



Relatório da Administração - 2012

Prezados acionistas, clientes e colaboradores: É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao ano de 2012. O ano de 2012 foi um ano de grandes destaques e importantes realizações para a Companhia, tanto na aquisição, reciclagem e valorização do portfólio, quanto no movimento de revisão dos nossos contratos de locação, gerando aumento das receitas, EBITDA e lucro líquido. Em 2012 adquirimos cinco novos edifícios - um em São Paulo e quatro no Rio de Janeiro. As aquisições somaram R\$ 300 milhões e foram realizadas com excelentes taxas de retorno, com cap rate estabelecido médio de 14,2%. A aquisição mais significativa, em termos de valor investido, foi o Centro Empresarial do Aço, localizado na região do Jabuca, zona sul de São Paulo. Outra transação de destaque foi a aquisição do Centro Empresarial Urca, no Rio de Janeiro, que apresentou cap rate de 18,2%. Considerando o ciclo favorável do setor e a liquidez oferecida pelos fundos de investimento imobiliário, a Companhia realizou vendas expressivas de ativos maduros em 2012. Vendemos duas torres do Centro Administrativo Rio Negro, localizado em Alphaville, por R\$ 233 milhões, e sete lojas de varejo de rua, localizadas no Estado do Rio de Janeiro por R\$ 74 milhões. O cap rate médio dessas vendas foi de 10,3%. No fim de dezembro, o portfólio da Companhia alcançou R\$ 3,7 bilhões e área locável total de 384.881 metros quadrados. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 2,7% da área locável total (3,3% de vacância financeira) ao final de 2012. A evolução no valor do portfólio, equivalente a 22,8% na comparação com o ano anterior, mesmo considerando o volume realizado de vendas de ativos, é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização, e da capacidade da Companhia de renegociar contratos levando seus valores para os patamares de mercado. Em 2012, fomos bem sucedidos nas renovações e revisões de 44 contratos, o que equivale a 29% da receita, com aumento real médio de 29% nestes contratos. Nossas receitas totalizaram R\$ 275,5 milhões em 2012, com crescimento de 21% em relação a 2011. Esse crescimento é reflexo principalmente dos aumentos reais atrelados de renovações e revisões dos contratos de locação e pelos imóveis adquiridos no período. Considerando a mesma base de imóveis de 2012, as receitas aumentaram 17%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 214 milhões, uma evolução de 21%, e o FFO somou R\$ 112 milhões no período. O lucro líquido da Companhia, incluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 221 milhões, montante 129% maior que o obtido em 2011 e o maior na história da Companhia. O saldo de caixa atingiu R\$ 365 milhões no fim de 2012, representando um buying power em torno de R\$ 1,2 bilhão, se considerada uma

avançagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento investindo em novos projetos. Permanecemos muito confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio sustentado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Acreditamos também que as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro seguem positivas. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade. **Relacionamento com os auditores independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Sociedade e suas controladas adotam como procedimento formal consultar os auditores independentes PricewaterhouseCoopers, no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação destes outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente, bem como obter a devida aprovação de seu Comitê de Auditoria. Adicionalmente são requeridas declarações formais desses mesmos auditores quanto a sua independência para realização de serviços de não auditoria. Durante o exercício de 2012, contratamos somente serviços de auditoria externa. O valor dos honorários totais destes serviços foi de R\$280 mil. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. **Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado:** A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social. **Declaração da Diretoria:** Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012. **Agradecimentos:** A Administração da São Carlos agradece a todos os seus acionistas, locatários, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança e, em especial, aos seus funcionários e colaboradores, que foram fundamentais para a obtenção dos resultados ora apresentados. São Paulo, 18 de março de 2013

A Diretoria

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: Ativo, Controladora (BR GAAP) 2012, Controladora (BR GAAP) 2011, Consolidado (IFRS e BR GAAP) 2012, Consolidado (IFRS e BR GAAP) 2011. Rows include Circulante, Caixa e equivalentes de caixa, Aplicações financeiras, etc.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais)

Table with 7 columns: Capital, Plano de ações, Reserva de capital, Ações em tesouraria, Legal, Investimentos, Lucros acumulados, Total. Rows include Em 1º de janeiro de 2011, Reconhecimento do plano de opção de ações, Venda de ações em tesouraria, etc.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional
A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição 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&FBVESP - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob o 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, residências e comerciais, terrenos ou frações ideais. (c) Locação de bens imóveis. (d) Exploração de estacionamento relativo. (e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social. (f) Participação no capital de outras Companhias. As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários, principalmente, nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 15 de março de 2013.

2. Resumo das principais práticas contábeis
2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia compreende: as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IAS 34) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 36 (R2)) - "Demonstrações Consolidadas", e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios; as demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras 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. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas. 2.3. Propriedades de investimento: Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por impairment (não recuperação do valor contábil do ativo). No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados. O Pronunciamento Técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa. A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação. Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia e Controladas em R\$ 3.662 milhões em setembro de 2012, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas técnicas The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) da Grã Bretanha e do Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subvalorados pelo valor de avaliação do ano anterior. 2.4. Investimentos em controladas em conjunto (joint ventures): Empreendimento conjunto (joint venture) é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes assumem uma atividade econômica que está sujeita a controle conjunto, ou seja, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle. Quando uma entidade da Companhia assume diretamente as atividades previstas no contrato, a participação da Companhia em ativos controlados em conjunto e quaisquer passivos incorridos conjuntamente com outros empreendedores é reconhecida nas demonstrações financeiras da entidade em questão e classificada de acordo com sua natureza. Passivos e despesas incorridos diretamente relacionados a participações em ativos controlados em conjunto são contabilizados pelo regime de competência. A receita da venda ou do uso da participação da Companhia no resultado de ativos controlados em conjunto, bem como sua participação em despesas de joint venture, é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos associados às transações serão transferidos para o Grupo ou do Grupo e seu valor poderá ser calculado de forma confiável. 2.5. Imobilizado: Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo, menos depreciação acumulada e eventuais perdas por impairment. Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por impairment acumuladas. A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os ganhos ou as perdas oriundas da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas operacionais". 2.6. Ativos intangíveis: Ativos intangíveis são compostos principalmente por licenças de uso de software e são registrados ao valor de custo, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por impairment. A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.7. Custos com empréstimos: Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou venda, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que são destinados ao uso ou à venda. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos. 2.8. Ativos classificados como mantidos para venda: Os ativos (e os grupos destinados à alienação) são classificados como mantidos para venda se seu valor contábil for recuperável principalmente por meio de alienação, em vez de uso contínuo. Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente. A administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada uma venda concluída dentro de um ano da data de classificação. Os ativos classificados como mantidos para venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo menos os custos de venda. 2.9. Não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis (impairment): A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indicio de que tais ativos sofrerem perda por impossibilidade de recuperação de seu valor. Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011. 2.10. Ativos financeiros: Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento (em 31 de dezembro de 2012 a Companhia não possuía instrumentos classificados nesta categoria), ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial. As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exigiam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado. Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis (incluindo clientes e outros créditos) são registrados ao custo amortizado usando o método de juros efetivos, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (impairment), se houver. (a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Para a Companhia e suas controladas, quando aplicável, nessa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras". A Companhia e suas controladas não possuem as categorias relacionadas abaixo registradas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012 e de 2011. (b) Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais. (c) Ativos financeiros disponíveis para venda: Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que podem ser vendidos justos estimados razoavelmente. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros registrados classificados nessa categoria. (d) Impairment de ativos financeiros: Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber de clientes e outros valores a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam impairment podem ser, subsequentemente, avaliados para impairment de forma coletiva. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Companhia em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos. 2.11. Caixa e equivalentes de caixa: Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente cotas de fundo de investimento e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do balanço, não superando o valor de mercado. 2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia: 2.12.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital: Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato. 2.12.2. Instrumentos de capital: Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão. 2.12.3. Passivos financeiros: Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de juros efetivos. 2.13. Provisões: As provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração autossuficiente específica, indique a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas de encerramento dos trimestres, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessores jurídicos internos e externos. 2.14. Receita de juros: A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia transfere ao comprador o risco e benefícios significativos. 2.14.1. Receita de venda de imóveis: Nas vendas dos imóveis destinados ao prazo, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetuada, independentemente do modo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor per ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado, e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel. 2.14.2. Receita de arrendamentos operacionais: As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão. 2.14.3. Receita de juros: A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. 2.15. Arrendamentos mercantis (leasing): Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o Pronunciamento CPC 06 (IAS 17) - "Operações de Arrendamento Mercantil". Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Companhia para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (a) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (b) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (c) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (d) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem,

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

Table with 5 columns: Receita líquida, Lucro bruto, Receitas (despesas) operacionais, Resultado financeiro, Lucro operacional antes do resultado financeiro, Resultado financeiro, Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, Lucro líquido do exercício. Rows include Receita líquida, Custo dos imóveis vendidos, Lucro bruto, Receitas (despesas) operacionais, Resultado financeiro, Lucro operacional antes do resultado financeiro, Resultado financeiro, Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, Lucro líquido do exercício.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício. Rows include Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Table with 5 columns: Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício. Rows include Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais)

Table with 5 columns: Receitas, Insumos adquiridos de terceiros, Valor adicionado bruto, Valor adicionado líquido produzido, Valor adicionado recebido em transferência, Valor adicionado total a distribuir, Distribuição do valor adicionado. Rows include Receitas, Insumos adquiridos de terceiros, Valor adicionado bruto, Valor adicionado líquido produzido, Valor adicionado recebido em transferência, Valor adicionado total a distribuir, Distribuição do valor adicionado.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

e (e) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não possuía contratos de arrendamentos financeiros. Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados. 2.16. Pagamentos baseados em ações: Pagamentos baseados em ações e liquidados através de instrumentos de capital concedidos a empregados, administradores, são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da concessão. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na Nota 25. O valor justo determinado na data de concessão dos pagamentos baseados em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. Em cada data de encerramento de exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão. O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "Reservas de capital". 2.17. Imposto de renda e contribuição social: A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma do renda corrente e diferido. O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente ao imposto corrente da Companhia é



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br



A Diretoria

O Conselho de Administração

Contadora: Regina Teixeira Henriques - CRC nº 1 RJ 067351/O-1

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 3, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, uma vez que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2011 foram auditadas por outros auditores, cujo relatório, datado de 16 de março de 2012, expressa uma opinião sem ressalvas.



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

São Paulo, 18 de março de 2013

Eduardo Rogatto Luque
Contador CRC 1SP166259/O-4