	<u>869</u>

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

Notas Explicativas dos Rendimentos e Participações S.A.

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

27. SEGUROS

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

28. GARANTIAS

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

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

29. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 4.

b) Transações que não envolveram caixa

	30.09.11		31.12.10	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	19.150	75.319
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados à venda	-	-	-	12.872
Aumento de capital em controladas com valores a receber	2.857	-	-	-
Redução de capital em controlada a receber	2.362	-	-	-

30. SEGMENTOS OPERACIONAIS

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais, que substitui o IAS 14 - Reporte por Segmento, que trata de informações por segmento. O CPC 22 é mandatório para demonstrações financeiras cujos exercícios se encerrem em 31 de dezembro de 2010, com adoção antecipada permitida. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Sociedade e suas controladas operam com um único segmento (administração de imóveis) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de outubro de 2011, a T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. alterou a denominacao social para SC Varejo Grande SaoPaulo Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 11 de outubro de 2011, a R.S.O.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. alterou a denominacao social para SC Varejo SaoPaulo Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 11 de outubro de 2011, a A.J.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. alterou a denominacao social para SC Varejo Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda.

32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 4 de novembro de 2011.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Cláusula Compromissória

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais - ITR
Terceiro Trimestre - 2011

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Sociedade"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para o trimestre e período de nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações contábeis intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Informações contábeis intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações contábeis intermediárias do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 04 de novembro de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Ismar de Moura

Auditores Independentes Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 179631/O-2

As folhas das ITR, por nós revisadas, estão rubricadas tão somente para fins de identificação.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações Trimestrais com data base em 30 de setembro de 2011.

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

A Administração da Sociedade no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos ao trimestre findo em 30.09.2011 e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentando sem ressalvas. São de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação .