# SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

www.scsa.com.br

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao quarto trimestre e ao ano de 2015. A Companhia teve importantes realizações em 2015, mesmo diante de um cenário econômico bastante desafiador. A capacidade da São Carlos de se ajustar rapidamente ao cenário econômico adverso foi fundamental para a entrega de resultados financeiros sólidos, com destaque para o crescimento da receita com locações em 12% e do lucro líquido em 35%. As conquistas do ano foram a ocupação de 69% da Torre A EZ Towers, 9 meses após a entrega do empreendimento; a ocupação de 93% do Edifício Jardim Europa, seis meses após a conclusão do seu retrofit completo; e 100% de ocupação do Edifício Candelária, concomitante à conclusão de seu retrofit. Estes resultados confirmam a capacidade da administração na gestão ativa do portfólio e a resiliência dos ativos da São Carlos, caracterizado pela alta qualidade e localizações *premium*. O portfólio de ativos da São Carlos encerrou o ano avaliado em R$ 4,4 bilhões, estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses que totalizaram R$ 173 milhões (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri). A manutenção do valor do portfólio em um cenário recessivo no Brasil reflete o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis de alta qualidade com elevada rentabilidade. O destaque na avaliação do portfólio foi a valorização dos imóveis de varejo de conveniência em 15%, alcançando R$ 462 milhões. Encerramos o ano com o portfólio composto por 86 imóveis, totalizando 425 mil m² de área bruta locável. Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos em Maio a venda do Centro de Distribuição Barueri por R$ 111 milhões, valor 4% superior à avaliação do ativo, contribuindo para a geração de valor aos nossos acionistas. A receita bruta com locações cresceu 12% em 2015, totalizando R$ 319 milhões, impulsionada pela nossa força comercial com importantes relacionamentos com nossos clientes e mercado em geral. O crescimento da receita reflete a receita adicional gerada pelo CA Cidade Nova (retrofit concluído em Setembro/14), Edifício Souza Cruz (adquirido em Dezembro/15) e o avanço nas locações dos empreendimentos entregues no ano (Torre A EZ Towers, Edifícios Jardim Europa e Candelária). Em 2015, fechamos contratos de locações que totalizaram 83 mil m² de ABL. Encerramos o ano com taxas de vacância física e financeira no portfólio de 13,2% e 13,3%, respectivamente, patamares bem abaixo das médias de mercado. Além da gestão ativa do portfólio, controle de custos é parte intrínseca da nossa cultura. Dessa forma, conseguimos rentabilidades elevadas em 2015, com margens EBITDA e líquida recorrentes de 84% e 13%, respectivamente. O lucro líquido alcançou R$ 163 milhões, 35% superior ao reportado no ano de 2014 e o EBITDA alcançou R$ 253 milhões, crescimento de 11% em relação ao ano anterior. Destacamos a sólida estrutura de capital da Companhia. A São Carlos encerrou o ano com perfil de dívida conservador e de longo prazo com 94% do saldo de financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros de 84% do CDI e prazo médio dos vencimentos de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R$ 281 milhões ao final de 2015, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e com custo elevado. Durante 2015, retornamos aos nossos acionistas R$ 51,8 milhões em dividendos, juros sobre o capital próprio e recompra de ações. Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento dos centros de varejo de conveniência. Em 2015, inauguramos 5 empreendimentos localizados no Estado de São Paulo, totalizando 16 centros com 35 mil m² de área bruta locável inaugurados, além de um landbank de 42 projetos para desenvolvimento. Em 2015, focamos na locação dos novos empreendimentos, na retenção de nossos clientes e na eficiência da operação para entregar um resultado sólido em meio a um cenário macroeconômico difícil. Em 2016, a agenda da Companhia continuará pautada em gerar valor para os nossos acionistas através de investimentos em imóveis corporativos e comerciais de alta qualidade e localizações *premium*. Em atendimento à determinação da Instrução CVM 381/2003, informamos que, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, não contratamos nossos Auditores Independentes para trabalhos diversos daqueles correlatos à auditoria externa. No relacionamento com Auditor Independente, buscou-se avaliar o conflito de interesses com trabalhos de não auditoria com base no seguinte: o auditor não deve (a) auditar seu próprio trabalho, (b) exercer funções gerenciais e (c) promover nossos interesses. Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

## BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Em milhares de reais - R$)

| Ativo | Nota explicativa | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 3 | 140.505 | 184.186 | 147.107 | 276.531 |
| Aplicações financeiras | 4 | 128.644 | 46.832 | 134.113 | 46.832 |
| Contas a receber | 5 | 4.450 | 5.240 | 26.921 | 56.075 |
| Valores a receber de partes relacionadas | | – | – | 875 | 730 |
| Impostos a recuperar | 6 | 20.817 | 17.544 | 24.737 | 22.354 |
| Despesas antecipadas e outros créditos | | 5.524 | 2.414 | 15.609 | 11.370 |
| Imóveis destinados à venda | 27 | – | – | 1.351 | 26.500 |
| Total do ativo circulante | | 299.940 | 256.216 | 350.713 | 440.392 |
| **Não circulante** | | | | | |
| Contas a receber | 5 | 13.435 | – | 68.920 | – |
| Transações e saldos com partes relacionadas | 8 | 92.799 | 201.206 | 1.554 | 3.269 |
| Depósitos judiciais | 12 | 24 | 205 | 90 | 455 |
| Investimentos em controladas e controladas em conjunto | 7 | 963.356 | 847.945 | 13.997 | 10.155 |
| Propriedades de investimento | 9 | 800.221 | 248.552 | 2.607.935 | 1.968.207 |
| Imobilizado | | 489 | 578 | 10.973 | 3.531 |
| Intangível | | 747 | 853 | 3.933 | 3.885 |
| Total do ativo não circulante | | 1.871.071 | 1.299.339 | 2.707.402 | 1.989.502 |
| **Total do ativo** | | 2.171.011 | 1.555.555 | 3.058.115 | 2.429.894 |

| Passivo e patrimônio líquido | Nota explicativa | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 42.696 | 42.605 | 113.906 | 99.874 |
| Adiantamento de clientes | | – | 222 | 5.236 | 36.467 |
| Salários e encargos sociais | | 4.657 | 7.829 | 5.442 | 9.031 |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | | – | – | 6.282 | 7.395 |
| Impostos, taxas e contribuições | | 832 | 526 | 3.037 | 2.679 |
| Dividendos e juros sobre o capital próprio | | 11.308 | 11.824 | 11.308 | 11.824 |
| Contas a pagar por compra de imóveis | | – | – | 10.002 | 6.806 |
| Outras contas a pagar | | 6.177 | 2.490 | 8.295 | 11.925 |
| Total do passivo circulante | | 65.670 | 65.496 | 163.508 | 186.001 |
| **Não circulante** | | | | | |
| Impostos diferidos | 11 | 730 | 784 | 7.995 | 7.282 |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 831.508 | 334.458 | 1.611.681 | 1.076.648 |
| Provisão para riscos | 12 | 13.655 | 13.271 | 13.655 | 13.271 |
| Total do passivo não circulante | | 845.893 | 348.513 | 1.633.331 | 1.097.201 |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Capital social | 14.1 | 673.912 | 673.912 | 673.912 | 673.912 |
| Plano de ações | | 22.680 | 18.521 | 22.680 | 18.521 |
| Ações em tesouraria | 14.2 | (64.938) | (57.873) | (64.938) | (57.873) |
| Reservas de lucros | 14.3 | 627.794 | 506.986 | 627.794 | 506.986 |
| Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas da controladora | | 1.259.448 | 1.141.546 | 1.259.448 | 1.141.546 |
| Acionistas não controladores | | – | – | 1.828 | 5.146 |
| Total do patrimônio líquido | | 1.259.448 | 1.141.546 | 1.261.276 | 1.146.692 |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | 2.171.011 | 1.555.555 | 3.058.115 | 2.429.894 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015** - (Em milhares de reais - R$)

| | Nota explicativa | Capital | Ações em tesouraria: Resultado na venda de ações em tesouraria | Ações em tesouraria: Ações em tesouraria | Reservas de lucros: Plano de ações | Reservas de lucros: Legal | Reservas de lucros: Retenção de lucros | Lucros acumulados | Total (atribuível aos acionistas da controladora) | Participação de não controladores | Total do patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos em 31 de dezembro de 2013** | | 473.912 | (7.814) | (21.276) | 14.917 | 50.542 | 566.415 | – | 1.076.696 | 4.444 | 1.081.140 |
| Venda de ações em tesouraria | | – | (1.320) | 6.357 | – | – | – | – | 5.037 | – | 5.037 |
| Aquisição de ações em tesouraria | | – | – | (33.820) | – | – | – | – | (33.820) | – | (33.820) |
| Reconhecimento do plano de opção de ações | | – | – | – | 3.604 | – | – | – | 3.604 | – | 3.604 |
| Subscrição por não controladores | | – | – | – | – | – | – | – | – | 268 | 268 |
| Aumento de capital | | 200.000 | – | – | – | – | (200.000) | – | – | – | – |
| Lucro líquido do exercício | | – | – | – | – | – | – | 120.853 | 120.853 | 434 | 121.287 |
| Destinação do lucro: | | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | | – | – | – | – | 6.043 | – | (6.043) | – | – | – |
| Dividendos propostos - R$0,208 por ação | | – | – | – | – | – | – | (11.824) | (11.824) | – | (11.824) |
| Juros sobre o capital próprio | | – | – | – | – | – | – | (19.000) | (19.000) | – | (19.000) |
| Retenção do lucro | | – | – | – | – | – | 83.986 | (83.986) | – | – | – |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2014** | 14 | 673.912 | (9.134) | (48.739) | 18.521 | 56.585 | 450.401 | – | 1.141.546 | 5.146 | 1.146.692 |
| Reconhecimento do plano de opção de ações | | – | – | – | 4.159 | – | – | – | 4.159 | – | 4.159 |
| Venda de ações em tesouraria | | – | (791) | 4.114 | – | – | – | – | 3.323 | – | 3.323 |
| Aquisição de ações em tesouraria | | – | – | (10.388) | – | – | – | – | (10.388) | – | (10.388) |
| Aquisição de participação de acionistas não controladores | | – | – | – | – | – | – | – | – | (3.578) | (3.578) |
| Lucro líquido do exercício | | – | – | – | – | – | – | 163.116 | 163.116 | 260 | 163.376 |
| Destinação do lucro: | | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | | – | – | – | – | 8.156 | – | (8.156) | – | – | – |
| Juros sobre o capital próprio | | – | – | – | – | – | – | (31.000) | (31.000) | – | (31.000) |
| Dividendos propostos - R$0,201 por ação | | – | – | – | – | – | – | (11.308) | (11.308) | – | (11.308) |
| Retenção do lucro | | – | – | – | – | – | 112.652 | (112.652) | – | – | – |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2015** | 14 | 673.912 | (9.925) | (55.013) | 22.680 | 64.741 | 563.053 | – | 1.259.448 | 1.828 | 1.261.276 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015**

(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro líquido por ação)

| | Nota explicativa | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Receita líquida** | 16 | 148.567 | 20.925 | 477.209 | 305.326 |
| Custo dos imóveis vendidos | 17 | (19.774) | – | (47.166) | (10.833) |
| Custo das locações | 17 | (10.932) | (2.004) | (40.486) | (25.301) |
| **Lucro bruto** | | 117.861 | 18.921 | 389.557 | 269.192 |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 17 | (25.850) | (27.899) | (32.542) | (33.632) |
| Despesa com vendas | 17 | (6.505) | (47) | (23.429) | (11.837) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | 17 | 1.098 | 105 | 7.474 | 4.896 |
| Resultado da equivalência patrimonial | 7 | 131.579 | 126.951 | (925) | (415) |
| **Lucro antes do resultado financeiro** | | 218.183 | 118.031 | 340.135 | 228.204 |
| **Resultado financeiro** | | | | | |
| Receitas financeiras | 18 | 35.230 | 39.616 | 41.555 | 42.206 |
| Despesas financeiras | 19 | (86.693) | (37.136) | (188.141) | (111.363) |
| **Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social** | | 166.720 | 120.511 | 193.549 | 159.047 |
| **Imposto de renda e contribuição social** | | | | | |
| Correntes | 20.1 | (3.604) | – | (30.329) | (36.456) |
| Diferidos | 20.1 | – | 342 | 156 | (1.304) |
| **Lucro líquido do exercício** | | 163.116 | 120.853 | 163.376 | 121.287 |
| **Atribuído a** | | | | | |
| Acionistas da Companhia | | | | 163.116 | 120.853 |
| Outros acionistas que não da Companhia | | | | 260 | 434 |
| | | | | 163.376 | 121.287 |
| **Lucro por ação** | | | | | |
| Básico (centavos por ação - em R$) | 21.1 | 2,906 | 2,124 | | |
| Diluído (centavos por ação - em R$) | 21.2 | 2,827 | 2,100 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015**

(Em milhares de reais - R$)

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| **Lucro líquido do exercício** | 163.116 | 120.853 | 163.376 | 121.287 |
| Outros resultados abrangentes | – | – | – | – |
| **Resultado abrangente total do exercício** | 163.116 | 120.853 | 163.376 | 121.287 |
| **Atribuído a** | | | | |
| Acionistas da Companhia | | | 163.116 | 120.853 |
| Outros acionistas que não da Companhia | | | 260 | 434 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015**

(Em milhares de reais - R$)

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Receitas | | | | |
| Receita de locação | 41.048 | 23.150 | 318.918 | 285.109 |
| Receita de venda de imóveis | 110.783 | – | 180.608 | 38.028 |
| | 151.831 | 23.150 | 499.526 | 323.137 |
| Insumos adquiridos de terceiros | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (19.774) | – | (47.166) | (10.833) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | (13.717) | (5.898) | (52.118) | (35.444) |
| | (33.491) | (5.898) | (99.284) | (46.277) |
| Valor adicionado bruto | 118.340 | 17.252 | 400.242 | 276.860 |
| **Retenções** | | | | |
| Depreciação e amortização | (10.932) | (2.004) | (40.486) | (25.301) |
| Valor adicionado líquido produzido | 107.408 | 15.248 | 359.756 | 251.559 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 131.579 | 126.951 | (925) | (415) |
| Receitas financeiras | 35.230 | 39.616 | 41.555 | 42.206 |
| Outras receitas | 1.098 | 105 | 7.474 | 4.896 |
| Acionistas não controladores | – | – | (260) | (434) |
| | 167.907 | 166.672 | 47.844 | 46.253 |
| Valor adicionado total a distribuir | 275.315 | 181.920 | 407.600 | 297.812 |
| Distribuição do valor adicionado | | | | |
| Pessoal e encargos | 21.840 | 23.606 | 26.074 | 27.154 |
| Impostos, taxas e contribuições | 3.664 | 325 | 30.273 | 38.441 |
| Juros e variação monetária | 84.063 | 36.265 | 178.775 | 107.804 |
| Outros | 2.632 | 871 | 9.362 | 3.560 |
| Dividendos e juros sobre o capital próprio | 42.308 | 11.824 | 42.308 | 11.824 |
| Lucros retidos | 120.808 | 109.029 | 120.808 | 109.029 |
| Valor adicionado distribuído | 275.315 | 181.920 | 407.600 | 297.812 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015**

(Em milhares de reais - R$)

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 163.116 | 120.853 | 163.376 | 121.287 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais: | | | | |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 922 | – | 978 | – |
| Depreciações e amortizações | 10.932 | 2.004 | 40.486 | 25.301 |
| Resultado da equivalência patrimonial | (131.579) | (126.951) | 925 | 415 |
| Reconhecimento do plano de opção de ações | 4.159 | 3.471 | 4.159 | 3.604 |
| Ganho na alienação de investimentos e de bens destinados à venda | (91.008) | – | (132.767) | (28.219) |
| Ganho em outras receitas (multas por quebra de contrato) | (1.163) | – | (7.643) | – |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários | (7.599) | – | (12.931) | – |
| Provisão de riscos | (174) | 95 | (174) | 103 |
| Atualização de provisão de riscos tributários | 558 | 462 | 558 | 339 |
| Imposto de renda e contribuição social | 3.604 | – | 30.329 | – |
| Aquisição de participação de acionistas não controladores | – | – | (3.318) | 268 |
| Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos | 86.252 | 37.385 | 188.672 | 116.823 |
| Caixa gerado nas operações | 38.020 | 37.319 | 272.650 | 239.921 |
| Variação nos ativos operacionais: | | | | |
| Contas a receber | (13.567) | 989 | (40.688) | (5.504) |
| Valores a receber de partes relacionadas | – | – | (145) | (118) |
| Depósitos judiciais | (181) | 1.709 | (365) | 1.701 |
| Impostos a recuperar | (3.273) | (5.766) | (2.383) | (9.117) |
| Imóveis destinados à venda | – | – | 25.149 | – |
| Despesas antecipadas e outros créditos | (3.110) | (776) | (4.239) | (3.138) |
| Variação nos passivos operacionais: | | | | |
| Salários e encargos sociais | (3.172) | (2.531) | (3.589) | (2.232) |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | – | – | – | 2.670 |
| Impostos, taxas e contribuições | (3.874) | 153 | (3.926) | 135 |
| Contas a pagar por compra de imóveis | – | – | 3.196 | 4.053 |
| Provisão para riscos | – | (1.724) | – | (1.724) |
| Impostos diferidos | (54) | (436) | 713 | 1.891 |
| Adiantamento de clientes | (222) | – | (31.231) | – |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 3.687 | 883 | (3.630) | 1.565 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (3.604) | – | (31.442) | – |
| Variação nos ativos e passivos operacionais | (27.370) | (7.499) | (92.580) | (9.818) |
| Caixa gerado pelas atividades operacionais | 10.650 | 29.820 | 180.070 | 230.103 |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | | |
| Partes relacionadas | (2.777) | (187.540) | (5.927) | (6.981) |
| Dividendos recebidos | 78.453 | 130.148 | – | – |
| Aplicações financeiras | (74.213) | 99.887 | (74.350) | 99.887 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital social | (24.470) | – | – | – |
| Recebimento obtido na realização de imóveis destinados à venda | 110.783 | – | 147.194 | 38.028 |
| Redução de capital em controladas recebidos | 58.510 | 37.789 | – | – |
| Aquisições de bens de propriedades de investimento, imobilizado e intangível | (44.421) | (135.342) | (169.555) | (343.090) |
| Caixa líquido gerado pelo (aplicado nas) atividades de investimento | 101.865 | (55.058) | (102.638) | (212.156) |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | | |
| Adiantamento de clientes | – | 222 | – | 33.263 |
| Pagamento de empréstimos principal | (25.173) | (66.023) | (49.247) | (239.336) |
| Pagamento de empréstimos juros e correção | (81.925) | – | (182.255) | – |
| Captação de empréstimos | – | 57.000 | 73.744 | 197.422 |
| Venda de ações próprias | 4.114 | 5.037 | 4.114 | 5.037 |
| Aquisição de ações próprias | (10.388) | (33.820) | (10.388) | (33.820) |
| Dividendos pagos | (11.824) | (28.851) | (11.824) | (28.851) |
| Juros sobre o capital próprio pagos | (31.000) | (19.000) | (31.000) | (19.000) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento | (156.196) | (85.435) | (206.856) | (85.285) |
| **Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa** | (43.681) | (110.673) | (129.424) | (67.338) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 184.186 | 294.859 | 276.531 | 343.869 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 140.505 | 184.186 | 147.107 | 276.531 |
| **Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa** | (43.681) | (110.673) | (129.424) | (67.338) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Para o exercício Findo em 31 de Dezembro de 2015** (Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado 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 e centros de varejo de conveniência, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades: a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers. b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais. c) Locação de bens imóveis. d) Exploração de estacionamento rotativo. e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.
f) Participação no capital de outras companhias. As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários, principalmente nos Estados de São Paulo e 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 17 de fevereiro de 2016.

### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015, tampouco em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014. **2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. **2.2. Bases de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil dos ativos de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais e determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas. **2.3. Propriedades de investimento:** Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimentos, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados. O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa. A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação. Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R$ 4.370.340 em setembro de 2015, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. **2.4. Investimentos em controladas em conjunto ("joint ventures"):** Empreendimento conjunto ("joint venture") é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes assumem uma atividade econômica que está sujeita a controle conjunto, ou seja, situação em que as decisões relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle. A Companhia adota a IFRS 11 - Acordos em Conjunto (CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas). A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (a) operações em conjunto - 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 (b) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. No caso da Companhia os investimentos qualificam-se como joint venture e são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.5. Imobilizado:** Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo, menos depreciação acumulada e eventuais perdas por "impairment". Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por "impairment" acumuladas. A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas despesas operacionais". **2.6. Ativos intangíveis:** Compostos principalmente por licenças de uso de software e registrados ao valor de custo, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por "impairment". A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. **2.7. Custos com empréstimos:** Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou venda, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que estejam disponíveis para uso ou venda. Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos. **2.8. Imóveis destinados à venda:** Os imóveis (e os grupos destinados à alienação) são classificados como imóveis destinados à venda e mensurados pelo custo de aquisição, líquido da depreciação até a data de decisão da Administração de vendê-los. Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente. Os imóveis classificados como imóveis destinados à venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e valor justo. **2.9. Não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis ("impairment"):** A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indício de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor. Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014. **2.10. Ativos financeiros:** Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, ativos financeiros mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial. As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado. Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis (incluindo clientes e outros créditos) são registrados ao custo amortizado usando o método de taxa efetiva de juros, deduzido de perdas de seu valor de recuperação ("impairment"), se houver. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: São ativos financeiros mantidos para negociação quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. A Companhia e suas controladas não possuíam as categorias relacionadas a seguir registradas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015 e de 2014: • Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais. • Ativos financeiros disponíveis para venda. Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possuem ter seus valores justos estimados razoavelmente. "Impairment" de ativos financeiros: Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber de clientes e outros valores a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam "impairment" podem ser, subsequentemente, avaliados para "impairment" de forma coletiva. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Companhia em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos. **2.11. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente cotas de fundo de investimento, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado. **2.12. Contas a receber:** Correspondem aos valores a receber de clientes pela locação e venda de imóveis no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda ao ciclo normal de operações), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. **2.13. Empréstimos e financiamentos:** São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos da transação e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. **2.14. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio:** A distribuição de dividendos e os juros sobre o capital próprio para os acionistas da Companhia são reconhecidos como passivo nas demonstrações financeiras no fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral. **2.15. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia:** Classificação como dívida ou instrumento de capital: Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato. **2.16. Instrumentos de capital:** Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão. **2.17. Passivos financeiros:** São classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do exercício no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros. **2.18. Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes que cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação requerida para liquidar a obrigação, considerando os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessores jurídicos, internos e externos. **2.19. Reconhecimento de receita:** A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem ao comprador os riscos e benefícios significativos. **2.20. Receita de venda de imóveis:** Nas vendas dos imóveis, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de recebimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel. **2.21. Receita de locação/arrendamentos operacionais:** As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear, pelo período de vigência do arrendamento em questão. **2.22. Receita de juros:** A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. **2.23. Arrendamentos mercantis ("leasing"):** Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (IAS 17) - Operações de Arrendamento Mercantil. Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Companhia para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (a) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (b) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (c) o período de contrato de arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (d) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (e) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia não possuía contratos de arrendamentos financeiros. Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados. **2.24. Pagamentos com base em ações:** Pagamentos com base em ações e liquidados por meio de instrumentos de capital concedidos a empregados e administradores são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 23. O valor justo determinado na data de outorga dos pagamentos com base em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. No fim do exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão. O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "plano de opções" no patrimônio líquido. **2.25. Imposto de renda e contribuição social:** A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos. Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes de locação e da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, determinadas controladas não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. **2.26. Lucro por ação:** O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais. Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade. **2.27. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações financeiras:** Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que tenham impacto sobre questões que são inerentemente incertas, estando os julgamentos mais significativos relacionados a provisões para riscos e vida útil das propriedades de investimentos, do ativo imobilizado e intangíveis. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos. Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Companhia no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil de seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes. Para proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. **2.28. Apresentação de informação por segmento:** As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia. A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, operam basicamente com dois segmentos (administração de imóveis corporativos e centros de varejo de conveniência). O segmento operacional de centros de varejo de conveniência está ainda em fase inicial de operação, e seus resultados não são considerados materiais para divulgação. Dessa forma, as propriedades de investimento desse segmento estão demonstradas na nota explicativa nº 9. **2.29. Normas, alterações e interpretações de normas emitidas recentemente:** Os pronunciamentos e as interpretações contábeis a seguir mencionados foram emitidos até 31 de dezembro de 2015 pelo IASB:

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|---|---|---|
| IFRS 9 | Instrumentos Financeiros | (b) |
| IFRS 15 | Receitas de Contratos com Clientes | (b) |
| Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) | Acordo Contratual Conjunto | (a) |
| Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) | Iniciativa de Divulgação | (a) |
| Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1) | Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis | (a) |
| Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 41/CPC 29 | Agricultura: Plantas portadoras | (a) |
| Modificações à IFRS 10/CPC 36 e à IAS 28/CPC 18 | Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture" | (a) |
| Modificações à IFRS 10/CPC 36, à IFRS 12/CPC 45 e à IAS 28/CPC 18 | Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação | (a) |

(a) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, com adoção antecipada permitida. (b) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia avaliará os potenciais efeitos oriundos dos novos pronunciamentos e interpretações quando da emissão dos mesmos pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis). **2.30. Sociedades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas relacionadas na nota explicativa nº 8. **2.31. Critérios de consolidação:** Demonstrações financeiras consolidadas. As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas: **a) Controladas:** Controladas são todas as entidades nas quais o Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do mesmo grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo. **b) Transações e participações não controladoras:** Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido. Quando para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

### 3. 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 como segue:

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Caixa | 5 | 5 | 15 | 20 |
| Bancos | 1.803 | 2.209 | 3.027 | 8.826 |
| Aplicações financeiras (*) | | | | |
| Operações compromissadas | 138.697 | 170.612 | 143.257 | 170.612 |
| Itaú Corporate Plus | – | 7.431 | – | 79.337 |
| Santander Corporate DI | – | 3.929 | – | 16.923 |
| Caderneta de poupança e outros | – | – | 808 | 813 |
| | 140.505 | 184.186 | 147.107 | 276.531 |

(*) 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 média de 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As operações com compromissadas estão representadas por aplicações, substancialmente, no Banco do Brasil, lastreadas com títulos privados e com garantia de recompra sem perda substancial de valor.

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa | 128.644 | 46.832 | 134.113 | 46.832 |

Referem-se a letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento depende do mercado secundário. Os fundos de investimentos em renda fixa, são fundos abertos, administrados por instituições de primeira linha.

### 5. CONTAS A RECEBER

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Contas a receber | 16.317 | 3.644 | 87.821 | 50.533 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (922) | – | (1.098) | (120) |
| Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários | 922 | 922 | 922 | 922 |
| Taxas condominiais e outras | 1.568 | 674 | 8.196 | 4.740 |
| Total | 17.885 | 5.240 | 95.841 | 56.075 |
| Circulante | 4.450 | 5.240 | 26.921 | 56.075 |
| Não circulante (i) | 13.435 | – | 68.920 | – |

(i) Valores decorrentes da linearização e que serão realizados após 12 meses. Contas a receber: As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A Administração da Companhia registra provisão para perda nas 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:

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Vencidas | | | | |
| 31 a 60 dias | – | – | 397 | 55 |
| 61 a 90 dias | – | 18 | 215 | 18 |
| 91 a 120 dias | 4 | – | 322 | 19 |
| 121 a 180 dias | – | – | 109 | 506 |
| Há mais de 180 dias | 940 | – | 1.243 | 136 |
| | 944 | 18 | 2.286 | 734 |
| A vencer | 17.863 | 5.222 | 94.653 | 55.461 |
| Total de contas a receber | 18.807 | 5.240 | 96.939 | 56.195 |

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Saldo inicial | – | – | (120) | (104) |
| Constituição da provisão | (922) | – | (978) | (16) |
| Saldo final | (922) | – | (1.098) | (120) |

### 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Imposto de renda a recuperar | 8.298 | 7.261 | 9.505 | 8.631 |
| Imposto de renda sobre aplicações financeiras | 8.202 | 8.053 | 9.916 | 9.266 |
| Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar | 2.190 | 534 | 2.407 | 809 |
| PIS e COFINS a recuperar | 2.029 | 1.419 | 2.790 | 2.624 |
| Outros | 98 | 277 | 119 | 1.024 |
| Total | 20.817 | 17.544 | 24.737 | 22.354 |

### 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

| Controladas | Ativo | Passivo | Capital social | Patrimônio líquido | Participação % | Lucro (prejuízo) no exercício | Saldo em 31/12/2014 | Aumento de capital | Redução de capital | Equivalência patrimonial | Dividendos distribuídos - JSCP | Saldo em 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 253 Participações Ltda. | 89.977 | 15.597 | 32.000 | 74.380 | 99,999994 | 58.667 | 73.713 | – | (38.000) | 58.667 | (20.000) | 74.380 |
| SC Corretora de Imóveis Ltda. | – | 2 | 64 | (2) | 99,996875 | (3) | 1 | – | – | (3) | – | (2) |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. | 506.730 | 362.607 | 111.529 | 144.123 | 99,999998 | 19.455 | 132.718 | – | – | 19.455 | (8.050) | 144.123 |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. | 23.615 | 19.062 | 5.872 | 4.553 | 60,000000 | 636 | 2.350 | – | – | 382 | – | 2.732 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 77.474 | 9.076 | 55.084 | 68.398 | 99,999996 | 17.478 | 59.920 | – | – | 17.478 | (9.000) | 68.398 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. | 123.298 | 12.615 | 109.983 | 110.683 | 99,999998 | 41.948 | 117.736 | – | – | 41.948 | (49.000) | 110.684 |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. | 90.476 | 4.298 | 84.500 | 86.178 | 99,999998 | 4.788 | 32.705 | 53.153 | – | 4.788 | (4.468) | 86.178 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | 69.364 | 36.530 | 34.134 | 32.833 | 99,999994 | 222 | 49.412 | – | (16.800) | 222 | – | 32.834 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. | 238.076 | 123.964 | 115.200 | 114.112 | 99,999998 | 1.093 | 110.101 | 8.918 | (6.000) | 1.093 | – | 114.112 |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. | 47.757 | 32.245 | 11.220 | 15.511 | 99,999982 | 3.676 | 15.321 | – | – | 3.676 | (3.486) | 15.511 |
| SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. | 193.334 | 126.280 | 61.239 | 67.054 | 99,999997 | 5.003 | 65.676 | 270 | – | 5.003 | (3.896) | 67.053 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A. | 391.894 | 184.862 | 248.766 | 207.031 | 99,999999 | (20.361) | 178.220 | 49.172 | – | (20.361) | – | 207.031 |
| U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | – | 4 | 1 | (4) | 99,600000 | (1) | (3) | – | – | (1) | – | (4) |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 79.840 | 53.300 | 26.253 | 26.539 | 99,999992 | 157 | 130 | 26.253 | – | 157 | – | 26.540 |
| D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 1 | – | 99,600000 | – | – | – | – | – | – | – |
| Total | | | | | | | 838.000 | 137.766 | (60.800) | 132.504 | (97.900) | 949.570 |
| **Controladas em conjunto** | | | | | | | | | | | | |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. | 50.703 | 40.495 | 8.315 | 10.208 | 50,000000 | 967 | 4.764 | – | – | 484 | (144) | 5.104 |
| Longford Participações e Empreendimentos S.A. | 59.315 | 41.951 | 22.972 | 17.364 | 50,000000 | (2.817) | 5.181 | 4.910 | – | (1.409) | – | 8.682 |
| Total | | | | | | | 847.945 | 142.676 | (60.800) | 131.579 | (98.044) | 963.356 |

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão de a Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R$13.786 em investimentos em 31 de dezembro de 2015 (R$9.945 em 31 de dezembro de 2014).

### 8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

| Controlada/empresa relacionada | Controladora - Receita com juros sobre capital próprio 31/12/2015 | 31/12/2014 | Saldos - Ativo não circulante 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 1.075 | 684 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 9.168 | 6.802 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 7.431 | 8.897 |
| 253 Participações Ltda. | – | – | 13.986 | 1.827 |
| Longford Participações e Empreendimentos S.A. | – | – | – | 2.935 |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 805 | 857 |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. | 8.050 | 5.400 | 30.673 | 19.699 |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. | – | 900 | 3.215 | 54.133 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 7.818 | 1.060 |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. | – | – | 2.354 | 790 |
| SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 961 | 2.543 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A. | – | – | 12.847 | 61.687 |
| SC Corretora de Imóveis Ltda. | – | – | (1) | (1) |
| U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 3 | 2 |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 727 | 37.572 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | – | – | 1.737 | 1.719 |
| Total | 8.050 | 6.300 | 92.799 | 201.206 |

No ativo não circulante da controladora R$92.799 e do consolidado R$1.554, referem-se substancialmente a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto. Remuneração da Administração: Em 30 de abril de 2015, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2015 em até R$19.500, dos quais R$4.400 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R$15.100 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

| Consolidado | 31/12/2015 Fixa | Variável | Total | 31/12/2014 Fixa | Variável | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Conselho de Administração | 1.685 | 456 | 2.141 | 1.575 | 1.137 | 2.712 |
| Diretores estatutários | 4.536 | 1.985 | 6.521 | 3.982 | 4.064 | 8.046 |
| Total | 6.221 | 2.441 | 8.662 | 5.557 | 5.201 | 10.758 |

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

### 9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

| Controladora | Taxa anual de depreciação - % | 31/12/2015 Custo | Depreciação acumulada | Líquido | 31/12/2014 Líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | | 158.912 | – | 158.912 | 19.586 |
| Edificações | De 1,67 a 3,41 | 504.002 | (15.284) | 488.718 | 25.633 |
| Instalações | 10,00 | 156.923 | (4.524) | 152.399 | 22.526 |
| Imobilizado em andamento | | 192 | – | 192 | 180.807 |
| Total | | 820.029 | (19.808) | 800.221 | 248.552 |

| Consolidado | Taxa anual de depreciação - % | 31/12/2015 Custo | Depreciação acumulada | Líquido | 31/12/2014 Líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | | 815.198 | – | 815.198 | 647.011 |
| Edificações | De 1,67 a 3,41 | 1.411.008 | (159.718) | 1.251.290 | 739.644 |
| Instalações e benfeitorias | 10,00 | 509.147 | (25.730) | 483.417 | 232.976 |
| Adiantamento para compra de imóveis | | – | – | – | 37.571 |
| Imobilizado em andamento | | 58.030 | – | 58.030 | 311.005 |
| Total | | 2.793.383 | (185.448) | 2.607.935 | 1.968.207 |

As movimentações estão demonstradas a seguir:

| Controladora | 31/12/2014 | Adições | Baixas (*) | Transferência | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | 19.586 | – | (8.559) | 147.885 | 158.912 |
| Edificações | 39.763 | 547.803 | (17.057) | (66.507) | 504.002 |
| Instalações | 24.825 | 1.022 | (1.216) | 132.292 | 156.923 |
| Imobilizado em andamento | 180.807 | 33.078 | – | (213.693) | 192 |
| | 264.981 | 581.903 | (26.832) | (23) | 820.029 |
| Depreciação acumulada | (16.429) | (10.444) | 7.065 | – | (19.808) |
| Total | 248.552 | 571.459 | (19.767) | (23) | 800.221 |

(*) A Companhia celebrou em 18 de maio de 2015 o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis, por meio do qual vendeu o Centro de Distribuição Barueri pelo valor total de R$110,8 milhões.

| Consolidado | 31/12/2014 | Adições (a) | Baixas (c) | Transferências (b) | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | 647.011 | 7.769 | (10.512) | 170.930 | 815.198 |
| Edificações | 874.583 | 588.244 | (17.293) | (34.526) | 1.411.008 |
| Instalações | 249.906 | 9.045 | (1.216) | 251.413 | 509.148 |
| Adiantamento para compra de imóveis | 37.571 | – | – | (37.571) | – |
| Imobilizado em andamento | 311.003 | 103.240 | – | (356.214) | 58.029 |
| | 2.120.074 | 708.298 | (29.021) | (5.968) | 2.793.383 |
| Depreciação acumulada | (151.867) | (40.646) | 7.065 | – | (185.448) |
| Saldo | 1.968.207 | 667.652 | (21.956) | (5.968) | 2.607.935 |

(a) As principais adições no exercício foram Edifício Souza Cruz, Torre A EZ Towers e obras em centros de varejo de conveniência. (b) As principais transferências líquidas no exercício foram as finalizações de obras em centros de varejo de conveniência, "retrofit" do Edifício Jardim Europa e Torre A EZ Towers, principalmente para as rubricas do imobilizado "Móveis e utensílios" e "Máquinas e equipamentos". (c) A principal baixa refere-se à venda do Centro de Distribuição Barueri. 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 pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R$4.370.340 em setembro de 2015, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

**Controladora**

| Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a) | Moeda | Encargos - % a.a. | Vencimento final | Saldos 31/12/2015 | Saldos 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Aquisição - Edifício City Tower | R$ | IGP-M + 10,30 | 09.12.15 | – | 10.815 |
| Aquisição - Centro Empresarial Botafogo | R$ | CDI + 1,80 | 24.11.22 | 27.888 | 27.683 |
| Aquisição - Edifício SPOP II e X | R$ | IGP-M + 10,40 | 05.12.21 | 25.944 | 25.951 |
| Aquisição - Borges Lagoa | R$ | TR + 10,00 | 11.04.22 | 13.487 | 14.760 |
| Aquisição - Edifício BST | R$ | TR + 9,70 | 16.08.22 | 23.446 | 25.465 |
| Aquisição - Edifício Pasteur 110 | R$ | TR + 9,70 | 05.09.22 | 19.377 | 20.977 |
| Aquisição - Edifício Eldorado | R$ | TR + 9,90 | 14.11.22 | 23.615 | 25.494 |
| Aquisição - Edifício Eldorado | R$ | TR + 9,95 | 23.11.22 | 65.253 | 70.379 |
| Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba | R$ | TR + 10,00 | 27.02.23 | 27.341 | 29.394 |
| Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto | R$ | TR + 9,90 | 27.02.23 | 9.267 | 9.972 |
| Aquisição - Edifício Arcos da Lapa | R$ | TR + 9,70 | 11.12.19 | 10.375 | 12.493 |
| Aquisição - Edifício Cidade Nova | R$ | TR + 9,70 | 06.11.26 | 45.547 | 47.001 |
| Obra - Edifício Torre A EZ Towers | R$ | TR + 9,80 | 30.09.24 | 56.123 | 56.679 |
| Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers | R$ | TR + 8,90 | 15.07.30 | 526.541 | – |
| Total | | | | 874.204 | 377.063 |
| Circulante | | | | 42.696 | 42.605 |
| Não circulante | | | | 831.508 | 334.458 |

**Consolidado**

| Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a) | Moeda | Encargos - % a.a. | Vencimento final | Saldo contábil 31/12/2015 | Saldo contábil 31/12/2014 | Valor de mercado 31/12/2015 | Valor de mercado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aquisição - Edifício City Tower | R$ | IGP-M + 10,30 | 09.12.15 | – | 10.815 | – | 11.079 |
| Aquisição - Centro Empresarial Botafogo | R$ | CDI + 1,80 | 24.11.22 | 27.888 | 27.683 | 27.513 | 28.336 |
| Aquisição - Edifício SPOP II e X | R$ | IGP-M + 10,40 | 05.12.21 | 25.944 | 25.951 | 30.379 | 31.207 |
| Aquisição - Borges Lagoa | R$ | TR + 10,00 | 11.04.22 | 13.487 | 14.760 | 10.203 | 14.957 |
| Aquisição - Edifício BST | R$ | TR + 9,70 | 16.08.22 | 23.446 | 25.465 | 17.152 | 25.289 |
| Aquisição - Edifício Pasteur 110 | R$ | TR + 9,70 | 05.09.22 | 19.377 | 20.977 | 14.139 | 20.831 |
| Aquisição - Edifício Eldorado | R$ | TR + 9,90 | 14.11.22 | 23.615 | 25.494 | 17.291 | 25.677 |
| Aquisição - Edifício Eldorado | R$ | TR + 9,95 | 23.11.22 | 65.253 | 70.379 | 47.875 | 71.141 |
| Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba | R$ | TR + 10,00 | 27.02.23 | 27.341 | 29.394 | 19.889 | 29.834 |
| Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto | R$ | TR + 9,90 | 27.02.23 | 9.267 | 9.972 | 6.697 | 10.046 |
| Aquisição - Edifício Arcos da Lapa | R$ | TR + 9,70 | 11.12.19 | 10.375 | 12.493 | 8.642 | 12.438 |
| Aquisição - Edifício CA Cidade Nova | R$ | TR + 9,70 | 06.11.26 | 45.547 | 47.001 | 27.299 | 46.497 |
| Obras - Edifício Torre A EZ Towers | R$ | TR + 9,80 | 05.09.24 | 56.123 | 56.679 | 37.558 | 56.679 |
| Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers | R$ | TR + 8,90 | 15.07.30 | 526.541 | – | 238.419 | – |
| Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro | R$ | TR + 10,00 | 22.11.20 | 19.376 | 21.775 | 15.588 | 22.010 |
| Aquisição - Edifício Itaim Center | R$ | TR + 10,00 | 21.12.20 | 6.927 | 7.719 | 5.553 | 7.802 |
| Aquisição - Edifício Mykonos | R$ | TR + 9,70 | 03.08.22 | 6.960 | 7.546 | 5.100 | 7.494 |
| Aquisição - Edifício Corporate Plaza | R$ | TR + 9,70 | 28.08.22 | 14.240 | 15.447 | 10.408 | 15.340 |
| Aquisição - Edifício Antonio Carlos | R$ | TR + 10,00 | 27.02.23 | 5.346 | 5.704 | 3.889 | 5.790 |
| Aquisição - Edifício BFC | R$ | TR + 10,00 | 05.03.22 | 57.335 | 61.512 | 43.572 | 62.321 |
| Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA | R$ | TR + 10,25 | 19.10.22 | 94.371 | 97.646 | 70.838 | 100.812 |
| Aquisição - Edifício Sul América | R$ | TR + 9,70 | 04.06.25 | 85.649 | 89.761 | 54.903 | 88.913 |
| Retrofit - Jardim Europa | R$ | TR + 9,25 | 28.06.23 | 30.538 | 34.100 | 20.796 | 32.678 |
| Debêntures Série 286 | R$ | IPCA + 6,10 | 28.08.20 | 5.786 | 6.359 | 5.443 | 5.899 |
| Debêntures Série 287 | R$ | IPCA + 6,50 | 28.08.24 | 41.020 | 41.404 | 37.221 | 37.126 |
| Debêntures Série 288 | R$ | IPCA + 6,30 | 28.08.24 | 10.743 | 10.844 | 9.908 | 9.938 |
| Desenvolvimento de centros comerciais | R$ | TR + 9,80 | 05.09.24 | 37.940 | 38.269 | 25.390 | 38.269 |
| Desenvolvimento de centros comerciais | R$ | TR + 9,80 | 06.12.27 | 71.121 | 70.151 | 40.948 | 70.979 |
| Aquisição - Edifício Ciatec II | R$ | TR + 10,20 | 18.09.23 | 16.806 | 17.868 | 12.095 | 18.445 |
| Aquisição - Edifício CEA | R$ | TR + 10,45 | 25.06.25 | 123.590 | 125.666 | 82.021 | 134.220 |
| Aquisição - Edifício CE Urca | R$ | TR + 9,70 | 22.04.25 | 30.847 | 32.243 | 19.876 | 31.942 |
| Retrofit - Cidade Nova | R$ | TR + 9,80 | 29.02.24 | 106.032 | 101.375 | 73.089 | 101.375 |
| Retrofit - Candelaria 62 | R$ | TR + 9,35 | 25.03.24 | 34.674 | 14.070 | 22.903 | 13.547 |
| Aquisição - Edifício Souza Cruz | R$ | TR + 9,90 | 05.01.27 | 52.082 | – | 31.603 | – |
| Total | | | | 1.725.587 | 1.176.522 | 1.094.202 | 1.188.911 |
| Circulante | | | | 113.906 | 99.874 | 72.228 | 100.926 |
| Não circulante | | | | 1.611.681 | 1.076.648 | 1.021.974 | 1.087.985 |

TR - Taxa Referencial. IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado. IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo. (a) 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. Os juros de empréstimos elegíveis à capitalização a propriedades para investimentos totalizaram R$5.138 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e R$40.146 em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2015, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

| Ano de vencimento | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| 2016 | – | 34.627 | – | 98.515 |
| 2017 | 60.282 | 37.747 | 138.473 | 107.157 |
| 2018 | 65.684 | 41.176 | 150.737 | 116.652 |
| 2019 | 71.602 | 44.944 | 164.202 | 127.094 |
| 2020 | 74.828 | 45.812 | 174.860 | 134.483 |
| 2021 | 81.622 | 50.052 | 183.207 | 139.461 |
| 2022 | 76.663 | 43.077 | 196.917 | 150.538 |
| 2023 | 49.380 | 13.834 | 131.723 | 82.982 |
| 2024 | 50.245 | 11.682 | 111.869 | 65.702 |
| 2025 | 47.320 | 5.741 | 79.791 | 31.110 |
| 2026 | 51.037 | 5.766 | 66.864 | 13.924 |
| 2027 | 49.191 | – | 59.383 | 9.030 |
| 2028 | 53.569 | – | 53.569 | – |
| 2029 | 58.337 | – | 58.337 | – |
| 2030 | 41.748 | – | 41.749 | – |
| | 831.508 | 334.458 | 1.611.681 | 1.076.648 |

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

**Controladora**

| Descrição | Saldo em 31/12/2014 | Adições | Juros e atualização monetária | Pagamento de principal | Pagamento de juros e correção | Saldo em 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empréstimos | 377.063 | 517.988 | 86.251 | (25.173) | (81.925) | 874.204 |

**Consolidado**

| Descrição | Saldo em 31/12/2014 | Adições | Juros e atualização monetária | Pagamento de principal | Pagamento de juros e correção | Saldo em 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empréstimos | 1.176.522 | 591.895 | 188.672 | (49.247) | (182.255) | 1.725.587 |

Em 31 de dezembro de 2015, não há exigência de atendimento de Covenants para os empréstimos e financiamentos.

### 11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES 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 diferidos 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 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Diferenças temporárias: | | | | |
| PIS e COFINS - receita linear | 113 | 168 | 2.815 | 1.946 |
| Imposto de RendaPessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear | 617 | 616 | 5.180 | 5.336 |
| Total | 730 | 784 | 7.995 | 7.282 |

### 12. PROVISÃO PARA RISCOS 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, internos e externos, 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 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Imposto de renda e contribuição social | 5.075 | 5.075 |
| PIS e COFINS (*) | 8.366 | 7.808 |
| Outros | 214 | 388 |
| Total | 13.655 | 13.271 |
| Depósitos judiciais | (24) | (205) |
| Total | 13.631 | 13.066 |

| Consolidado | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Imposto de renda e contribuição social | 5.075 | 5.075 |
| PIS e COFINS (*) | 8.366 | 7.808 |
| Outros | 214 | 388 |
| Total | 13.655 | 13.271 |
| Depósitos judiciais | (90) | (455) |
| Total | 13.565 | 12.816 |

(*) 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. A movimentação da provisão é como segue:

| Controladora e Consolidado | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 13.271 | 14.438 |
| Pagamentos e reversões | (174) | (1.789) |
| Atualização monetária | 558 | 462 |
| Constituições | – | 160 |
| Saldo final | 13.655 | 13.271 |

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R$10.560 (R$6.018 em 31 de dezembro de 2014), ações cíveis no montante de R$625 e ações trabalhistas no montante de R$475, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída. O passivo relacionado à obrigação legal em discussão judicial é mantido até o ganho definitivo da ação, representado por decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos.

### 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 "Despesas gerais e administrativas". No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o montante de R$1.669 (R$2.566 em 31 de dezembro de 2014) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**14.1. Ações ordinárias pagas integralmente:** Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o capital social da Companhia é de R$673.912, 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. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía em tesouraria 1.616.396 ações ordinárias nominativas (1.385.242 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2014), adquiridas a um custo médio de R$34,03 por ação (R$35,18 por ação em 31 de dezembro de 2014). **14.3. Destinação do resultado do exercício:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 é a seguinte:

| | |
|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 163.116 |
| Reserva legal - 5% | (8.156) |
| Base para cálculo dos dividendos | 154.960 |
| Dividendos mínimos obrigatórios - 25% | 38.740 |
| JSCP distribuído (*) | (31.000) |
| Dividendos a distribuir | (11.308) |
| Retenção de lucros | (112.652) |

(*) Houve incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre JSCP no valor de R$3.568. Em 31 de dezembro de 2015, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2015 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de fevereiro de 2016. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital a ser aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 29 de abril de 2016. **14.4. Reserva de lucros - legal:** Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2015 é de R$64.741 (R$56.585 em 31 de dezembro de 2014).

### 15. RECEITAS DE LOCAÇÃO

Os contratos de "leasing" operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração de dois a dez anos, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

### 16. RECEITA LÍQUIDA:

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Receita bruta de locação | 41.048 | 23.150 | 318.918 | 285.109 |
| Receita de vendas de imóveis (*) | 110.783 | – | 180.608 | 38.028 |
| Impostos | (3.264) | (2.225) | (22.317) | (17.811) |
| Total | 148.567 | 20.925 | 477.209 | 305.326 |

(*) Refere-se, substancialmente, à venda dos imóveis Borges Lagoa e Centro de Distribuição Barueri. Os valores das transações foram efetuados em condições de mercado, com partes não relacionadas.

### 17. RECEITAS (DESPESAS E CUSTOS) POR NATUREZA

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Despesas com pessoal | (21.840) | (23.606) | (26.074) | (27.154) |
| Serviços de terceiros | (1.482) | (1.719) | (3.238) | (2.826) |
| Despesas com depreciação e amortização | (10.932) | (2.004) | (40.486) | (25.301) |
| Custo dos imóveis vendidos | (19.774) | – | (47.166) | (10.833) |
| Despesas comerciais - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio entre outras relacionadas às áreas vagas | (6.505) | (47) | (23.429) | (11.837) |
| Despesas com ocupação | (1.016) | (998) | (1.105) | (1.084) |
| Despesas tributárias | (61) | (668) | (99) | (681) |
| Outras | (353) | (803) | 5.448 | 3.009 |
| Total | (61.963) | (29.845) | (136.149) | (76.707) |

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Classificados como: | | | | |
| Custo das locações | (10.932) | (2.004) | (40.486) | (25.301) |
| Custo dos imóveis vendidos | (19.774) | – | (47.166) | (10.833) |
| Despesas gerais e administrativas | (25.850) | (27.899) | (32.542) | (33.632) |
| Despesas comerciais | (6.505) | (47) | (23.429) | (11.837) |
| Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas | 1.098 | 105 | 7.474 | 4.896 |
| Total | (61.963) | (29.845) | (136.149) | (76.707) |

### 18. RECEITAS FINANCEIRAS

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Receita de juros: | | | | |
| Aplicações financeiras | 34.404 | 38.712 | 40.229 | 41.011 |
| Contas a receber de clientes | 56 | 63 | 432 | 215 |
| Atualização de impostos a recuperar | 763 | 841 | 885 | 980 |
| Outras | 7 | – | 9 | – |
| Total | 35.230 | 39.616 | 41.555 | 42.206 |

### 19. DESPESAS FINANCEIRAS

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos | (84.064) | (36.264) | (182.338) | (107.804) |
| Atualizações de provisão para riscos tributários | (557) | (462) | (557) | (462) |
| Outras despesas financeiras | (2.072) | (410) | (5.246) | (3.097) |
| Total | (86.693) | (37.136) | (188.141) | (111.363) |

### 20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

**20.1. Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos:**

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Despesas correntes: | | | | |
| CSLL | (930) | – | (8.307) | (9.819) |
| IRPJ | (2.674) | – | (22.022) | (26.637) |
| | (3.604) | – | (30.329) | (36.456) |
| Despesas diferidas: | | | | |
| CSLL | – | 90 | 25 | (367) |
| IRPJ | – | 252 | 131 | (937) |
| | – | 342 | 156 | (1.304) |

**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:

| | Controladora 31/12/2015 | Controladora 31/12/2014 | Consolidado 31/12/2015 | Consolidado 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL | 166.720 | 120.511 | 193.549 | 159.047 |
| Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34% | (56.685) | (40.974) | (65.807) | (54.076) |
| Equivalência patrimonial | 44.737 | 40.637 | (3.492) | (3.062) |
| Efeito sobre juros sobre o capital próprio | 10.540 | 6.460 | 13.277 | 8.602 |
| Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido | – | – | 32.016 | 21.544 |
| Prejuízos compensados/revertidos | 1.505 | (5.781) | (8.928) | (11.156) |
| Outros | (3.701) | – | 2.761 | 388 |
| Total | (3.604) | 342 | (30.173) | (37.760) |

**20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados:** Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2015 representam o montante de R$8.248 (R$31.375 em 31 de dezembro de 2014), composto por R$6.429 (R$9.679 em 31 de dezembro de 2014) de IRPJ e R$2.315 (R$21.696 em 31 de dezembro de 2014) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. 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:

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Lucro atribuível aos acionistas da controladora | 163.116 | 120.853 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações) | 56.126 | 56.899 |
| Lucro básico por ação (centavos por ação - em R$) | 2,906 | 2,124 |

**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:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Lucro atribuível aos acionistas da controladora | 163.116 | 120.853 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação | 56.126 | 56.899 |
| Efeito das opções para empregados | 1.582 | 647 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações) | 57.708 | 57.546 |
| Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R$) | 2,827 | 2,100 |

### 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. As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas. Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 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 empréstimos e financiamentos, o caixa e equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

**22.3. Categorias de instrumentos financeiros:**

| Controladora | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Empréstimos e recebíveis: | | |
| Contas a receber | 17.885 | 5.240 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 140.505 | 184.186 |
| Aplicações financeiras | 128.644 | 46.832 |
| Total | 287.034 | 236.258 |
| Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado- | | |
| Empréstimos e financiamentos | 874.204 | 377.063 |
| Total | 874.204 | 377.063 |

| Consolidado | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Empréstimos e recebíveis: | | |
| Contas a receber | 95.841 | 56.075 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 147.107 | 276.531 |
| Aplicações financeiras | 134.113 | 46.832 |
| Total | 377.061 | 379.438 |
| Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado: | | |
| Empréstimos e financiamentos | 1.725.587 | 1.176.522 |
| Contas a pagar por compra de imóveis | 10.002 | 6.806 |
| Total | 1.735.589 | 1.183.328 |

**22.4. 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. **22.5. 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 (R$). **22.6. Exposição a riscos de taxas de juros:** A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, 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. **22.7. Gestão de risco de mercado:** Os resultados das operações dependem da capacidade de a Companhia locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Companhia opera podem reduzir os níveis de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são: • Períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos. • Percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados. • Incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade. • Inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles. • Aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros. • Aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia. • Mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais. 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, por meio 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 afetar seus resultados. **22.8. 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, por meio do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. **22.9. Risco de crédito:** O risco de crédito da Companhia pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa. A provisão para desvalorização de contas a receber de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda é detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada. A política de vendas da Companhia está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela Administração, que procura mitigar perdas por inadimplência. Antes de aceitar um novo cliente, a Companhia analisa alguns documentos, inclusive certificados emitidos por agências governamentais. Paralelamente, o status do crédito é analisado pela Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA. Para garantir a maior parte dos contratos, o cliente apresenta um avalista ou compra uma carta de crédito, ou faz um seguro de crédito ou seguro de crédito bancário. **22.10. Risco de concentração:** A Companhia mantém contas-correntes bancárias e aplicações financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes. **22.11. 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 opera 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. **22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado: a) Caixa e equivalentes de caixa:** Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta-corrente são consistentes com os saldos contábeis. **b) Aplicações financeiras:** Os valores de mercado dos saldos mantidos em aplicações financeiras são consistentes com os saldos contábeis. **c) Clientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis:** Na opinião da Administração da Companhia, os saldos contábeis de clientes, contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis aproximam-se do valor justo. **d) Empréstimos e financiamentos:** Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 10 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das 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, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos. **22.13. Análise de sensibilidade:** Em 31 de dezembro de 2015, 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, do 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:

| Empréstimos | Risco | Saldo | Cenário provável (a) | Cenário possível (b) | Cenário remoto (c) |
|---|---|---|---|---|---|
| Indexados à TR | Aumento da TR - 1,75% | 1.614.206 | 27.442 | 34.302 | 41.162 |
| Indexados ao IGP-M | Aumento do IGP-M - 7,5% | 27.888 | 3.974 | 4.968 | 5.961 |
| Indexados ao CDI | Aumento do CDI - 14,3% | 57.549 | 4.316 | 5.395 | 6.474 |
| Indexados ao IPCA | Aumento do IPCA - 7,5% | 25.944 | 1.946 | 2.432 | 2.919 |
| | | 1.725.587 | 37.678 | 47.097 | 56.516 |

(a) Taxas conforme mercado. (b) Acréscimo de 25% nas taxas praticadas pelo mercado. (c) Acréscimo de 50% nas taxas praticadas pelo mercado.

### 23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES (PLANO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO)

Em 27 de fevereiro de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2015. O Programa 2015 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e os prazos são iguais àqueles previstos no Programa 2014. A aquisição do direito ao exercício da opção dos Programas 2015 e 2014 ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

| Quantidade de opções (lote C) | Valor justo da opção na data de emissão | Exercível em |
|---|---|---|
| Programa 2014 - 183.924 | 19,56 | 14.03.2019 |
| Programa 2015 - 144.324 | 30,94 | 10.03.2020 |

| Quantidade de opções (lote CAD) | Preço de exercício atualizado | Valor justo da opção na data de emissão | Prazo para exercer (*) |
|---|---|---|---|
| Programa 2014 - 30.000 | 29,17 | 6,27 | 30.09.2016 |
| Programa 2015 - 30.000 | 26,20 | 9,05 | 30.09.2017 |

| Quantidade de opções (lote D) | Valor justo da opção na data de emissão | Exercível em |
|---|---|---|
| Programa 2014 - 50.000 | 12,83 | 14.09.2019 |
| Programa 2015 - 150.000 | 13,89 | 100.000 opções exercíveis em 10.03.2020 e 50.000 opções exercíveis em 22.12.2020 |

| Quantidade de opções (lote E) | Valor justo da opção na data de emissão | Exercível em |
|---|---|---|
| Programa 2015 - 600.000 | 13,16 | 50% das opções exercíveis em 22.12.2020 e 50% das opções exercíveis em 22.12.2025 |

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de R$4.159, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R$3.604 em 31 de dezembro de 2014). As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foram ajustadas considerando a melhor expectativa da Administração sobre os efeitos de não transferibilidade, restrições ao exercício e considerações comportamentais. A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício. A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2015 e de 2014 é como segue:

| | 31/12/2015 Número de opções | 31/12/2015 Valor médio ponderado das opções | 31/12/2014 Número de opções | 31/12/2014 Valor médio ponderado das opções |
|---|---|---|---|---|
| Quantidade inicial | 698.889 | – | 462.663 | – |
| Opções concedidas | 117.803 | 2,83 | 151.168 | 3,82 |
| Opções concedidas | 144.324 | 30,94 | 188.511 | 25,08 |
| Opções concedidas | 150.000 | 13,89 | 35.000 | 7,06 |
| Opções concedidas | 30.000 | 9,98 | 50.000 | 10,00 |
| Opções concedidas | 600.000 | 13,16 | – | – |
| Opções canceladas | (15.000) | 12,63 | (5.000) | 17,89 |
| Opções exercidas | (117.803) | 2,83 | (151.168) | 3,82 |
| Opções exercidas | – | – | (10.000) | 7,06 |
| Opções exercidas | – | – | (15.000) | 6,27 |
| Opções canceladas | (410) | – | (15.314) | 23.69 |
| Opções canceladas | (4.695) | 44,27 | (5.000) | 7,06 |
| Opções concedidas | 18.723 | – | 13.029 | – |
| Opções canceladas | (4.926) | 25,08 | – | – |
| Opções canceladas | (5.000) | 17,89 | – | – |
| Opções canceladas | (30.000) | 6,27 | – | – |
| Quantidade final | 1.581.905 | | 698.889 | |

### 24. 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.

### 25. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

**a) Caixa e equivalentes de caixa:** A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.
**b) Transações que não envolveram caixa:**

| | 31/12/2015 Controladora | 31/12/2015 Consolidado |
|---|---|---|
| Compra de propriedades de investimento financiadas | 517.985 | 518.149 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital social | 118.206 | 118.206 |
| Redução de capital em controlada a receber | 2.290 | 2.290 |
| Juros sobre o capital próprio | 19.590 | 19.590 |
| Dividendos a receber | 11.308 | 11.308 |
| Capitalização de juros | 1.895 | 5.138 |

Conforme entendimento da Administração, os dividendos recebidos estão classificados no fluxo de caixa como atividade de investimentos e o pagamento de empréstimos juros e correção classificados como atividade de financiamento.

### 26. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo consolidado de R$1.351 (R$26.500 em 31 de dezembro de 2014) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no Estado de São Paulo.

## A DIRETORIA

## O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

**Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

**Responsabilidade dos auditores independentes**

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRSs.

**Outros assuntos**

*a) Demonstração do valor adicionado*

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com a legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

*b) Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014*

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 5 de março de 2015, sem ressalvas.

São Paulo, 4 de março de 2016

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes**
CRC nº 2 SP 011609/O-8
**Alexandre Cassini Decourt**
Contador
CRC nº 1 SP 276957/O-4

Deloitte.