

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	69
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	541
Preferenciais	0
Total	541

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.339.259	1.334.810
1.01	Ativo Circulante	324.873	369.464
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	110.441	83.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	192.311	260.999
1.01.03	Contas a Receber	22.121	24.747
1.01.03.01	Clientes	6.320	9.274
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	118	1.853
1.01.03.01.02	Contas a Receber	6.202	7.421
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	15.801	15.473
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.581	1.298
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	14.220	14.175
1.02	Ativo Não Circulante	1.014.386	965.346
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	74.336	152.100
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	72.392	141.244
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	72.392	141.244
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.944	10.856
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	1.944	10.856
1.02.02	Investimentos	938.460	811.544
1.02.02.01	Participações Societárias	802.055	691.813
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	802.055	691.813
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	136.405	119.731
1.02.03	Imobilizado	469	478
1.02.04	Intangível	1.121	1.224
1.02.04.01	Intangíveis	1.121	1.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.339.259	1.334.810
2.01	Passivo Circulante	68.547	99.892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	60.985	60.603
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	60.985	60.603
2.01.05	Outras Obrigações	3.087	26.905
2.01.05.02	Outros	3.087	26.905
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	24.474
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	462	605
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.625	1.826
2.01.06	Provisões	4.475	12.384
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.475	12.384
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.475	12.384
2.02	Passivo Não Circulante	315.861	338.260
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	300.469	313.850
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	300.469	313.850
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	300.469	313.850
2.02.03	Tributos Diferidos	1.270	1.589
2.02.04	Provisões	14.122	22.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.122	22.821
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.122	22.821
2.03	Patrimônio Líquido	954.851	896.658
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-15.584	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.474	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	5.890	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	430.800	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	38.092	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	392.708	392.696
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	65.723	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.785	80.655	64.639	70.571
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-713	-46.076	-13.194	-14.255
3.03	Resultado Bruto	5.072	34.579	51.445	56.316
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.408	41.088	95.146	113.366
3.04.01	Despesas com Vendas	-8	-3.047	-134	-323
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.300	-9.224	-5.195	-9.956
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	41	79	9	59
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.601	-4.912	-2.365	-4.598
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.601	-4.912	-2.365	-4.598
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.276	58.192	102.831	128.184
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.480	75.667	146.591	169.682
3.06	Resultado Financeiro	-2.822	-7.859	-5.980	-8.688
3.06.01	Receitas Financeiras	6.077	10.744	5.658	13.624
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.899	-18.603	-11.638	-22.312
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.658	67.808	140.611	160.994
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	129	-2.085	-2.980	-2.943
3.08.01	Corrente	154	-2.337	-3.037	-3.038
3.08.02	Diferido	-25	252	57	95
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.787	65.723	137.631	158.051
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.787	65.723	137.631	158.051
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,14550	1,14550	2,74940	2,74940
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,13620	1,13620	2,73020	2,73020

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	23.787	65.723	137.631	158.051
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.787	65.723	137.631	158.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-795	13.285
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.849	11.493
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	65.723	158.051
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.528	2.070
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.874	2.901
6.01.01.04	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamento	18.445	21.934
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	-25.452	-45.715
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-58.192	-128.184
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	243	314
6.01.01.08	Impostos Diferidos	-320	122
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.644	1.792
6.01.02.01	Contas a Receber	1.219	2.016
6.01.02.02	Outros Créditos	-283	-115
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-7.909	-4.937
6.01.02.04	Prov.Imposto de Renda e Contribuição Social	0	3.038
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	811	-2.514
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	-143	-506
6.01.02.09	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.735	3.472
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	-29	-34
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	-45	1.372
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	92.852	247.289
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-62.638	-6.583
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	48.032	127.471
6.02.04	Aplicações Financeiras	68.688	55.561
6.02.05	Adições nos Investimentos	-114.897	-247.116
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	19.579	121.851
6.02.07	Partes relacionadas	64.088	138.205
6.02.08	Recebimento Imóveis Ativo Imob.,Prop.Inv.	70.000	57.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-65.334	-61.185
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-31.444	-31.102
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-16.177	-11.111
6.03.05	Venda de Ações Próprias	6.761	7.952
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	-24.474	-26.924
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	26.723	199.389
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.718	199.643
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	110.441	399.032

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.542	12	0	0	-7.530
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.874	0	0	0	1.874
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481
5.04.08	Prescrição Dividendos	0	0	12	0	0	12
5.04.09	Ganho / Perda na Subscrição de ação	0	1.280	0	0	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	65.723	0	65.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	65.723	0	65.723
5.07	Saldos Finais	473.912	-15.584	430.800	65.723	0	954.851

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-258	-3.919	0	0	-4.177
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	2.901	0	0	0	2.901
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.111	0	0	0	-11.111
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.832	0	0	0	9.832
5.04.06	Dividendos	0	0	22.885	0	0	22.885
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-26.924	0	0	-26.924
5.04.08	Prescrição Dividendos 2008	0	0	120	0	0	120
5.04.09	Perda na Subscrição de ação	0	-1.880	0	0	0	-1.880
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	158.051	0	158.051
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.051	0	158.051
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.118	265.715	158.051	0	889.560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
7.01	Receitas	81.761	71.883
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-51.823	-16.716
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-46.076	-14.255
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.747	-2.461
7.03	Valor Adicionado Bruto	29.938	55.167
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	29.938	55.167
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.015	141.867
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	58.192	128.184
7.06.02	Receitas Financeiras	10.744	13.624
7.06.03	Outros	79	59
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.953	197.034
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.953	197.034
7.08.01	Pessoal	10.923	11.315
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.704	5.356
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.445	21.865
7.08.03.01	Juros	18.445	21.865
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65.723	158.051
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.723	158.051
7.08.05	Outros	158	447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.143.452	2.065.419
1.01	Ativo Circulante	461.346	434.481
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	114.908	88.386
1.01.02	Aplicações Financeiras	273.574	276.546
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	273.574	276.546
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	273.574	276.546
1.01.03	Contas a Receber	72.864	69.549
1.01.03.01	Clientes	50.032	50.385
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	164	1.933
1.01.03.01.02	Contas a Receber	49.868	48.452
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	22.832	19.164
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.676	14.979
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	2.016	0
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	6.140	4.185
1.02	Ativo Não Circulante	1.682.106	1.630.938
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.235	14.897
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	3.345
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	0	3.345
1.02.01.03	Contas a Receber	38	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	38	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.197	11.552
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	2.197	11.552
1.02.02	Investimentos	1.673.963	1.609.886
1.02.02.01	Participações Societárias	7.886	6.111
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	7.886	6.111
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.666.077	1.603.775
1.02.03	Imobilizado	4.784	4.926
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.784	4.926
1.02.04	Intangível	1.124	1.229

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.143.452	2.065.419
2.01	Passivo Circulante	179.632	207.437
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.014	6.617
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.014	6.617
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.403	3.990
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.611	2.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	146.253	142.429
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	146.253	142.429
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	146.253	142.429
2.01.05	Outras Obrigações	20.237	43.939
2.01.05.02	Outros	20.237	43.939
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	24.474
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	9.073	8.686
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.379	3.367
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	6.785	7.412
2.01.06	Provisões	6.128	14.452
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.124	12.996
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.124	12.996
2.01.06.02	Outras Provisões	1.004	1.456
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.004	1.456
2.02	Passivo Não Circulante	1.008.236	960.908
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	987.855	928.779
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	987.855	928.779
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	987.855	928.779
2.02.02	Outras Obrigações	0	226
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	226
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	226
2.02.03	Tributos Diferidos	6.143	5.622
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.143	5.622
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	6.143	5.622
2.02.04	Provisões	14.238	26.281
2.02.04.02	Outras Provisões	14.238	26.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	3.345
2.02.04.02.04	Contingencia	14.238	22.936
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	955.584	897.074
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	-15.584	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.474	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	5.890	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	430.800	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	38.092	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	392.708	392.696
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	65.723	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	733	416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	68.538	203.442	345.806	405.501
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.682	-58.337	-126.341	-133.078
3.03	Resultado Bruto	61.856	145.105	219.465	272.423
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.324	-21.651	-10.572	-19.274
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.201	-5.417	-1.493	-2.176
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.305	-11.197	-6.653	-12.562
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	299	343	-41	100
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.623	-4.954	-2.383	-4.634
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.623	-4.954	-2.383	-4.634
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-494	-426	-2	-2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.532	123.454	208.893	253.149
3.06	Resultado Financeiro	-20.967	-42.277	-24.666	-42.781
3.06.01	Receitas Financeiras	5.111	11.140	5.855	14.122
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.078	-53.417	-30.521	-56.903
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.565	81.177	184.227	210.368
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.720	-15.367	-46.613	-52.336
3.08.01	Corrente	-6.341	-14.979	-46.749	-52.180
3.08.02	Diferido	-379	-388	136	-156
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.845	65.810	137.614	158.032
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	23.845	65.810	137.614	158.032
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.787	65.723	137.631	158.051
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	58	87	-17	-19
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,14550	1,14550	2,74940	2,74940
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,13620	1,13620	2,73020	2,73020

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	23.787	65.723	137.631	158.051
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	23.787	65.723	137.631	158.051
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.787	65.723	137.631	158.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	105.040	118.654
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	116.412	68.286
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	65.723	158.051
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	13.789	13.521
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	1.874	2.901
6.01.01.04	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financ.	58.970	55.987
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	0	-45.715
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	243	321
6.01.01.08	Ganho de Imóveis Destinados a Venda	-25.452	-116.821
6.01.01.09	Impostos Diferidos	522	-117
6.01.01.10	Resultado de Equivalencia Patrimonial	426	2
6.01.01.11	Acionistas não Controladores	317	156
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-11.372	50.368
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.416	2.559
6.01.02.02	Outros Créditos	-1.955	-906
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-7.872	-4.645
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	413	33.663
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	-3.409	5.509
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.769	3.527
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	414	-178
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	303	10.684
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	1.012	1.307
6.01.02.13	Impostos , Taxas e Contribuições	-16	-399
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	-627	-753
6.01.02.15	Reversão de Dividendos	12	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-48.558	220.737
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-122.408	-108.283
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	70.000	224.193
6.02.03	Aplicações Financeiras	6.317	47.052
6.02.04	Partes relacionadas	-2.467	-125
6.02.05	Recebimento Ativo Imob.Propried.Inv.	0	57.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-29.960	-137.665
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-86.867	-107.582
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-16.177	-11.111
6.03.05	Venda de Ações Próprias	6.761	7.952
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	-24.474	-26.924
6.03.07	Captação de Empréstimos	90.797	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	26.522	201.726
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.386	202.682
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	114.908	404.408

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.542	12	0	0	-7.530	0	-7.530
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.874	0	0	0	1.874	0	1.874
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481	0	5.481
5.04.08	Prescrição Dividendos	0	0	12	0	0	12	0	12
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ação	0	1.280	0	0	0	1.280	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	65.723	0	65.723	317	66.040
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	65.723	0	65.723	317	66.040
5.07	Saldos Finais	473.912	-15.584	430.800	65.723	0	954.851	733	955.584

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-258	-3.919	0	0	-4.177	0	-4.177
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	2.901	0	0	0	2.901	0	2.901
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.111	0	0	0	-11.111	0	-11.111
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.832	0	0	0	9.832	0	9.832
5.04.06	Dividendos	0	0	22.885	0	0	22.885	0	22.885
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-26.924	0	0	-26.924	0	-26.924
5.04.08	Prescrição Dividendos 2008	0	0	120	0	0	120	0	120
5.04.09	Perda na Subscrição de Ação	0	-1.880	0	0	0	-1.880	0	-1.880
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	158.051	0	158.051	0	158.051
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.051	0	158.051	0	158.051
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.118	265.715	158.051	0	889.560	0	889.560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
7.01	Receitas	213.295	415.147
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-67.258	-138.694
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-58.337	-133.078
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.921	-5.616
7.03	Valor Adicionado Bruto	146.037	276.453
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	146.037	276.453
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.970	14.239
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-426	-2
7.06.02	Receitas Financeiras	11.140	14.122
7.06.03	Outros	256	119
7.06.03.01	Outras Receitas	343	100
7.06.03.02	Acionistas não controladores	-87	19
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	157.007	290.692
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	157.007	290.692
7.08.01	Pessoal	12.103	12.622
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.764	63.116
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.417	56.903
7.08.03.01	Juros	52.642	55.987
7.08.03.03	Outras	775	916
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65.723	158.051
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.723	158.051

Comentário do Desempenho

Nesse trimestre entregamos novamente crescimento de receitas, EBITDA e lucro líquido, apesar do momento de mercado mais desafiador. Isso confirma a característica defensiva da Companhia, devido ao portfólio de imóveis de alta qualidade com localizações *premium*.

No fim de junho, a evolução no valor do portfólio registrou um crescimento 42% em 12 meses, alcançando R\$ 4,2 bilhões e área locável total de 380.615 metros quadrados. A evolução no valor do portfólio é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização e capacidade de renegociar contratos de locação levando seus valores para os patamares de mercado. No 2T13, realizamos renovações e revisionais de 10 contratos, o que equivale a 9% da receita recorrente, com aumento real médio de 15% no preço das locações destes contratos. A qualidade e as localizações *premium* de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 2,9% da área locável total (2,8% de vacância financeira) no mesmo período.

Nossas receitas com locações totalizaram R\$ 73 milhões no 2T13, com crescimento de 7,5% em relação ao 2T12. Esse crescimento, apesar da venda de ativos no período, é reflexo principalmente dos aumentos reais através de renovações e revisionais dos contratos de locação. Considerando a mesma base de imóveis, as receitas aumentaram 16%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 58 milhões, uma evolução de 8%; e o FFO somou R\$ 30,5 milhões no período. O lucro líquido ajustado da Companhia, excluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 24 milhões, montante 28% maior que o obtido no 2T12.

O saldo de caixa atingiu R\$ 388 milhões no fim de junho de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,3 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos.

No 2T13, o Centro Empresarial Região Portuária recebeu o certificado LEED padrão Gold, que representa elevado padrão de certificação para edifícios sustentáveis de acordo com os critérios específicos de racionalização de recursos naturais atendidos por um edifício inteligente. O imóvel passou por um processo de retrofit e conta hoje com diversos itens "verdes", como bicicletário com vestiários, sistema de reutilização de água da chuva, torneiras com temporizador e aparelhos inteligentes de ar condicionado. O imóvel é segundo empreendimento da Região Portuária a receber a Certificação LEED e está alugado para a Universidade Estácio de Sá há cerca de um ano, que mantém no local a sua Unidade de Ensino à Distância.

No início de junho, as ações da Companhia passaram a integrar a carteira teórica do índice MSCI (Morgan Stanley Capital International) Global SmallCap, representando um importante passo para a Companhia acessar fundos estrangeiros que possuem carteiras indexadas ou restrições de investimento em ações fora do índice.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos sustentáveis, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.

1 Contexto operacional

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 02 de agosto de 2013.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis interinas (consolidadas e individuais) foram preparadas de acordo com a IAS 34 Informações Intermediárias conforme emitida pelo Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade ("IASB") e de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária conforme emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), respectivamente. Essas informações não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e individuais preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade ("IFRS") e práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPCs") e aprovadas pela CVM, respectivamente.

Notas Explicativas

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

Portanto, nestas demonstrações contábeis interinas de 30 de junho de 2013, não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao já apresentado nas demonstrações contábeis anuais (31 de dezembro de 2012), e conforme previsto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP no. 003/2011.

2.2 Sumário das principais políticas contábeis

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis adotadas nas demonstrações contábeis interinas de 30 de junho de 2013, bem como em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

2.3 Normas, alterações e interpretações de normas emitidos recentemente

As novas exigências da IFRS aplicáveis para o Grupo e com aplicação a partir de 2013 estão resumidas a seguir..

- IAS 19 - "Benefícios a Empregados", alterada em junho de 2011. Essa alteração foi incluída no texto do CPC 33 (R1) - "Benefícios a Empregados". A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Os principais impactos previstos para a sua adoção nas demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes: (i) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados.
- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia avaliou que sua adoção trouxe um pequeno impacto, uma vez que não mantinha um número elevado de investimentos em controladas em conjunto.
- IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma provê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Sua adoção trouxe um pequeno impacto para a Companhia, uma vez que não mantinha um número elevado de investimentos, cujos os efeitos estão demonstrados nos quadros abaixo:.

Notas Explicativas

Reconciliação das demonstrações financeiras, após o refazimento do período encerrado em 30 de junho de 2012, e o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, de acordo com o CPC 36 (R3) com relação ao IFRS 10 e 11 vigente a partir de 1º. de janeiro de 2013:

Balanco Patrimonial em 31/12/2012

Balanco Patrimonial	Consolidado		
	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Ativo circulante	457.780	(23.299)	434.481
Ativo não circulante	1.616.341	14.597	1.630.938
Ativo Total	2.074.121	(8.702)	2.065.419
Passivo circulante	223.810	(16.375)	207.435
Passivo não circulante	953.653	7.257	960.910
Patrimonio líquido	896.658	416	897.074
Passivo Total	2.074.121	(8.702)	2.065.419

Demonstração de resultado de 30/06/2012

Demonstração do resultado	Consolidado		
	30/06/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	30/06/2012 Ajustado
Receita operacional líquida	404.916	585	405.501
Custo da venda de imóveis e dos aluguéis recebidos	(132.982)	(96)	(133.078)

Notas Explicativas

Lucro Bruto	271.934	489	272.423
Despesas gerais administrativas e outras	(19.115)	(159)	(19.274)
Resultado financeiro	(42.348)	(433)	(42.781)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	210.471	(103)	210.368
Imposto de renda e contribuição social	(52.420)	84	(52.336)
Lucro líquido do período	<u>158.051</u>	<u>(19)</u>	<u>158.032</u>
Minoritário	-	-	19
Lucro líquido do período	<u>158.051</u>	<u>-</u>	<u>158.051</u>

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 semestre, 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 (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Caixa	6	3	8	3
Bancos	498	474	4.537	2.524
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	-	201	-	201
Santander DI Centrum	-	-	395	3
Letra do Tesouro Nacional (LFT)	-	2.057	-	2.171
Operações compromissadas	109.937	80.983	109.968	83.471

Notas Explicativas

Banco do Brasil Poupança			-	13
	<u>110.441</u>	<u>83.718</u>	<u>114.908</u>	<u>88.386</u>

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

5 Aplicações financeiras

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Fundo de investimento (*)			1.216	4.942
Letra financeira	34.652	31.233	34.668	32.970
Debêntures	14.505	13.269	14.511	14.007
CDB	-	4.364	-	4.606
BTG Pactual Capital Markets	72.449	46.987	72.483	49.600
BTG Pactual IPCA FI RF	-	87.202	-	92.052
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF	16.998	29.289	17.005	30.917
Plural High Yield	25.590	10.153	25.601	10.153
Letra Financeira do Tesouro (LFT)	8.061		8.064	
Operações compromissadas	<u>20.056</u>	<u>38.502</u>	<u>100.026</u>	<u>40.644</u>
	<u>192.311</u>	<u>260.999</u>	<u>273.574</u>	<u>279.891</u>
Circulante	<u>192.311</u>	<u>260.999</u>	<u>273.574</u>	<u>276.546</u>
Não circulante				<u>3.345</u>

(*) Aplicação depositada em conta vinculada para garantia de uma renda mínima ao Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro, Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre a administradora do fundo e a Top Center (Contrato de Garantia de Renda). Em 31 de dezembro de 2012, saldo de R\$ 4.942 (sendo R\$ 1.597 classificado no curto prazo e R\$ 3.345 classificado no longo prazo).

Notas Explicativas

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Contas a receber	4.893	5.830	44.837	41.980
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(2)	(149)	(607)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Outras contas a receber	<u>387</u>	<u>671</u>	<u>4.258</u>	<u>6.157</u>
	<u>6.202</u>	<u>7.421</u>	<u>49.868</u>	<u>48.452</u>

Contas a receber

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

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de junho de 2013 e em 31 de dezembro de 2012:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Vencidas				
31 a 60 dias			49	
61 a 90 dias			64	
91 a 120 dias			-	104
Acima de 120 dias	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>174</u>	<u>511</u>

Notas Explicativas

	-	2	287	615
A vencer	<u>6.202</u>	<u>7.421</u>	<u>49.730</u>	<u>48.444</u>
Total do contas a receber	<u><u>6.202</u></u>	<u><u>7.423</u></u>	<u><u>50.017</u></u>	<u><u>49.059</u></u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Saldo no início do exercício	2	2	607	291
Baixa da provisao	(2)		(458)	
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber				<u>316</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>149</u>	<u>607</u>
Saldo líquido do contas a receber	<u><u>6.202</u></u>	<u><u>7.421</u></u>	<u><u>49.868</u></u>	<u><u>48.452</u></u>

7 Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Imposto de renda a recuperar	9.031	5.844	9.005	6.255
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.553	6.460	2.882	6.790
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	2.286	1.561	2.177	1.457
Outros	<u>350</u>	<u>310</u>	<u>612</u>	<u>477</u>

Notas Explicativas

14.220 14.175 14.676 14.979

8 Investimentos em controladas

	Patrimônio Capital	Participa- o líquido	ação - % no período	Lucro/prej uizados no período	Saldo inicial do investimento	Aumento no investime nto	Redução no investiment o	Equivalênc ia patrimonia l	Dividendos distribuídos	Saldo final do investiment o
253 Participações Ltda.	93.789	100.729	99,99	13.229	96.501	-	-	13.228	(9.000)	100.729
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	(1)	99,99	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	158.541	204.621	99,99	11.748	144.743	48.130	-	15.748	(4.000)	204.621
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	5.204	1.833	60,00	225	617	348	-	135	-	1.100
H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic.Ltda.	55.084	61.472	99,99	10.209	57.263	-	-	10.209	(6.000)	61.472
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	117.983	119.252	99,99	20.296	120.747	-	-	20.296	(21.790)	119.253
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	26.048	26.526	99,99	1.114	25.412	-	-	1.349	(235)	26.526
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	30.934	29.743	99,99	(732)	30.475	-	-	(732)	-	29.743
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	81.282	81.042	99,99	(70)	98.692	-	(17.580)	(70)	-	81.042
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	11.220	12.789	99,99	1.194	1.002	14.219	(3.000)	1.198	(630)	12.789
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	57.769	59.750	99,99	1.053	58.697	-	-	1.753	(700)	59.750
Best Center Empr. e Partic. Ltda.	104.765	97.357	99,99	(4.494)	51.764	50.087	-	(4.494)	-	97.357
M.I.W.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	(1)	99,60	-	-	-	-	(1)	-	(1)
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	-	99,60	-	-	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

					<u>685.913</u>	<u>112.784</u>	<u>(20.580)</u>	<u>58.618</u>	<u>(42.355)</u>	<u>794.380</u>
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	5.075	4.625	50,00	(456)	2.265	275	-	(228)	-	2.312
Longford Partic.e Empreend SA	11.152	10.724	50,00	(396)	3.635	1.926	-	(198)	-	5.363
					<u>691.813</u>	<u>114.985</u>	<u>(20.580)</u>	<u>58.192</u>	<u>(42.355)</u>	<u>802.055</u>

Conforme mencionado na Nota 2.3, a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada em 100%. As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações Ltda. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas.

Notas Explicativas

[página intencionalmente deixada em branco]

Notas Explicativas**9 Propriedades de investimento**

Controladora					
30.06.2013					
31.12.2012					
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		25.460		25.460	41.949
Edificações	De 1,67 a 3,41	41.788	(14.435)	27.353	56.319
Instalações	10,00	22.982	(1.700)	21.282	915
Imobilizado em andamento		62.310		62.310	20.548
		<u>152.540</u>	<u>(16.135)</u>	<u>136.405</u>	<u>119.731</u>

Consolidado					
30.06.2013					
31.12.2012					
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		627.318		627.318	637.518
Edificações	De 1,67 a 3,41	939.526	(115.213)	824.313	858.711
Instalações	10,00	65.901	(12.554)	53.347	31.895
Imobilizado em andamento		161.099		161.099	75.651

Notas Explicativas

1.793.844 (127.767) 1.666.077 1.603.775

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, Controladora e Consolidado, para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2013 e de 2012 :

Controladora					
	31.12.2012	Adicoes	Baixas (iii)	Transferencia(ii)	30.06.2013
Terrenos	41.949		(16.489)		25.460
Edificações	73.706	-	(31.916)	(2)	41.788
Instalações	2.612	169	(232)	20.432	22.981
Depreciação acumulada	(19.084)	(1.237)	4.187		(16.134)
Imobilizado em andamento	20.548	62.194	-	(20.432)	62.310
	<u>119.731</u>	<u>61.126</u>	<u>(44.450)</u>	<u>(2)</u>	<u>136.405</u>

Consolidado					
	31.12.2012	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferência (ii)	30.06.2013
Terrenos	637.518	5.639	(16.489)	650	627.318
Edificações	965.600	8.504	(31.915)	(2.663)	939.526
Instalações	43.809	505	(232)	21.819	65.901
Depreciação acumulada	(118.803)	(13.151)	4.187	-	(127.767)
Imobilizado em andamento	75.651	107.582		(22.134)	161.099
	<u>1.603.775</u>	<u>109.079</u>	<u>(44.449)</u>	<u>(2.328)</u>	<u>1.666.077</u>

(i) As principais adições referem-se as obras de retrofit do CA Cidade Nova e Torre A Ez Towers.(a)

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

(iii) As baixas referem-se substancialmente à venda do Imóvel Business Space Tower.

(a) Com a compra do imóvel em construção , a Companhia assumiu os seguintes compromissos:

Notas Explicativas

- Parcela Inicial no valor de R\$ 56.400 pagamento feito em 31 de março de 2013 .
- Parcela Intermediária no valor de R\$ 82.600 a ser paga na data da entrega da Torre A.
- Parcela Final no valor de R\$ 425.000 a ser paga na data de assinatura do documento definitivo.

O valor justo considerando o tipo das propriedades, mensurados e divulgados em nossas demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2012, foi remensurado internamente pela administração e não houve impactos relevantes para divulgação.

10 Imobilizado

Controladora					
30.06.2013					
31.12.2012					
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	405	(190)	215	215
Máquinas e equipamentos	10	219	(161)	58	134
Computadores e periféricos	20	503	(307)	196	129
		<u>1.127</u>	<u>(658)</u>	<u>469</u>	<u>478</u>
Consolidado					
30.06.2013					
31.12.2012					
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	De 1,67 a 3,41	2.516	(1.358)	1.158	1.385
Móveis e utensílios	10	755	(387)	368	378
Máquinas e equipamentos	10	4.399	(1.350)	3.049	3.016
Computadores e	20	643	(434)	209	147

Notas Explicativas

periféricos

<u>8.313</u>	<u>(3.529)</u>	<u>4.784</u>	<u>4.926</u>
--------------	----------------	--------------	--------------

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado controladora e consolidado para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2013 e de 2012 :

	Controladora				
	<u>31.12.2012</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferência</u>	<u>30.06.2013</u>
Custo	1.152	139	(164)	-	1.127
Depreciação acumulada	<u>(674)</u>	<u>(50)</u>	<u>66</u>	<u>-</u>	<u>(658)</u>
	<u>478</u>	<u>89</u>	<u>(98)</u>	<u>-</u>	<u>469</u>
	Consolidado				
	<u>31.12.2012</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferência</u>	<u>30.06.2013</u>
Custo	8.051	140	(188)	310	8313
Depreciação acumulada	<u>(3.125)</u>	<u>(494)</u>	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>(3.529)</u>
	<u>4.926</u>	<u>(354)</u>	<u>(98)</u>	<u>310</u>	<u>4.784</u>

Notas Explicativas**11 Empréstimos e financiamentos**

				Controladora (BR GAAP)	
Objeto	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Saldos	
				30.06.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	23.130	26.692
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.654	27.908
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89	05.12.21	28.389	28.905
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.534	17.116
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	28.350	29.381
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	23.310	24.088
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	28.198	29.108
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	77.943	80.337
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	32.255	33.534
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.971	11.312
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	15.251	16.096
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	07.10.26	49.469	49.976
				<u>361.454</u>	<u>374.453</u>
Circulante				<u>60.985</u>	<u>60.603</u>
Não circulante				<u>300.469</u>	<u>313.850</u>

Notas Explicativas

Consolidado (IFRS e BR GAAP)

Objeto	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento	Saldo Contabil		Valor de Mercado	
			final	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP- M + 0,60	15.12.14	20.567	26.455	21.308	27.739
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 1,00	09.12.15	23.130	26.692	25.491	30.002
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.654	27.908	28.432	28.735
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	44.907	46.878	45.823	50.775
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	8.713	9.038	8.893	9.170
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 1,00	05.12.21	28.389	28.905	31.093	31.571
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.534	17.116	16.935	17.407
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	28.350	29.381	28.350	29.108
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	8.384	8.669	8.384	8.592
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	17.218	17.801	17.218	17.645
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	23.310	24.088	23.310	23.877
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	28.198	29.108	28.684	29.371
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	77.943	80.337	79.629	81.430
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Cruzeiro	R\$	TR + 10,00	27.02.23	32.255	33.534	33.118	35.228
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.971	11.312	11.166	11.417
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	7.203	7.426	7.396	7.565
Aquisição - Edifício Ciatic II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	19.440	19.984	20.365	12.467
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	15.251	16.096	15.251	17.344

Notas Explicativas

Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	68.129	70.217	69.763	72.024
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50	17.10.22	105.040	107.334	112.387	115.691
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	95.632	98.300	95.632	112.333
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	07.10.26	49.469	49.976	49.469	65.622
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	17.702	19.048	18.161	19.566
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	37.528	38.640	38.506	40.297
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,90	27.02.26	130.087	131.477	149.298	152.261
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	25.04.25	33.805	34.744	38.444	40.501
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	7.351	7.047	7.399	7.213
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	44.092	42.589	46.472	45.390
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	11.548	11.108	11.918	11.630
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,81	15.02.24	95.308		96.228	-
				<u>1.134.108</u>	<u>1.071.208</u>	<u>1.184.523</u>	<u>1.151.971</u>
Circulante				<u>146.253</u>	<u>142.429</u>		
Não circulante				<u>987.855</u>	<u>928.779</u>		

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

Notas Explicativas

As garantias referente as debêntures imobiliárias emitidas pela Best Center Empreendimentos e Participações S.A. , são as alienações fiduciárias de alguns terrenos pertencentes as suas controladas, bem como o aval da controladora São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
2014	28.411	55.195	69.125	135.265
2015	52.996	50.263	116.931	112.002
2016	40.503	38.510	107.881	98.130
2017	36.966	35.155	104.083	93.092
2018	33.761	32.115	97.504	86.077
2019	30.856	29.361	95.429	81.509
2020	26.667	25.380	90.435	75.586
2021	24.438	23.266	84.502	68.097
2022	17.861	17.035	97.201	78.070
2023	2.755	2.604	57.599	37.826
2024	2.054	1.938	35.862	32.073
2025	1.829	1.728	26.152	25.974
2026	1.372	1.300	5.151	5.078
	<u>300.469</u>	<u>313.850</u>	<u>987.855</u>	<u>928.779</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2013 :

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31 de dezembro de 2012</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo final em 30 de junho 2013</u>
Empréstimos	1.071.208	92.799	(86.867)	56.968	1.134.108

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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 junho de 2013, os referidos índices estão sendo atendidos.

12 Provisão para impostos diferidos

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	271	340	1.487	1.355
IRPJ/CSLL - receita linear	999	1.249	4.656	4.267
	<u>1.270</u>	<u>1.589</u>	<u>6.143</u>	<u>5.622</u>

13 Provisão para riscos tributários e depósitos judiciais

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

As provisões foram constituídas levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a

Notas Explicativas

complexidade dos processos e o posicionamento dos tribunais, sempre que for provável o desembolso de caixa e o valor possa ser estimado com confiabilidade.

Notas Explicativas

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

	Controladora	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
INSS (i)	1.686	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.050	13.932
PIS e COFINS (ii)	7.148	6.994
Outros	<u>238</u>	<u>238</u>
Provisão para contingências	14.122	22.821
Depósitos judiciais	<u>(1.944)</u>	<u>(10.856)</u>
Provisão para contingências	<u>12.178</u>	<u>11.965</u>
	Consolidado	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
INSS (i)	1.686	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal (ii)	5.050	13.932
PIS e COFINS (ii)	7.148	6.994
Outros	<u>354</u>	<u>353</u>
Provisão para contingências	14.238	22.936
Depósitos judiciais	<u>(2.197)</u>	<u>(11.552)</u>
Provisão para contingências	<u>12.041</u>	<u>11.384</u>

- (i) A Companhia questiona o direito de compensar valores recolhidos indevidamente de INSS, no período de setembro de 1989 a julho de 1994, a título de contribuição previdenciária, instituída pelo inciso I do artigo 22 da Lei nº 8.212/91, incidente sobre a remuneração paga aos administradores, com contribuições devidas sobre a própria folha de salário, afastadas as restrições de 25% e 30% instituídas, respectivamente, pelas Leis nºs 9.032/95 e

Notas Explicativas

9.129/95.

- (ii) A Companhia mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração, que monta a R\$ 7.148 em 30 de junho de 2013 (R\$ 6.994 em dezembro de 2012).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	30.06.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.821	22.197
Baixa por pagamento	(8.941)	(34)
Atualização monetária	242	573
Constituições	-	85
Saldo final	<u>14.122</u>	<u>22.821</u>
	Consolidado	
	30.06.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.936	22.304
Baixa por pagamento	(8.941)	(34)
Atualização monetária	243	581
Constituições	-	85
Saldo final	<u>14.238</u>	<u>22.936</u>

Adicionalmente, em 30 de junho de 2013, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 1.017, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Companhia recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por Companhia controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$ 88.304 em 2009

Notas Explicativas

(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 Companhia 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 Companhia constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A administração da Companhia, com base no acordo de assunção de responsabilidade por parte da Noxville Investimentos S.A., não efetuou provisão para referida autuação em 30 de junho de 2013, visto que o risco foi considerado possível pelos assessores jurídicos.

Notas Explicativas

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

14 Participação nos lucros

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas". No período de seis meses findo em 30 de junho de 2013, o montante de R\$ 1.250 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

15 Patrimônio líquido

15.1 Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia era de R\$ 473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

15.2 Ações em tesouraria

Em 30 de junho de 2013, a Companhia possuía em tesouraria 541.010 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 39,69 por ação.

Em 13 de março de 2012, foi aprovada a aquisição de até 800.000 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 a partir de 13 de março de 2012 (expirado em 13 de março de 2013).

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

16 Receitas de locação

Notas Explicativas

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

Em 30 de junho de 2013, a Companhia não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

17 Composição da receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Receita de locação	11.761	13.983	143.295	133.054
Receita de venda de imóveis	70.000	57.900	70.000	282.093
Impostos	(1.106)	(1.312)	(9.853)	(9.646)
	<u>80.655</u>	<u>70.571</u>	<u>203.442</u>	<u>405.501</u>

18 Receitas (despesas) por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Despesas com pessoal	(10.923)	(11.315)	(12.103)	(12.622)
Serviços de terceiros	(867)	(1.001)	(1.273)	(1.606)
Despesas com depreciação e amortização	(1.528)	(2.070)	(13.789)	(13.521)
Custo dos imóveis vendidos	(44.548)	(12.185)	(44.548)	(119.557)
Despesas comerciais	(3.047)	(323)	(5.417)	(2.176)
Despesas com ocupação	(471)	(465)	(517)	(500)
Despesas tributárias	(512)	(1.101)	(545)	(1.135)

Notas Explicativas

Outras	<u>(1.284)</u>	<u>(613)</u>	<u>(1.370)</u>	<u>(1.233)</u>
	<u><u>(63.180)</u></u>	<u><u>(29.073)</u></u>	<u><u>(79.562)</u></u>	<u><u>(152.350)</u></u>

Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Classificados como				
Custo das locações	(1.528)	(2.070)	(13.789)	(13.521)
Custo dos imóveis vendidos	(44.548)	(12.185)	(44.548)	(119.557)
Despesas gerais e administrativas	(14.136)	(14.554)	(16.151)	(17.196)
Despesas comerciais	(3.047)	(323)	(5.417)	(2.176)
Outras receitas operacionais	<u>79</u>	<u>59</u>	<u>343</u>	<u>100</u>
	<u>(63.180)</u>	<u>(29.073)</u>	<u>(79.562)</u>	<u>(152.350)</u>

19 Receitas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Receita de juros				
Aplicações mantidas para negociação	10.335	12.063	10.591	12.241
Contas a receber de clientes	19	935	157	1.252
Atualização impostos a recuperar	362	591	363	594
Outros	<u>28</u>	<u>35</u>	<u>29</u>	<u>35</u>
	<u>10.744</u>	<u>13.624</u>	<u>11.140</u>	<u>14.122</u>

20 Despesas financeiras

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
--	---------------------	--------------------

Notas Explicativas

	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(18.445)	(21.865)	(52.642)	(55.988)
Contingências	(243)	(314)	(243)	(314)
Outras despesas financeiras	<u>85</u>	<u>(133)</u>	<u>(532)</u>	<u>(601)</u>
	<u>(18.603)</u>	<u>(22.312)</u>	<u>(53.417)</u>	<u>(56.903)</u>

Notas Explicativas

21 Imposto de renda e contribuição social

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Despesas correntes				
CSLL	(622)	(807)	(3.991)	(13.944)
IRPJ	<u>(1.715)</u>	<u>(2.231)</u>	<u>(10.988)</u>	<u>(38.236)</u>
	<u>(2.337)</u>	<u>(3.038)</u>	<u>(14.979)</u>	<u>(52.180)</u>
Despesas diferidas				
CSLL	67	25	(106)	38
IRPJ	<u>185</u>	<u>70</u>	<u>(282)</u>	<u>(194)</u>
	<u>252</u>	<u>95</u>	<u>(388)</u>	<u>(156)</u>
	<u>(2.085)</u>	<u>(2.943)</u>	<u>(15.367)</u>	<u>(52.336)</u>

21.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	67.809	160.994	81.091	210.395
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(23.055)	(54.738)	(27.571)	(71.534)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	19.963	41.334	24	1.502
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido			10.988	6.529

Notas Explicativas

Efeito sobre os juros sobre capital próprio	-	9.154	1.678	11.446
Prejuízos não utilizados	-		(1.769)	(1.586)
Prejuízos compensados	<u>1.007</u>	<u>1.307</u>	<u>1.283</u>	<u>1.307</u>
	<u>(2.085)</u>	<u>(2.943)</u>	<u>(15.367)</u>	<u>(52.336)</u>

Notas Explicativas

21.3 Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 30 de junho de 2013 representam o montante de R\$ 16.305 (R\$ 17.312 em 2012), composto por R\$ 11.989 (R\$ 12.729 em 2012) de IRPJ e R\$ 4.316 (R\$ 4.583 em 2012) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

22 Lucro por ação

22.1 Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação são conforme segue:

	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	65.723	158.051
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.374	57.351
Lucro básico por ação (centavos por ação)	1,1455	2,7494

22.2 Lucro diluído por ação

Os resultados utilizados na apuração de todas as medidas do lucro diluído por ação são iguais aos utilizados nas medidas do lucro básico equivalente por ação, conforme descrição anterior.

A quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do cálculo do lucro diluído por ação é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	65.723	158.051
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.374	57.351
Efeito das opções para empregados	468	539
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.842	57.890
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	1,1362	2,7302

Notas Explicativas

23 Instrumentos financeiros

23.1 Considerações gerais

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

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

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota 11.

23.2 Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na Nota 11, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas, conforme apresentado nas Notas 4, 5 e 15, respectivamente.

23.3 Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e dos métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, foram apresentados na Nota 2 às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

23.4 Categorias de instrumentos financeiros

	<u>Controladora</u>	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	6.202	7.421
Contas a receber de partes relacionadas	118	1.853
Caixa e equivalentes de caixa	110.441	83.718
Aplicações financeiras	<u>192.311</u>	<u>260.999</u>

Notas Explicativas

	<u>309.072</u>	<u>353.991</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>361.454</u>	<u>374.453</u>
	<u>361.454</u>	<u>374.453</u>
	Consolidado	
	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	49.868	48.452
Contas a receber de partes relacionadas	164	1.933
Caixa e equivalentes de caixa	114.908	88.386
Aplicações financeiras	<u>273.574</u>	<u>276.546</u>
	<u>438.514</u>	<u>415.317</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.134.108	1.071.208
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>6.785</u>	<u>7.412</u>
	<u>1.140.893</u>	<u>1.078.620</u>

23.5 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.6 Gestão de risco de moeda estrangeira

Notas Explicativas

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

23.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e IPCA. Em 30 de junho de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge* na Companhia.

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

23.8 Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

Notas Explicativas

dificuldades do mercado.

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

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

23.9 Gestão do risco de liquidez

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

23.10 Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia 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 contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

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

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

23.11 Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

23.12 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus

Notas Explicativas

investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que lidam com os fundos.

A Companhia 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 Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas que constam na nota 12 não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

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

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Aplicações financeiras

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

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

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

(d) Empréstimos e financiamentos

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

23.14 Análise de sensibilidade

Em 30 de junho de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (i)</u>	<u>Cenário possível (ii)</u>	<u>Cenário remoto (iii)</u>
--------------------	--------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

Notas Explicativas

Indexados à TR	Aumento da TR	955.741	1.194.676	1.433.612
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	77.892	97.364	116.837
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	85.099	106.374	127.649
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	<u>65.789</u>	<u>82.236</u>	<u>98.684</u>
		<u>1.184.521</u>	<u>1.480.650</u>	<u>1.776.782</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

23.15 Tabelas de liquidez - Consolidado

		30.06.2013		
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,18	<u>146.253</u>	<u>495.524</u>	<u>492.331</u>
		31.12.2012		
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,02	<u>142.429</u>	<u>524.566</u>	<u>404.213</u>

24 Plano de opção de compra de ações

O Programa 2013 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si. Na Outorga 1, as opções outorgadas devem ser exercidas imediatamente, no ato da assinatura do Contrato, pelo preço de exercício. As opções são divididas em três Lotes (Lote A, Lote B e Lote A-1 exercido em 20 de

Notas Explicativas

março de 2013), de valor total equivalente, respectivamente, a 40%, 40% e 20% da remuneração variável líquida paga pela Companhia ao Beneficiário. As demais condições e as Outorgas 2 e 3 são iguais àquelas previstas no Programa 2012.

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

Diretores

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
104.211	44,27	15.03.2018

Gerentes e superintendentes

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
7.173	44,27	15.03.2018

Conselho de Administração

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
55.614	44,27	15.03.2018

Notas Explicativas

<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
45.000	43,66	6,27	30 meses

Lote D

<u>Quantidade de opções</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
50.000	17,89	60 meses da data da outorga (**)

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período de seis meses de 2013 foi de R\$ 1.874, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$ 5.219 em 31 dezembro de 2012).

(**) As opções do Lote D do programa 2013 não foram ainda outorgadas.

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

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

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2013 e de 2012 é como segue:

Notas Explicativas

	30.06.2013		31.12.2012	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do exercício	270.637		669.023	
Opções concedidas	133.495	43,66	312.173	23,81
Opções concedidas	166.998	44,27	50.000	26,46
Opções concedidas	45.000	6,27	1.737	
Opções concedidas	50.000	17,89		
Opções canceladas	(20.000)		(102.274)	
Opções exercidas	(133.495)	43,66	(35.248)	14,68
Opções concedidas	2.809			
Opções exercidas	(27.373)	17,98	(241.099)	17,65
Opções exercidas	(10.000)	17,37	(5.000)	17,02
Opções exercidas	(10.000)	24,64	(129.928)	23,81
Opções exercidas			(39.501)	15,04
Opções exercidas			(20.000)	15,13
Opções exercidas			(176.746)	18,02
Opções exercidas			(12.500)	24,87
Quantidade no fim do período	<u>468.071</u> (ii)		<u>270.637</u> (i)	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>468.071</u>		<u>270.637</u>	

(i) Em 31 de dezembro de 2012, desse montante, o total de 37.804 tem como valor R\$ 18,02, o total de 50.000 o valor de R\$ 39,50, o total de 25.000 o valor de R\$ 24,87, o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05 e o total de 1.737 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012 e o total de 15.000 o valor de R\$ 17,51, por se tratar de programas distintos.

(ii) Em 30 de junho de 2013, desse montante, o total de 10.431 opções tem como valor R\$ 18,01, o total de 10.000 o valor de R\$ 24,70 e o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 4.546 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012 e 2013, o total de 166.998 o valor de R\$ 44,27, o total de 35.000 o valor de R\$ 6,27 e o total de 50.000 o valor de R\$17,89, por se tratar de programas distintos.

Notas Explicativas**25 Transações e saldos com partes relacionadas**

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

Controlada / Empresa ligada	Controladora							
	Transações				Saldos			
	Receita de prestação de serviços		Receita com juros sobre capital próprio		Ativo circulante		Ativo não circulante	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2012	
Lojas Americanas (*)	840	3.882			118	1.853		
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.							228	
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						3.777	8.301	
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.						38.102	10.140	
253 Participações Ltda.						1.695	6.457	
LongfordPartic. e Empreend.Ltda.								
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.						2.802	14.123	
Top Center Empr. e Partic. Ltda.			4.935	6.740		4.289	44.194	
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						4.957	4.802	
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.						1.463	955	
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.						39	4	
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.						6.133	6.412	
Best Center Empr. e Partic. Ltda.						5.989	42.716	
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.						3.146	2.912	
	840	3.882	4.935	6.740	118	1.853	72.392	141.244

Notas Explicativas

	Consolidado							
	Transações				Saldos			
	Receita de prestação de serviços		Receita com juros sobre capital próprio		Ativo circulante		Ativo não circulante	
<u>Controlada / Empresa ligada</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Lojas Americanas (*)	1.155	3.715			164	1.933		
	<u>1.155</u>	<u>3.715</u>	<u>4.935</u>	<u>6.740</u>	<u>164</u>	<u>1.933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

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

Notas Explicativas**(b) Remuneração da administração**

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

Nos períodos de seis meses findos em:

	Controladora					
	30.06.2013			30.06.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho Fiscal	43	-	43	-	-	-
Conselho de Administração	730	511	1.241	737	-	737
Diretores estatutários	1.619	2.009	3.628	1.550	2.311	3.861
	<u>2.392</u>	<u>2.520</u>	<u>4.912</u>	<u>2.287</u>	<u>2.311</u>	<u>4.598</u>
	Consolidado					
	30.06.2013			30.06.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho Fiscal	43	-	43	-	-	-
Conselho de Administração	730	511	1.241	737	-	737
Diretores estatutários	1.661	2.009	3.670	1.586	2.311	3.897
	<u>2.434</u>	<u>2.520</u>	<u>4.954</u>	<u>2.323</u>	<u>2.311</u>	<u>4.634</u>

Notas Explicativas

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

26 Seguros

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

Notas Explicativas

27 Demonstrações dos fluxos de caixa

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Transações que não envolveram caixa

	30 de junho de 2013		30 de junho de 2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	-	170.856
Transferência de propriedade de investimentos para imóveis destinados a venda		2.106		
Aumento de capital em controladas com valores a receber			44.105	164
Redução de capital em controlada a receber	7.747		2.649	
Dividendos a receber	10.272			

28 Imóveis destinados a venda

Em 30 de junho de 2013, o saldo consolidado de R\$ 2.016 de imóveis destinados a venda, está relacionado a intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no estado de São Paulo.

29 Eventos subsequentes

Em 24 de julho de 2013, conforme escritura de compra, a Companhia adquiriu um imóvel em Itapetininga pelo valor de R\$ 3.158.


Em 26 de julho de 2013, a Companhia contratou um financiamento no montante de R\$ 37 milhões, junto ao Banco do Brasil S.A. para obras de retrofit do empreendimento Barros Loureiro.

Em 06 de agosto de 2013, o Conselho de Administração da Companhia deu início ao programa de recompra de até 1.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 dias, com início em 7 de agosto de

Notas Explicativas

2013 e encerramento em 6 de agosto de 2014.

* * *



Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em
30 de junho de 2013
e relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três e seis meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais 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 o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade 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, 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 intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor 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 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 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações 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 acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2013, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de

revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram de maneira consistente, elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de agosto de 2013

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Eduardo Rogatto Luque
CRC 1SP166259/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão limitada dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos seis meses com data base em 30 de junho de 2013.

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 aos seis meses findos em 30.06.2013 e à vista do parecer da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, apresentado sem ressalvas. São de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação.