

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 30/09/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	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 30/09/2013	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	77
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	536
Preferenciais	0
Total	536

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.365.013	1.334.810
1.01	Ativo Circulante	306.660	369.464
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	130.278	83.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	151.770	260.999
1.01.03	Contas a Receber	24.612	24.747
1.01.03.01	Clientes	7.890	9.274
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	1.663	1.853
1.01.03.01.02	Contas a Receber	6.227	7.421
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	16.722	15.473
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.849	1.298
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	14.873	14.175
1.02	Ativo Não Circulante	1.058.353	965.346
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.507	152.100
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	121.619	141.244
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	121.619	141.244
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.888	10.856
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	1.888	10.856
1.02.02	Investimentos	933.421	811.544
1.02.02.01	Participações Societárias	794.647	691.813
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	794.647	691.813
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	138.774	119.731
1.02.03	Imobilizado	447	478
1.02.04	Intangível	978	1.224
1.02.04.01	Intangíveis	978	1.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.365.013	1.334.810
2.01	Passivo Circulante	70.670	99.892
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.328	60.603
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.328	60.603
2.01.05	Outras Obrigações	2.934	26.905
2.01.05.02	Outros	2.934	26.905
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	24.474
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	584	605
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.350	1.826
2.01.06	Provisões	6.408	12.384
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.408	12.384
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.408	12.384
2.02	Passivo Não Circulante	309.699	338.260
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	294.108	313.850
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	294.108	313.850
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	294.108	313.850
2.02.03	Tributos Diferidos	1.282	1.589
2.02.04	Provisões	14.309	22.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.309	22.821
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.309	22.821
2.03	Patrimônio Líquido	984.644	896.658
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-14.656	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.276	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	6.620	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	525.388	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	38.092	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	487.296	392.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.010	87.665	6.768	77.339
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-583	-46.659	-942	-15.197
3.03	Resultado Bruto	6.427	41.006	5.826	62.142
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	26.327	67.415	20.582	133.948
3.04.01	Despesas com Vendas	-5	-3.052	-123	-446
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.760	-13.984	-5.260	-15.216
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	54	133	1	60
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.640	-7.552	-2.375	-6.973
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.640	-7.552	-2.375	-6.973
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.678	91.870	28.339	156.523
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.754	108.421	26.408	196.090
3.06	Resultado Financeiro	-3.571	-11.430	-3.094	-11.782
3.06.01	Receitas Financeiras	6.433	17.177	8.783	22.407
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.004	-28.607	-11.877	-34.189
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.183	96.991	23.314	184.308
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-318	-2.403	-83	-3.026
3.08.01	Corrente	-308	-2.645	148	-2.890
3.08.02	Diferido	-10	242	-231	-136
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	28.865	94.588	23.231	181.282
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	28.865	94.588	23.231	181.282
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,65370	1,65370	3,15530	3,15530
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,64060	1,64060	3,14060	3,14060

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	28.865	94.588	23.231	181.282
4.03	Resultado Abrangente do Período	28.865	94.588	23.231	181.282

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 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.167	21.538
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.719	20.838
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	94.588	181.282
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.111	3.012
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.713	4.589
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	28.255	33.655
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	0	-45.715
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-91.870	-156.523
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	374	453
6.01.01.08	Provisao para riscos tributarios	0	85
6.01.01.09	Ganho alienação bes destinados a venda	-25.452	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.552	700
6.01.02.01	Contas a Receber	1.194	711
6.01.02.02	Outros Créditos	-551	87
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-5.976	-3.275
6.01.02.05	Impostos Diferidos	-308	173
6.01.02.06	Provisão para Contingências	55	0
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	534	-3.036
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	-21	-499
6.01.02.09	Valores a Receber de Partes Relacionadas	190	3.474
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	27	-229
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	-698	3.328
6.01.02.12	Pagamento de provisao para riscos tributarios	0	-34
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-10	0
6.01.02.14	Reversão de dividendos	12	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	122.465	150.813
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-65.425	-10.287
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	55.896	147.476
6.02.04	Aplicações Financeiras	109.229	24.968
6.02.05	Adições nos Investimentos	-14.478	-35.000
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	31.076	131.298
6.02.07	Partes relacionadas	-63.833	-165.542
6.02.08	Recebimento Imoveis Ativo Prop.Inv.	70.000	57.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-81.072	-77.987
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-47.271	-45.663
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-16.177	-17.744
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-26.924
6.03.05	Venda de Ações Próprias	6.850	12.344
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	-24.474	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46.560	94.364
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.718	199.643
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	130.278	294.007

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.614	12	0	0	-6.602
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679
5.04.08	Prescrição Dividendos	0	0	12	0	0	12
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	1.171	0	0	0	1.171
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	2.713	0	0	0	2.713
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.588	0	94.588
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.588	0	94.588
5.07	Saldos Finais	473.912	-14.656	430.800	94.588	0	984.644

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(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	-811	-3.919	0	0	-4.730
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4.589	0	0	0	4.589
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	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/ Ganho na Subscrição de ação	0	-4.805	0	0	0	-4.805
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	181.282	0	181.282
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	181.282	0	181.282
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.671	265.715	181.282	0	912.238

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	89.498	79.365
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	89.498	79.365
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.749	-19.219
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-46.659	-15.197
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.090	-4.022
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.749	60.146
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.749	60.146
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	109.180	178.989
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	91.870	156.523
7.06.02	Receitas Financeiras	17.177	22.407
7.06.03	Outros	133	59
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	144.929	239.135
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	144.929	239.135
7.08.01	Pessoal	16.742	17.342
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.992	6.322
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.607	34.189
7.08.03.01	Juros	28.255	33.551
7.08.03.03	Outras	352	638
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	94.588	181.282
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	94.588	181.282

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.161.764	2.065.419
1.01	Ativo Circulante	420.291	434.481
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	150.101	88.386
1.01.02	Aplicações Financeiras	189.836	276.546
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	189.836	276.546
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	189.836	276.546
1.01.03	Contas a Receber	80.354	69.549
1.01.03.01	Clientes	55.023	50.385
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	1.711	1.933
1.01.03.01.02	Contas a Receber	53.312	48.452
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	25.331	19.164
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	16.036	14.979
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	2.016	0
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	7.279	4.185
1.02	Ativo Não Circulante	1.741.473	1.630.938
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.198	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
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.069	0
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	1.069	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.129	11.552
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	2.129	11.552
1.02.02	Investimentos	1.729.754	1.609.886
1.02.02.01	Participações Societárias	7.686	6.111
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	7.686	6.111
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.722.068	1.603.775
1.02.03	Imobilizado	4.533	4.926
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.533	4.926
1.02.04	Intangível	3.988	1.229

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.161.764	2.065.419
2.01	Passivo Circulante	183.990	207.437
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.579	6.617
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.579	6.617
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.705	3.990
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.874	2.627
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	148.099	142.429
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	148.099	142.429
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	148.099	142.429
2.01.05	Outras Obrigações	20.941	43.939
2.01.05.02	Outros	20.941	43.939
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	24.474
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	14.554	8.686
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.709	3.367
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	2.678	7.412
2.01.06	Provisões	7.371	14.452
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.371	12.996
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.371	12.996
2.01.06.02	Outras Provisões	0	1.456
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	1.456
2.02	Passivo Não Circulante	992.334	960.908
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	971.358	928.779
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	971.358	928.779
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	971.358	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	6.552	5.622
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.552	5.622
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	6.552	5.622
2.02.04	Provisões	14.424	26.281
2.02.04.02	Outras Provisões	14.424	26.281
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	3.345
2.02.04.02.04	Contingencia	14.424	22.936
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	985.440	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	-14.656	-8.042
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.276	-10.778
2.03.02.07	Plano de Ações	6.620	2.736
2.03.04	Reservas de Lucros	525.388	430.788
2.03.04.01	Reserva Legal	132.692	38.092
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	392.696	392.696
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	796	416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	73.168	276.610	67.438	472.939
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.322	-64.659	-6.779	-139.857
3.03	Resultado Bruto	66.846	211.951	60.659	333.082
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.149	-31.800	-9.621	-28.895
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.591	-7.008	-888	-3.064
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.974	-17.171	-6.381	-18.943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	284	627	41	141
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.669	-7.623	-2.392	-7.026
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.669	-7.623	-2.392	-7.026
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-199	-625	-1	-3
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	56.697	180.151	51.038	304.187
3.06	Resultado Financeiro	-21.109	-63.386	-22.741	-65.522
3.06.01	Receitas Financeiras	6.581	17.721	9.455	23.577
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.690	-81.107	-32.196	-89.099
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.588	116.765	28.297	238.665
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.661	-22.028	-5.057	-57.393
3.08.01	Corrente	-6.356	-21.335	-4.514	-56.694
3.08.02	Diferido	-305	-693	-543	-699
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	28.927	94.737	23.240	181.272
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	28.927	94.737	23.240	181.272
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.865	94.588	23.231	181.282
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	62	149	9	-10
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,65370	1,65370	3,15530	3,15530
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,64060	1,64060	3,14060	3,14060

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	28.865	94.588	23.231	181.282
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	28.865	94.588	23.231	181.282
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.865	94.588	23.231	181.282

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 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	163.743	139.461
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	179.381	132.779
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	94.588	181.282
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	20.111	20.300
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	2.713	4.589
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	86.042	88.256
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	0	-45.715
6.01.01.06	Provisão Para Riscos Tributários	0	85
6.01.01.07	Ganho na alienacao de bens destinados a venda	-25.452	-116.821
6.01.01.08	Provisao para creditos de liquidacao duvidosa	0	174
6.01.01.09	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	374	461
6.01.01.10	Resultado da equivalencia patrimonial	625	3
6.01.01.11	Acionistas nao controladores	380	165
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.638	6.682
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.860	-2.943
6.01.02.02	Outros Créditos	-3.093	-5.144
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-5.625	-2.760
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	715	-12.482
6.01.02.05	Impostos Diferidos	929	907
6.01.02.06	Provisão para Contingências	55	0
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	1.069	4.890
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	222	3.529
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	482	-374
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	-1.057	17.321
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	247	-510
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	-4.734	4.282
6.01.02.15	Pagamento de provisao para riscos tributarios	0	-34
6.01.02.16	Reversao de dividendos	12	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-30.776	114.566
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-187.334	-175.559
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	70.000	282.093
6.02.03	Aplicações Financeiras	90.055	7.923
6.02.04	Partes Relacionadas	-3.497	109
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-71.252	-120.631
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-131.573	-149.291
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-16.177	-17.744
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-26.924
6.03.05	Venda de Ações Próprias	6.850	12.344
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	-24.474	0
6.03.07	Adiantamento de Clientes	342	984
6.03.08	Captacao de emprestimo	93.780	60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	61.715	133.396
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.386	202.682
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	150.101	336.078

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.614	12	0	0	-6.602	0	-6.602
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679	0	5.679
5.04.08	Prescrição Dividendos	0	0	12	0	0	12	0	12
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	1.171	0	0	0	1.171	0	1.171
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	2.713	0	0	0	2.713	0	2.713
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.588	0	94.588	380	94.968
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.588	0	94.588	380	94.968
5.07	Saldos Finais	473.912	-14.656	430.800	94.588	0	984.644	796	985.440

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(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	-811	-3.919	0	0	-4.730	0	-4.730
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4.589	0	0	0	4.589	0	4.589
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	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/ Ganho na Subscrição de ação	0	-4.805	0	0	0	-4.805	0	-4.805
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	181.282	181.282	0	181.282
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	181.282	181.282	0	181.282
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.671	265.715	0	181.282	912.238	0	912.238

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	291.845	487.519
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	291.845	487.519
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-77.105	-148.418
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-64.659	-139.857
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.446	-8.561
7.03	Valor Adicionado Bruto	214.740	339.101
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	214.740	339.101
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.574	23.725
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-625	-3
7.06.02	Receitas Financeiras	17.721	23.577
7.06.03	Outros	478	151
7.06.03.01	Outras Receitas	627	141
7.06.03.02	Acionistas não Controladores	-149	10
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	232.314	362.826
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	232.314	362.826
7.08.01	Pessoal	18.543	19.147
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.076	73.298
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.107	89.099
7.08.03.01	Juros	79.283	87.684
7.08.03.03	Outras	1.824	1.415
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	94.588	181.282
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	94.588	181.282



Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao terceiro trimestre do ano de 2013. Apesar do momento de mercado mais desafiador, entregamos novamente crescimento de receitas, EBITDA e lucro líquido. Os destaques do trimestre foram a pré-locação de 25% da Torre A do EZTowers, em linha com as expectativas da Companhia, e a reavaliação do valor de mercado do nosso portfólio de ativos.

Em setembro de 2013, a Companhia concretizou a pré-locação de 7 andares da Torre A EZTowers totalizando 11.936 m² de área locável, equivalente a 25% da área total do Imóvel. O contrato foi celebrado com empresa multinacional de primeira linha pelo prazo de 10 anos, sendo o início da vigência na data da entrega das chaves, a ser realizada após a emissão do habite-se do imóvel. Essa conquista, realizada com mais de 1 ano de antecedência da data prevista da entrega do imóvel, evidencia a capacidade e a credibilidade da São Carlos em seu mercado de atuação. A Torre A está programada para ser entregue em janeiro de 2015 e o valor de locação está em linha com valores praticados no mercado e com a expectativa da São Carlos.

O portfólio da Companhia alcançou R\$ 4,65 bilhões, uma valorização de 28% em 12 meses e 11% na mesma base de imóveis, conforme avaliação da consultoria CB Richard Ellis realizada em setembro de 2013. Em valores absolutos, o portfólio da Companhia valorizou R\$ 453 milhões. A valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e foco em rentabilidade. Em setembro de 2013, o portfólio era composto por 70 imóveis e 380,7 mil m² de área bruta locável.

No 3T13, realizamos renovações e revisionais de 15 contratos, equivalentes a 10% da receita recorrente, com aumento real médio de 20% no preço das locações. 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 (2,9% de vacância financeira) no mesmo período.

As receitas com locações totalizaram R\$ 78 milhões no 3T13, com crescimento de 9% em relação ao 3T12. 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 10%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 63 milhões, uma evolução de 9%; o FFO somou R\$ 35 milhões, com alta de 17% no período; e o lucro líquido ajustado da Companhia, excluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 29 milhões, montante 24% maior que o obtido no 3T12. O destaque foram as margens EBITDA e FFO que alcançaram 86,1% e 48,1% respectivamente.

O saldo de caixa atingiu R\$ 340 milhões no fim de setembro de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,1 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário, que ainda não considera o caixa das vendas realizadas em outubro, garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos de longo prazo, 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.

**São Carlos Empreendimentos
e Participações S.A.**
**Demonstrações financeiras em
30 de setembro de 2013
relatório dos auditores independentes**

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 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&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 04 de novembro 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

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 dos nove meses individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e em

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 setembro 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 setembro 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, sua adoção não ocasionou qualquer impacto para a Companhia.
- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoiar-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 não trouxe qualquer impacto.
- 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 prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Reconciliação das demonstrações financeiras, após o refazimento do período encerrado em 30 de setembro 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 30/09/2012

Demonstração do resultado	Consolidado		
	30/09/2012 (Originalmente apresentado)	Ajuste	30/09/2012 (Ajustado)
Receita operacional líquida	472.052	887	472.939
Custo da venda de imóveis e dos aluguéis	(139.713)	(144)	(139.857)

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

recebidos			
Lucro bruto	<u>332.339</u>	<u>743</u>	<u>333.082</u>
Despesas gerais administrativas e outras	(28.770)	(125)	(28.895)
Resultado financeiro	<u>(64.882)</u>	<u>(640)</u>	<u>(65.522)</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	238.687	(22)	238.665
Imposto de renda e contribuição social	<u>(57.405)</u>	<u>12</u>	<u>(57.393)</u>
Lucro líquido do período	181.282	(10)	181.272
Minoritário		<u>10</u>	<u>10</u>
Lucro líquido do período	<u><u>181.282</u></u>	<u><u>10</u></u>	<u><u>181.282</u></u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 dos nove meses, 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)	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Caixa	3	3	5	3
Bancos	437	474	3.157	2.524
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)		201		201
Santander DI Centrum			172	3
Santander Corporate DI	7.203		24.085	
Letra do Tesouro Nacional (LFT)		2.057		2.171
Operações compromissadas	122.635	80.983	122.682	83.471
Banco do Brasil Poupança				13
	<u>130.278</u>	<u>83.718</u>	<u>150.101</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>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Fundo de investimento				4.942
Letra financeira	42.264	31.233	42.296	32.970

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Debêntures		13.269		14.007
CDB		4.364		4.606
BTG Pactual Capital Markets		46.987		49.600
BTG Pactual IPCA FI RF		87.202		92.052
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF	41	29.289	41	30.917
Plural High Yield	26.091	10.153	26.110	10.153
Letra Financeira do Tesouro (LFT)	7.436		7.441	
Itau Corporate Plus	75.938		75.945	
Operações compromissadas		<u>38.502</u>	<u>38.003</u>	<u>40.644</u>
		<u>151.770</u>	<u>189.836</u>	<u>279.891</u>
Circulante		<u>151.770</u>	<u>189.836</u>	<u>276.546</u>
Não circulante				<u>3.345</u>

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

6 Contas a receber e outras contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Contas a receber	4.905	5.830	47.417	41.980
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(2)	(104)	(607)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Outras contas a receber	<u>400</u>	<u>671</u>	<u>5.077</u>	<u>6.157</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>6.227</u>	<u>7.421</u>	<u>53.312</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 setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Vencidas				
31 a 60 dias			133	
61 a 90 dias			29	
91 a 120 dias			17	104
Acima de 120 dias		<u>2</u>	<u>104</u>	<u>511</u>
		<u>2</u>	<u>283</u>	<u>615</u>
A vencer	<u>6.227</u>	<u>7.421</u>	<u>53.133</u>	<u>48.444</u>
Total do contas a receber	<u>6.227</u>	<u>7.423</u>	<u>53.416</u>	<u>49.059</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Saldo no início do exercício	2	2	607	291
Baixa da provisão	(2)		(503)	
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber				316
Saldo no fim do exercício		2	104	607
Saldo líquido do contas a receber	<u>6.227</u>	<u>7.421</u>	<u>53.312</u>	<u>48.452</u>

7 Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Imposto de renda a recuperar	8.796	5.844	9.010	6.255
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.336	6.460	4.042	6.790
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	2.236	1.561	2.209	1.457
Outros	<u>505</u>	<u>310</u>	<u>775</u>	<u>477</u>
	<u>14.873</u>	<u>14.175</u>	<u>16.036</u>	<u>14.979</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Investimentos em controladas

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro/prejuízos no período	Saldo inicial do investimento	Aumento no investimento	Redução no investimento	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos	Saldo final do investimento
253 Participações Ltda.	93.789	99.128	99,99	20.627	96.501			20.627	(18.000)	99.128
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	(2)	99,99	(2)			(2)			(2)
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	158.541	211.108	99,99	18.236	144.743	48.130		24.636	(6.400)	211.109
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	5.204	1.991	60,00	383	617	348		230		1.195
H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic.Ltda.	55.084	61.067	99,99	15.803	57.263			15.803	(12.000)	61.066
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	117.983	119.386	99,99	31.430	120.747			31.430	(32.790)	119.387
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	26.048	26.600	99,99	1.188	25.412			1.638	(450)	26.600
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	30.934	29.513	99,99	(962)	30.475			(962)		29.513
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	69.282	68.859	99,99	(253)	98.692		(29.580)	(253)		68.859
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	11.220	13.544	99,99	1.948	1.002	14.219	(3.000)	1.951	(630)	13.542
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	57.769	60.474	99,99	1.777	58.697			2.977	(1.200)	60.474
Best Center Empr. e Partic. S.A.	104.765	96.303	99,99	(5.578)	51.764	50.117		(5.578)		96.303
M.I.W.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	(1)	99,60	(1)				(1)		(1)
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	(1)	99,60	(1)				(1)		(1)
					<u>685.913</u>	<u>112.814</u>	<u>(32.580)</u>	<u>92.495</u>	<u>(71.470)</u>	<u>787.172</u>
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.	5.075	4.290	50,00	(790)	2.265	275		(395)		2.145
Longford Partic.e Empreend. S.A.	11.152	10.660	50,00	(460)	3.635	1.926		(230)		5.330
					<u>691.813</u>	<u>115.015</u>	<u>(32.580)</u>	<u>91.870</u>	<u>(71.470)</u>	<u>794.647</u>

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

[página intencionalmente deixada em branco]

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Propriedades de investimento

	Controladora				
			30.09.2013	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	(14.721)	27.067	56.319
Instalações	10,00	23.066	(1.796)	21.270	915
Imobilizado em andamento		64.977		64.977	20.548
		<u>155.291</u>	<u>(16.517)</u>	<u>138.774</u>	<u>119.731</u>
	Consolidado				
			30.09.2013	31.12.2012	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		649.433		649.433	637.518
Edificações	De 1,67 a 3,41	939.892	(120.599)	819.293	858.711
Instalações	10,00	102.203	(13.065)	89.138	31.895
Imobilizado em andamento		164.204		164.204	75.651
		<u>1.855.732</u>	<u>(133.664)</u>	<u>1.722.068</u>	<u>1.603.775</u>

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora				
	<u>31.12.2012</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas (iii)</u>	<u>Transferência(ii)</u>	<u>30.09.2013</u>
Terrenos	41.949		(16.489)		25.460
Edificações	73.706		(31.918)		41.788
Instalações	2.612	243	(232)	20.442	23.065
Depreciação acumulada	(19.084)	(1.620)	4.187		(16.517)
Imobilizado em andamento	<u>20.548</u>	<u>64.872</u>		<u>(20.442)</u>	<u>64.978</u>
	<u>119.731</u>	<u>63.495</u>	<u>(44.452)</u>		<u>138.774</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	31.12.2012	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferência (ii)	30.09.2013
Terrenos	637.518	27.754	(16.489)	650	649.433
Edificações	965.600	8.870	(31.916)	(2.662)	939.892
Instalações	43.809	1.799	(232)	56.827	102.203
Depreciação acumulada	(118.803)	(19.048)	4.187	-	(133.664)
Imobilizado em andamento	75.651	143.368		(54.815)	164.204
	<u>1.603.775</u>	<u>162.743</u>	<u>(44.450)</u>	<u>-</u>	<u>1.722.068</u>

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

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

(a) Com a promessa de compra do imóvel torre A Ez Towers, atualmente em desenvolvimento, a Companhia assumiu os seguintes compromissos:

- Parcela Inicial no valor de R\$ 56.400 pagamento feito em 31 de março de 2013 (considerado como imobilizado em andamento em propriedade de investimentos da Controladora)
- Parcela Intermediária no valor de R\$ 82.600 a ser paga na data da entrega do imóvel
- Parcela Final no valor de R\$ 425.000 a ser paga na data de assinatura do documento definitivo, através da assunção de dívida.

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 em R\$ 4.647.308 em setembro de 2013, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas técnicas da "The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICIS" da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Empréstimos e financiamentos

				Controladora (BR GAAP)	
				Saldos	
Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento		
			final	30.09.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	21.362	26.692
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.620	27.908
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89	05.12.21	28.404	28.905
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.248	17.116
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	27.868	29.381
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	22.928	24.088
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	27.752	29.108
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	76.704	80.337
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	31.786	33.534
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.805	11.312
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	14.814	16.096
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	07.10.26	49.145	49.976
				<u>355.436</u>	<u>374.453</u>
Circulante				<u>61.328</u>	<u>60.603</u>
Não circulante				<u>294.108</u>	<u>313.850</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60	15.12.14	17.555	26.455	18.077	27.739
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	21.362	26.692	23.307	30.002
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.620	27.908	28.376	28.735
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	43.930	46.878	43.930	50.775
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	8.553	9.038	8.553	9.170
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89	05.12.21	28.404	28.905	30.340	31.571
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	16.248	17.116	16.248	17.407
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	27.868	29.381	27.201	29.108
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	8.246	8.669	8.049	8.592
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	16.933	17.801	16.527	17.645
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	22.928	24.088	22.376	23.877
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	27.752	29.108	27.523	29.371
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	76.704	80.337	76.386	81.430
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	31.786	33.534	31.786	35.228
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.805	11.312	10.713	11.417
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	7.095	7.426	7.095	7.565
Aquisição - Edifício Ciatic II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	19.173	19.984	19.523	12.467
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	14.814	16.096	14.568	17.344
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	67.106	70.217	67.106	72.024
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro – CASAR	\$	TR + 10,25	17.10.22	102.413	107.334	106.705	115.691
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	94.615	98.300	91.645	112.333
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	07.10.26	49.145	49.976	47.418	65.622
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	17.450	19.048	17.891	19.566
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	37.026	38.640	37.967	40.297
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	27.02.26	128.397	131.477	142.058	152.261
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	25.04.25	33.440	34.744	36.745	40.501
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	7.281	7.047	7.355	7.213
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	43.861	42.589	46.151	45.390
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	11.488	11.108	11.842	11.630
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,81	15.02.24	96.288		94.501	-
Retrofit - Barros Loureiro	R\$	TR+9,25	28.06.23	3.171		2.967	
				1.119.457	1.071.208	1.140.929	1.151.971
Circulante				148.099	142.429	148.321	149.757

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não circulante

971.358	928.779	992.608	1.002.214
---------	---------	---------	-----------

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

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

O valor justo dos imóveis em garantia dos empréstimos citados, totalizam o montante de R\$ 3.152.100.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
2014	14.453	55.195	35.034	135.265
2015	54.556	50.263	119.845	112.002
2016	41.619	38.510	110.377	98.130
2017	37.982	35.155	106.366	93.092
2018	34.689	32.115	99.613	86.077
2019	31.707	29.361	97.390	81.509
2020	27.404	25.380	92.205	75.586
2021	25.111	23.266	86.042	68.097
2022	18.324	17.035	98.967	78.070
2023	2.842	2.604	58.173	37.826
2024	2.117	1.938	35.975	32.073
2025	1.886	1.728	26.185	25.974
2026	1.418	1.300	5.186	5.078
	294.108	313.850	971.358	928.779

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Saldo em 31 de dezembro de 2012	Adições	Pagamentos	Juros e atualização monetária	Saldo final em 30 de setembro de 2013
Empréstimos	1.071.208	93.780	(131.573)	86.042	1.119.457

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

Os principais índices são:

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

Em 30 de setembro de 2013, os referidos índices estão sendo atendidos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 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 classificados no passivo não circulante.

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	274	340	1.591	1.355
IRPJ/CSLL - receita linear	1.008	1.249	4.961	4.267
	<u>1.282</u>	<u>1.589</u>	<u>6.552</u>	<u>5.622</u>

12 Provisão para riscos tributários e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora	
	30.09.2013	31.12.2012

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

INSS (i)	1.698	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	13.932
PIS e COFINS (ii)	7.243	6.994
Outros	293	238
Provisão para contingências	14.309	22.821
Depósitos judiciais	(1.888)	(10.856)
Provisão para contingências	<u>12.421</u>	<u>11.965</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	30.09.2013	31.12.2012
INSS (i)	1.698	1.657
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	13.932
PIS e COFINS (ii)	7.243	6.994
Outros	408	353
Provisão para contingências	14.424	22.936
Depósitos judiciais	(2.129)	(11.552)
Provisão para contingências	<u>12.295</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 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\$ 7.243 em 30 de setembro de 2013 (R\$ 6.994 em dezembro de 2012).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	30.09.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.821	22.197
Baixas (*)	(8.941)	(34)
Atualização monetária	374	573
Constituições	55	85
Saldo final	<u>14.309</u>	<u>22.821</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	30.09.2013	31.12.2012
Saldo inicial	22.936	22.304
Baixas (*)	(8.941)	(34)
Atualização monetária	374	581
Constituições	55	85
Saldo final	<u>14.424</u>	<u>22.936</u>

(*) Durante o exercício de 2013 a Companhia efetuou a atualização dos depósitos judiciais e sua respectiva provisão para contingências gerando impacto somente em contas patrimoniais pelo encontro de contas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, com exceção do paragrafo a seguir, em 30 de setembro 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 (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 setembro de 2013, visto que o risco foi considerado possível pelos assessores jurídicos.

13 Participação nos lucros

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas". No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, o montante de R\$ 1.878 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

14 Patrimônio líquido

14.1 Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de setembro 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.

14.2 Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possuía em tesouraria 536.010 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 39,69 por ação.

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, cancelada em 08 de agosto de 2013.

Em 06 de agosto de 2013, foi aprovada a aquisição de até 1.000.000 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 7 de agosto de 2013, com encerramento em 06 de agosto de 2014.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Receitas de locação

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 setembro 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. O valor de receita de locação está mencionada na nota 16.

16 Composição da receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Receita de locação	19.498	21.464	221.845	205.427
Receita de venda de imóveis	70.000	57.900	70.000	282.093
Impostos	(1.833)	(2.025)	(15.235)	(14.580)
	<u>87.665</u>	<u>77.339</u>	<u>276.610</u>	<u>472.939</u>

17 Receitas (despesas) por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Despesas com pessoal	(16.742)	(17.342)	(18.543)	(19.147)
Serviços de terceiros	(1.203)	(1.840)	(2.046)	(2.724)

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Despesas com depreciação e amortização	(2.111)	(3.012)	(20.111)	(20.300)
Custo dos imóveis vendidos	(44.548)	(12.185)	(44.548)	(119.557)
Despesas comerciais	(3.052)	(446)	(7.008)	(3.064)
Despesas com ocupação	(718)	(712)	(771)	(766)
Despesas tributárias	(755)	(1.272)	(814)	(1.325)
Outras	(1.985)	(964)	(1.993)	(1.866)
	<u>(71.114)</u>	<u>(37.773)</u>	<u>(95.834)</u>	<u>(168.749)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(28.232)	(33.552)	(79.282)	(87.684)
Contingências	(375)	(454)	(375)	(454)
Outras despesas financeiras		(183)	(1.450)	(961)
	<u>(28.607)</u>	<u>(34.189)</u>	<u>(81.107)</u>	<u>(89.099)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Imposto de renda e contribuição social**20.1 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>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Despesas correntes				
CSLL	(705)	(770)	(5.702)	(15.101)
IRPJ	<u>(1.940)</u>	<u>(2.120)</u>	<u>(15.633)</u>	<u>(41.593)</u>
	<u>(2.645)</u>	<u>(2.890)</u>	<u>(21.335)</u>	<u>(56.694)</u>
Despesas diferidas				
CSLL	64	(36)	(188)	(115)
IRPJ	<u>178</u>	<u>(100)</u>	<u>(505)</u>	<u>(584)</u>
	<u>242</u>	<u>(136)</u>	<u>(693)</u>	<u>(699)</u>
	<u>(2.403)</u>	<u>(3.026)</u>	<u>(22.028)</u>	<u>(57.393)</u>

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	96.991	184.308	116.616	238.675
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(32.977)	(62.665)	(39.649)	(81.150)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	29.433	49.239	(1.399)	(2.399)
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido			17.224	15.218
Efeito sobre os juros sobre capital próprio		9.154	2.737	12.026
Outros	1.141	1.246	(941)	(1.088)
	<u>(2.403)</u>	<u>(3.026)</u>	<u>(22.028)</u>	<u>(57.393)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**20.3 Créditos tributários diferidos - não registrados**

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 30 de setembro de 2013 representam o montante de R\$ 16.170 (R\$ 17.312 em 2012), composto por R\$ 11.890 (R\$ 12.729 em 2012) de IRPJ e R\$ 4.280 (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.

21 Lucro por ação**21.1 Lucro básico por ação**

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

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	94.588	181.282
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.197	57.453
Lucro básico por ação (centavos por ação)	1,6537	3,1553

21.2 Lucro diluído por ação

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

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

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	94.588	181.282
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.197	57.454
Efeito das opções para empregados	458	269

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.654	57.723
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	1,6406	3,1406

22 Instrumentos financeiros**22.1 Considerações gerais**

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 10.

22.2 Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na Nota 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas, conforme apresentado nas Notas 4, 5 e 14, respectivamente.

22.3 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.

22.4 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	30.09.2013	31.12.2012
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	6.227	7.421
Contas a receber de partes relacionadas	1.663	1.853
Caixa e equivalentes de caixa	130.278	83.718
Aplicações financeiras	<u>151.770</u>	<u>260.999</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>289.938</u>	<u>353.991</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>355.436</u>	<u>374.453</u>
	<u>355.436</u>	<u>374.453</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	53.312	48.452
Contas a receber de partes relacionadas	1.711	1.933
Caixa e equivalentes de caixa	150.101	88.386
Aplicações financeiras	<u>189.836</u>	<u>276.546</u>
	<u>394.960</u>	<u>415.317</u>
Passivos financeiros		
Avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.119.457	1.071.208
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>2.678</u>	<u>7.412</u>
	<u>1.122.135</u>	<u>1.078.620</u>

22.5 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.

22.6 Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.7 Exposição a riscos de taxas de juros

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 setembro 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.

22.8 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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . 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 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.

22.9 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22.10 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

22.11 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.

22.12 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 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 11 não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

22.13 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**(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.

22.14 Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro 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>
Indexados à TR	Aumento da TR	936.682	942.599	948.552
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	72.179	76.070	79.960
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	81.824	99.032	119.434
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	65.347	75.760	86.173
		<u>1.156.032</u>	<u>1.193.461</u>	<u>1.234.119</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

22.15 Tabelas de liquidez - Consolidado

30.09.2013				
	<u>Média ponderada da taxa de juros - %</u>	<u>Até um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Empréstimos	9,04	<u>148.099</u>	<u>471.237</u>	<u>500.121</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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 lotes.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A aquisição do direito ao exercício da opção do programa 2013 ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
166.998		44,27	15.03.2018
<u>Quantidade de opções (lote D) (*)</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 (lote D) (**)</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 nove 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>30.09.2013</u>		<u>31.12.2012</u>	
	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>
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	(25.431)		(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	(5.000)	17,82	(12.500)	24,87
Quantidade no fim do período	<u>457.640</u> (ii)		<u>270.637</u> (i)	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>457.640</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 ser tratar de programas distintos.

(ii) Em 30 de setembro de 2013, desse montante, o total de 10.000 o valor de R\$ 24,96 e o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05, o total de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 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		
	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	31.12.2012		
Lojas Americanas (*)	2.774	4.077			1.663	1.853		
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.							30	228
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.							4.239	8.301
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.							40.085	10.140
253 Participações Ltda.							3.361	6.457
LongfordPartic. e Empreend. S.A.							1.000	
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.							1.806	14.123
Top Center Empr. e Partic. Ltda.			6.400	8.446			8.169	44.194
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.			450				5.379	4.802
SC Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.							1.378	955
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.							89	4
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.			1.200				6.874	6.412
Best Center Empr. e Partic. S.A.							38.238	42.716
SC Corretora de Imóveis Ltda.							2	
MIWSPE Empr. e Partic. Ltda.							1	
UKQSPE Empr. e Partic. Ltda.							1	
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.							10.967	2.912
	2.774	4.077	8.050	8.446	1.663	1.853	121.619	141.244

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado							
	Transações						Saldos	
	Receita de prestação de serviços		Receita com juros sobre capital próprio		Ativo circulante		Ativo não circulante	
Controlada/Empresa ligada	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
HTKSPE Empr. e Partic. S.A.							89	
Longford Partic. e Empreend. S.A.							1.000	
Cariba Empr. e Partic. Ltda.							(20)	
Lojas Americanas (*)	3.250	4.585			1.711	1.933		
	3.250	4.585	8.050	8.446	1.711	1.933	1.069	-

(*) Empresa considerada ligada a Companhia. Os montantes apresentados referem-se a aluguéis 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**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 nove meses findos em:

	Controladora					
	30.09.2013			30.09.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho Fiscal	109		109			-
Conselho de Administração	1.104	767	1.871	1.108		1.108
Diretores estatutários	2.558	3.014	5.572	2.398	3.467	5.865
	<u>3.771</u>	<u>3.781</u>	<u>7.552</u>	<u>3.506</u>	<u>3.467</u>	<u>6.973</u>
	Consolidado					
	30.09.2013			30.09.2012		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho Fiscal	109		109			-
Conselho de Administração	1.104	767	1.871	1.108		1.108
Diretores estatutários	2.629	3.014	5.643	2.451	3.467	5.918
	<u>3.842</u>	<u>3.781</u>	<u>7.623</u>	<u>3.559</u>	<u>3.467</u>	<u>7.026</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 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.

26 Demonstrações dos fluxos de caixa

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações que não envolveram caixa

	<u>30.09.2013</u>		<u>30.09.2012</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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			301.851	
Adiantamento para Futuro				
Aumento de Capital Social	(100.419)		247.086	
Redução de capital em controlada a receber	1.504		4.268	
Dividendos a receber	14.367		213	

27 Imóveis destinados a venda

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

28 Eventos subsequentes

Em 1º de outubro de 2013, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Compromisso de Compra e Venda através do qual vendeu o imóvel de Belo Horizonte, localizado em Minas Gerais - MG, por R\$ 44.270.

Em 18 de outubro de 2013, a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.. celebrou Compromisso de Compra e Venda através do qual vendeu sua participação (40%) do imóvel do Edifício Brazilian FinancialCenter, localizado em São Paulo - SP, por R\$ 250.000.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2013 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 18 de outubro de 2013, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Definitiva de Compra e Venda através do qual vendeu o imóvel do Meier, localizado no Rio de Janeiro Gerais - RJ, por R\$ 4.850.

Em 18 de Outubro de 2013, a SC Varejo Grande Campinas. Empreend.Part.Ltda., celebrou Escritura Definitiva de Compra e Venda através do qual comprou um terreno localizado em Bragança Paulista / SP, por R\$3.666.

Em 31 de outubro de 2013, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a distribuição de Juros sobre Capital Próprio no valor de R\$ 34.000.

* * *

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em 30 de setembro 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 setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três, seis e nove 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 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, consequentemente, 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 5 de novembro 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 nove meses com data base em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30.09.2013 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.