

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	8
DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	16
DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	20

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	50
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	52
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	53

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	735
Preferenciais	0
Total	735

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	30/04/2014	Dividendo	30/05/2014	Ordinária		0,50625

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	1.563.622	1.482.246
1.01	Ativo Circulante	325.775	461.221
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	263.770	294.859
1.01.02	Aplicações Financeiras	35.738	146.719
1.01.03	Contas a Receber	26.267	19.643
1.01.03.01	Clientes	5.520	6.229
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.520	6.229
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.747	13.414
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	3.314	1.636
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	17.433	11.778
1.02	Ativo Não Circulante	1.237.847	1.021.025
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	237.379	194.248
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	237.174	192.334
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	237.174	192.334
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	205	1.914
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	205	1.914
1.02.02	Investimentos	999.065	825.439
1.02.02.01	Participações Societárias	807.444	690.394
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	807.444	690.394
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	191.621	135.045
1.02.03	Imobilizado	547	466
1.02.04	Intangível	856	872
1.02.04.01	Intangíveis	856	872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	1.563.622	1.482.246
2.01	Passivo Circulante	53.448	102.919
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.153	61.728
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.153	61.728
2.01.05	Outras Obrigações	5.773	30.831
2.01.05.02	Outros	5.773	30.831
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	28.851
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	483	373
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.290	1.607
2.01.06	Provisões	6.522	10.360
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.522	10.360
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.522	10.360
2.02	Passivo Não Circulante	356.829	302.631
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	342.855	286.973
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	342.855	286.973
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	342.855	286.973
2.02.03	Tributos Diferidos	921	1.220
2.02.04	Provisões	13.053	14.438
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.053	14.438
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.053	14.438
2.03	Patrimônio Líquido	1.153.345	1.076.696
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-18.891	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-27.548	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	8.657	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	498.324	616.957
2.03.04.01	Reserva Legal	50.542	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	447.782	566.415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.291	15.606	7.010	87.665
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-493	-1.503	-583	-46.659
3.03	Resultado Bruto	4.798	14.103	6.427	41.006
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.163	62.271	26.327	67.415
3.04.01	Despesas com Vendas	-5	-42	-5	-3.052
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.052	-20.528	-7.400	-21.536
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2	1	54	133
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.222	82.840	33.678	91.870
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.961	76.374	32.754	108.421
3.06	Resultado Financeiro	-963	5.790	-3.571	-11.430
3.06.01	Receitas Financeiras	8.156	33.617	6.433	17.177
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.119	-27.827	-10.004	-28.607
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.998	82.164	29.183	96.991
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-294	-797	-318	-2.403
3.08.01	Corrente	-401	-1.032	-308	-2.645
3.08.02	Diferido	107	235	-10	242
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.704	81.367	28.865	94.588
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.704	81.367	28.865	94.588
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,42780	1,42780	1,65370	1,65370
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,41060	1,41060	1,64060	1,64060

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	21.704	81.367	28.865	94.588
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.704	81.367	28.865	94.588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.051	5.167
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.044	10.719
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	81.367	94.588
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.503	2.111
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.874	2.713
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	26.801	28.255
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-82.840	-91.870
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	339	374
6.01.01.09	Ganho alienação bes destinados a venda	0	-25.452
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.993	-5.552
6.01.02.01	Contas a Receber	709	1.194
6.01.02.02	Outros Créditos	-1.678	-551
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-3.838	-5.976
6.01.02.05	Impostos Diferidos	-299	-308
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-1.385	55
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	3.673	534
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	110	-21
6.01.02.09	Valores a Receber de Partes Relacionadas	0	190
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	1.370	27
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	-5.655	-698
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	-10
6.01.02.14	Reversão de dividendos	0	12
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26.213	122.465
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-58.144	-65.425
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	63.363	55.896
6.02.04	Aplicações Financeiras	110.981	109.229
6.02.05	Adições nos Investimentos	0	-14.478
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	-1.427	31.076
6.02.07	Partes relacionadas	-140.986	-63.833
6.02.08	Recebimento Imoveis Ativo Prop.Inv.	0	70.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27.927	-81.072
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-48.484	-47.271
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-12.629	-16.177
6.03.05	Venda de Ações Próprias	5.037	6.850
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	-28.851	-24.474
6.03.07	Captacao de emprestimos	57.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-31.089	46.560
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	294.859	83.718
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	263.770	130.278

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-4.718	-200.000	0	0	-4.718
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.629	0	0	0	-12.629
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-1.320	0	0	0	-1.320
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	2.874	0	0	0	2.874
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.367	0	81.367
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.367	0	81.367
5.07	Saldos Finais	673.912	-18.891	416.957	81.367	0	1.153.345

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	17.286	89.498
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.286	89.498
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.993	-53.749
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.503	-46.659
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.490	-7.090
7.03	Valor Adicionado Bruto	13.293	35.749
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	13.293	35.749
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	116.458	109.180
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	82.840	91.870
7.06.02	Receitas Financeiras	33.617	17.177
7.06.03	Outros	1	133
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	129.751	144.929
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	129.751	144.929
7.08.01	Pessoal	17.670	16.742
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.886	4.992
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.828	28.607
7.08.03.01	Juros	27.166	28.255
7.08.03.03	Outras	662	352
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	81.367	94.588
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	81.367	94.588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.323.670	2.266.398
1.01	Ativo Circulante	469.047	564.970
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	323.623	343.869
1.01.02	Aplicações Financeiras	35.738	146.719
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	35.738	146.719
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	35.738	146.719
1.01.03	Contas a Receber	109.686	74.382
1.01.03.01	Clientes	54.313	51.183
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	44	612
1.01.03.01.02	Contas a Receber	54.269	50.571
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	55.373	23.199
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	19.406	13.237
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	26.500	1.729
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	9.467	8.233
1.02	Ativo Não Circulante	1.854.623	1.701.428
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.586	2.156
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.134	0
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.134	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	452	2.156
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	452	2.156
1.02.02	Investimentos	1.842.571	1.691.115
1.02.02.01	Participações Societárias	8.695	9.050
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.695	9.050
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.833.876	1.682.065
1.02.03	Imobilizado	3.584	4.277
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.584	4.277
1.02.04	Intangível	3.882	3.880

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.323.670	2.266.398
2.01	Passivo Circulante	130.874	208.297
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.084	7.269
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.084	7.269
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.614	4.725
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.470	2.544
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	97.879	144.597
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	97.879	144.597
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	97.879	144.597
2.01.05	Outras Obrigações	17.308	45.168
2.01.05.02	Outros	17.308	45.168
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	28.851
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	13.449	10.360
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.827	3.204
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	32	2.753
2.01.06	Provisões	7.603	11.263
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.603	11.263
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.603	11.263
2.02	Passivo Não Circulante	1.034.367	976.961
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.015.952	957.014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.015.952	957.014
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.015.952	957.014
2.02.03	Tributos Diferidos	5.247	5.391
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.247	5.391
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	5.247	5.391
2.02.04	Provisões	13.168	14.556
2.02.04.02	Outras Provisões	13.168	14.556
2.02.04.02.04	Contingencia	13.168	14.553
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	0	3
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.158.429	1.081.140
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	473.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-18.891	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-27.548	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	8.657	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	416.957	616.957
2.03.04.01	Reserva Legal	50.542	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	366.415	566.415
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	81.367	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.084	4.444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.122	199.144	73.168	276.610
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.067	-18.440	-6.322	-64.659
3.03	Resultado Bruto	59.055	180.704	66.846	211.951
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.707	-30.855	-10.149	-31.800
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.174	-8.829	-1.591	-7.008
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.396	-24.223	-8.643	-24.794
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.045	2.553	284	627
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-182	-356	-199	-625
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.348	149.849	56.697	180.151
3.06	Resultado Financeiro	-18.388	-46.947	-21.109	-63.386
3.06.01	Receitas Financeiras	8.842	34.797	6.581	17.721
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.230	-81.744	-27.690	-81.107
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.960	102.902	35.588	116.765
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.164	-21.159	-6.661	-22.028
3.08.01	Corrente	-6.816	-21.420	-6.356	-21.335
3.08.02	Diferido	-348	261	-305	-693
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.796	81.743	28.927	94.737
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.796	81.743	28.927	94.737
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.704	81.367	28.865	94.588
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	92	376	62	149
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,42780	1,42780	1,65370	1,65370
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,41060	1,41060	1,64060	1,64060

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.704	81.367	28.865	94.588
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.704	81.367	28.865	94.588
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.704	81.367	28.865	94.588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	179.016	163.743
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	192.189	179.381
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	81.367	94.588
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	18.440	20.111
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	2.874	2.713
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	88.173	86.042
6.01.01.07	Ganho na alienacao de bens destinados a venda	0	-25.452
6.01.01.09	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	339	374
6.01.01.10	Resultado da equivalencia patrimonial	356	625
6.01.01.11	Acionistas nao controladores	640	380
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.173	-15.638
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.698	-4.860
6.01.02.02	Outros Créditos	-1.234	-3.093
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-3.660	-5.625
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	889	715
6.01.02.05	Impostos Diferidos	-142	929
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-1.385	55
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	3.088	1.069
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	568	222
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	1.365	482
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	-6.169	-1.057
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	-74	247
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	-2.721	-4.734
6.01.02.16	Reversao de dividendos	0	12
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-87.488	-30.776
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-194.331	-187.334
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	0	70.000
6.02.03	Aplicações Financeiras	110.981	90.055
6.02.04	Partes Relacionadas	-4.138	-3.497
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-111.774	-71.252
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-190.821	-131.573
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-12.629	-16.177
6.03.05	Venda de Ações Próprias	5.037	6.850
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	-28.851	-24.474
6.03.07	Adiantamento de Clientes	622	342
6.03.08	Captacao de emprestimo	114.868	93.780
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.246	61.715
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	343.869	88.386
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	323.623	150.101

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-4.718	-200.000	0	0	-4.718	0	-4.718
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.629	0	0	0	-12.629	0	-12.629
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357	0	6.357
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-1.320	0	0	0	-1.320	0	-1.320
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	2.874	0	0	0	2.874	0	2.874
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.367	0	81.367	640	82.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.367	0	81.367	640	82.007
5.07	Saldos Finais	673.912	-18.891	416.957	81.367	0	1.153.345	5.084	1.158.429

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	212.171	291.845
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	212.171	291.845
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.737	-77.105
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-18.440	-64.659
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.297	-12.446
7.03	Valor Adicionado Bruto	181.434	214.740
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	181.434	214.740
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.618	17.574
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-356	-625
7.06.02	Receitas Financeiras	34.797	17.721
7.06.03	Outros	2.177	478
7.06.03.01	Outras Receitas	2.553	627
7.06.03.02	Acionistas não Controladores	-376	-149
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	218.052	232.314
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	218.052	232.314
7.08.01	Pessoal	20.335	18.543
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.606	38.076
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.744	81.107
7.08.03.01	Juros	79.048	79.283
7.08.03.03	Outras	2.696	1.824
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	81.367	94.588
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	81.367	94.588



Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao terceiro trimestre do ano de 2014. Nesse trimestre, tivemos importantes conquistas como a conclusão das obras e a locação de 23.999 m² no Centro Administrativo Cidade Nova no Rio de Janeiro, totalizando 68% da área locável; e a pré-locação de 4.568 m² na Torre A do empreendimento EZ Towers, alcançando ocupação de 35% da área locável do empreendimento.

O valor do portfólio de imóveis da São Carlos, avaliado pela CBRE, alcançou R\$4,5 bilhões, uma valorização de 3% na mesma base de imóveis. Em valores absolutos, o portfólio da Companhia valorizou-se em R\$ 131 milhões nos últimos 12 meses. Essa valorização, em um cenário desafiador do setor imobiliário, reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio de ativos, a alta qualidade com localizações *premium* e o sucesso da estratégia da Companhia em adquirir imóveis com elevada rentabilidade. Encerramos o trimestre com o portfólio composto por 82 imóveis, totalizando 391 mil metros quadrados de área bruta locável.

Em continuidade à estratégia de reciclagem do portfólio de ativos, a São Carlos vendeu dois imóveis com receitas estabilizadas pelo valor de R\$104,9 milhões em outubro de 2014. As vendas foram realizadas pelo valor de avaliação de setembro de 2014 e representaram uma TIR real de 31,5% ao ano.

Neste trimestre, concretizamos renovações e revisionais de 7 contratos com aumentos reais de 2,4% sobre os preços praticados anteriormente. Esses contratos de locação equivalem a 2,5% da receita recorrente da Companhia. Adicionalmente, reajustamos pela inflação 61 contratos de locação, equivalente a 17% da receita anual, com aumento nominal médio de 5%.

Encerramos o trimestre com elevados índices de rentabilidade. No acumulado do ano, o lucro líquido teve crescimento de 8%, alcançando R\$81 milhões com uma margem líquida de 41%, e o FFO atingiu R\$100 milhões, com crescimento de 5% e margem de 50%.

Concluimos no trimestre a captação de R\$96 milhões com prazo de 10 anos e custo anual de TR + 9,8%. A elevada liquidez e a baixa alavancagem da Companhia asseguram uma posição confortável para realizar investimentos oportunistas em imóveis com elevada rentabilidade. O saldo de caixa atingiu R\$ 359 milhões e nível de alavancagem foi de 17% do valor do portfólio no fim de setembro de 2014. A São Carlos possui 88% das suas dívidas indexadas a TR, o que possibilita reduzido impacto do cenário de alta de juros nos seus resultados financeiros.

Permanecemos confiantes no modelo de negócios da Companhia, focado em agregar valor para os nossos acionistas através de uma gestão ativa do portfólio de imóveis corporativos e comerciais.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

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

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

As demonstrações financeiras 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 13 de Novembro 2014.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreende:

- as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IAS 34) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 36 (R2) - "Demonstrações Consolidadas", e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios;
- as demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.2 Sumário das principais políticas contábeis

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis adotadas nas demonstrações contábeis interinas de 30 de setembro de 2014, bem como em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

2.3 Normas, alterações e interpretações de normas emitidos recentemente

a) Determinadas normas do “International Financial Reporting Standards - IFRSs” abaixo descritas estão em vigor para períodos anuais iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2013 e 2014, e nesse contexto, foram adotadas pela Companhia nas suas informações contábeis intermediárias. A adoção dessas IFRSs (novas e revisadas) não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios/períodos corrente e anterior.

CPC	IFRS/IAS	Descrição
CPC 26 (R1)	IAS 1	Modificações a norma - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente
CPC 40 (R1)	IFRS 7	Modificações a norma - divulgação – compensação de ativos financeiros e passivos financeiros
CPC 46	IFRS 13	Mensuração do Valor Justo
CPC 33 (R1)	IAS 19	(revisada em 2011) - Benefícios a Empregados.
CPC 35 (R2)	IAS 27	(revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas
CPC 18 (R2)	IAS 28	(revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures”
CPC 39	IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros

b) Normas e interpretações novas

IFRIC 21 Impostos e Taxas (“Levies”) (1)

Modificações às IFRS 9 e IFRS 7 Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (2)

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima.

Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e do Conselho Federal de Contabilidade – CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS.

Nesse contexto, a Administração da Companhia ainda não finalizou a avaliação destas novas normas, mas não espera impactos significativos. Para o IFRIC 21, a administração está concluindo a análise, sendo esta a norma a qual terá um eventual impacto de acordo com a sua primeira avaliação, no que diz respeito aos gastos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), não obstante havendo impacto significativo no resultado do exercício, devido este tributo ser

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

totalmente reembolsado pelos locatários de seus imóveis.

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. No final dos nove meses, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Caixa	11	3	35	6
Bancos	2.391	571	7.450	10.292
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)		6.381		6.381
Santander DI			186	175
Operações compromissadas	169.154	176.172	175.665	176.172
Itau Corporate Plus	47.744	37.767	47.744	48.331
Santander Corporate DI	4.379	40.300	15.821	68.467
Banco do Brasil Curto Prazo		25.058		25.058
Itau Top DI	40.091		76.427	
Outros		8.607	295	8.987
	<u>263.770</u>	<u>294.859</u>	<u>323.623</u>	<u>343.869</u>

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

4 Aplicações financeiras

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Letra financeira	35.738	51.604	35.738	51.604
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF		6.715		6.715
Plural High Yield		49.925		49.925
Operações compromissadas		38.475		38.475
	<u>35.738</u>	<u>146.719</u>	<u>35.738</u>	<u>146.719</u>

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**5 Contas a receber e outras contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Contas a receber	3.792	4.712	48.012	45.271
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(115)	(104)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Outras contas a receber	<u>806</u>	<u>595</u>	<u>5.450</u>	<u>4.482</u>
	<u><u>5.520</u></u>	<u><u>6.229</u></u>	<u><u>54.269</u></u>	<u><u>50.571</u></u>

Contas a receber

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

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Vencidas				
31 a 60 dias			78	794
61 a 90 dias			434	192
91 a 120 dias			14	103
Acima de 120 dias			<u>143</u>	<u>219</u>
			<u>669</u>	<u>1.308</u>
A vencer	<u>5.520</u>	<u>6.229</u>	<u>53.715</u>	<u>49.367</u>
Total do contas a receber	<u><u>5.520</u></u>	<u><u>6.229</u></u>	<u><u>54.384</u></u>	<u><u>50.675</u></u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Saldo no início do exercício	-	2	104	607
Constituição(baixa)da provisão	-	(2)	11	
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber	-			(503)
Saldo no fim do exercício	-	-	115	104
Saldo líquido do contas a receber	<u>5.520</u>	<u>6.229</u>	<u>54.269</u>	<u>50.571</u>

6 Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Imposto de renda a recuperar	8.894	3.574	9.607	3.700
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	6.705	6.046	7.573	7.242
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	144	1.744	64	1.594
Pis e Cofins a recuperar	1.383	176	1.383	176
Outros	<u>307</u>	<u>238</u>	<u>779</u>	<u>525</u>
	<u>17.433</u>	<u>11.778</u>	<u>19.406</u>	<u>13.237</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****7 Investimentos em controladas**

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro/ prejuízos no período	Saldo inicial do investimento	Aumento no investimento	Redução no investimento	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos	Saldo final do investimento
253 Participações Ltda.	93.789	107.093	99,99	22.701	101.392	-	-	22.701	(17.000)	107.093
SC Corretora de Imóveis Ltda.	64	-	99,99	(1)	(3)	6	-	(1)	-	2
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	111.529	151.478	99,99	13.058	102.420	39.000	-	17.058	(7.000)	151.478
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	5.872	3.767	60,00	942	1.294	401	-	565	-	2.260
H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic.Ltda.	55.084	61.651	99,99	10.921	61.730	-	-	10.921	(11.000)	61.651
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	109.983	115.362	99,99	33.771	120.091	-	(8.000)	33.771	(30.500)	115.362
SC Rio CE Generali Empr. e Partic. Ltda.	31.348	32.026	99,99	609	26.816	5.301	-	609	(700)	32.026
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	50.934	49.479	99,99	(26)	29.505	20.000	-	(26)	-	49.479
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	112.282	111.358	99,99	(429)	68.787	43.000	-	(429)	-	111.358
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	11.220	14.642	99,99	2.437	14.005	-	-	2.437	(1.800)	14.642
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	60.969	67.607	99,99	3.892	61.315	3.200	-	3.892	(800)	67.607
Best Center Empr. e Partic. S.A.	104.766	86.004	99,99	(8.302)	94.204	102	-	(8.302)	-	86.004
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	(2)	99,60	-	(2)	-	-	-	-	(2)
C.L.D.S.P.E Empr. e Partic. Ltda.	1	(1)	99,60	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
					<u>681.554</u>	<u>111.010</u>	<u>(8.000)</u>	<u>83.195</u>	<u>(68.800)</u>	<u>798.959</u>
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.	5.275	6.041	50,00	1.039	2.501	-	-	520	-	3.021
Longford Partic.e Empreend. S.A.	13.152	10.927	50,00	(1.749)	6.339	-	-	(875)	-	5.464
					<u>690.394</u>	<u>111.010</u>	<u>(8.000)</u>	<u>82.840</u>	<u>(68.800)</u>	<u>807.444</u>

A consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada em 100%. As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

[página intencionalmente deixada em branco]

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Propriedades de investimento

Controladora				
			30.09.2014	31.12.2013
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		19.586		19.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	39.763	(13.860)	25.903
Instalações	10,00	23.830	(2.191)	21.639
Imobilizado em andamento		124.493		67.535
		<u>207.672</u>	<u>(16.051)</u>	<u>191.621</u>
Consolidado				
			30.09.2014	31.12.2013
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		638.897		618.229
Edificações	De 1,67 a 3,41	871.915	(131.373)	740.542
Instalações	10,00	223.722	(15.702)	208.020
Imobilizado em andamento		246.417		194.430
		<u>1.980.951</u>	<u>(147.075)</u>	<u>1.833.876</u>

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, Controladora e Consolidado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 31 de dezembro de 2013:

Controladora			
	31.12.2013	Adições	Baixas
Terrenos	19.586		
Edificações	39.763		-
Instalações	23.103	733	(6)
Imobilizado em andamento	67.535	56.958	=
	<u>149.987</u>	<u>57.691</u>	<u>(6)</u>
Depreciação acumulada	(14.942)	(1.112)	3
Total	<u>135.045</u>	<u>56.579</u>	<u>(3)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	31.12.2013	Adições (i)	Baixas	Transferências (ii)	30.09.2014
Terrenos	618.229	30.176		(9.508)	638.897
Edificações	890.312	1.446		(19.843)	871.915
Instalações	112.120	6.489	(6)	105.119	223.722
Imobilizado em andamento	194.430	158.161	=	(106.174)	246.417
	1.815.091	196.272	(6)	(30.406)	1.980.951
Depreciação acumulada	(133.026)	(17.378)	3	3.326	(147.075)
Saldo	1.682.065	178.894	(3)	(27.080)	1.833.876

(i) As principais adições referem-se aos Investimentos em lojas de Varejo e às obras de retrofit do CA Cidade Nova , Torre A Ez Towers e Jardim Europa.

(ii) As Transferências referem-se a reclassificação para estoque e finalização de Obras de lojas de Varejo e de retrofit do CA Cidade Nova.

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

Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$ 4.545.334 em setembro de 2014, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas técnicas da *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICIS) da Grã-Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subtraídos pelo valor de avaliação do ano anterior.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Empréstimos e financiamentos

				Controladora (BR GAAP)	
				Saldos	
Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	30.09.2014	31.12.2013
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	13.001	19.764
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.646	27.615
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	26.506	28.319
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	15.067	15.952
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	25.954	27.401
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	21.374	22.533
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	25.964	27.315
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	71.634	75.435
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Gualba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	29.881	32.549
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.144	10.641
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	12.975	14.368
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	06.11.26	47.448	46.809
Aquisição - Edifício Ez Tower A	R\$	TR+ 9,80	30.09.24	56.414	-
				<u>384.008</u>	<u>348.701</u>
Circulante				41.153	61.728
Não circulante				342.855	286.973

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

				Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60	15.12.14	3.819	14.593	3.827	14.736
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	13.001	19.764	13.405	20.776
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.646	27.615	28.318	28.350
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	22.352	24.073	22.603	24.377
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	7.888	8.390	7.978	8.497
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	26.506	28.319	32.089	34.974
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	15.067	15.952	15.275	16.194
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	25.954	27.401	25.768	27.187
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	7.691	8.116	7.636	8.053
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	15.749	16.635	15.637	16.504
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	21.374	22.533	21.220	22.356
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	25.964	27.315	26.157	27.537
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	71.634	75.435	72.435	76.357
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	29.881	32.549	30.342	33.096
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.144	10.641	10.222	10.730
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	6.664	6.988	6.767	7.105
Aquisição - Edifício Ciatec II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	18.135	18.921	18.737	19.602
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	12.975	14.368	12.915	14.291
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	62.552	65.697	63.404	66.682
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	19.10.22	98.578	101.447	101.878	105.165
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	90.736	93.771	89.858	92.800
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	47.448	46.809	46.928	46.263
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	-	17.213	-	19.285
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	-	36.543	-	40.914
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	25.06.25	126.165	127.998	134.953	137.519
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	22.04.25	32.592	33.106	32.279	32.766
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	6.656	7.138	6.157	6.541
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	42.580	43.606	10.009	38.689
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	11.152	11.421	38.789	10.338
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,80	29.02.24	100.272	97.396	100.272	97.396
Retrofit - Barros Loureiro	R\$	TR+9,25	28.06.23	34.695	19.858	33.206	18.933
Retrofit - Candelaria 62	R\$	TR+9,35	25.03.24	3.488	-	3.355	-
Itau BBA - Ez Tower A	R\$	TR+9,80	05.09.24	56.414	-	54.170	-
Itau BBA - Desenvolvimento em imóveis de varejo	R\$	TR+9,80	05.09.24	38.059	-	36.534	-
				1.113.831	1.101.611	1.123.123	1.124.013
Circulante				97.879	144.597	125.360	147.537
Não circulante				1.015.952	957.014	997.763	976.476

. Taxa Referencial (TR)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

O valor justo dos imóveis em garantia dos empréstimos citados, totalizam o montante de R\$ 3.565.942.

Em 30 de setembro de 2014, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
2015	10.870	56.285	25.305	121.440
2016	34.370	42.753	93.957	112.146
2017	37.475	39.020	102.140	108.233
2018	40.886	35.635	111.133	101.476
2019	44.636	32.570	121.022	99.345
2020	45.485	28.154	127.806	94.301
2021	49.702	25.801	132.146	89.709
2022	42.744	18.798	142.626	102.846
2023	13.665	2.920	74.543	59.893
2024	11.543	2.177	56.406	36.305
2025	5.728	1.939	23.156	26.314
2026	5.751	921	5.712	5.006
	<u>342.855</u>	<u>286.973</u>	<u>1.015.952</u>	<u>957.014</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014:

Descrição	Saldo em 31.12.2013	Adições	Pagamentos	Juros e atualização monetária	Saldo final em 30.09.2014
Empréstimos	1.101.611	114.868	(190.821)	88.173	1.113.831

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

Os principais índices são:

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

Em 30 de setembro de 2014, os referidos índices estão sendo atendidos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****10 Provisão para impostos diferidos**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	197	261	1.476	1.359
IRPJ/CSLL - receita linear	724	959	3.771	4.032
	<u>921</u>	<u>1.220</u>	<u>5.247</u>	<u>5.391</u>

11 Provisão para riscos tributários e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora	
	30.09.2014	31.12.2013
INSS (i)	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (ii)	7.685	7.346
Outros	293	293
Provisão para contingências	<u>13.053</u>	<u>14.438</u>
Depósitos judiciais	<u>(205)</u>	<u>(1.914)</u>
Provisão para contingências	<u>12.848</u>	<u>12.524</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Consolidado	
	30.09.2014	31.12.2013
INSS (i)	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (ii)	7.685	7.346
Outros	408	408
Provisão para contingências	13.168	14.553
Depósitos judiciais	(452)	(2.156)
Provisão para contingências	12.716	12.397

(i) A Companhia questionava o direito de compensar valores recolhidos indevidamente de INSS, no período de setembro de 1989 a julho de 1994, a título de contribuição previdenciária, instituída pelo inciso I do artigo 22 da Lei nº 8.212/91, incidente sobre a remuneração paga aos administradores, com contribuições devidas sobre a própria folha de salário, afastadas as restrições de 25% e 30% instituídas, respectivamente, pelas Leis nºs 9.032/95 e 9.129/95. No 1º trimestre de 2014, a Companhia teve a decisão desfavorável.

(ii) A Companhia mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração, que monta a R\$ 7.685 em 30 de setembro de 2014 (R\$ 7.346 em dezembro de 2013).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	30.09.2014	31.12.2013
Saldo inicial	14.438	13.880
Baixas (*)	(1.724)	-
Atualização monetária	339	554
Constituições	-	4
Saldo final	13.053	14.438

	Consolidado	
	30.09.2014	31.12.2013
Saldo inicial	14.553	13.995
Baixas (*)	(1.724)	-
Atualização monetária	339	554
Constituições	-	4
Saldo final	13.168	14.553

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2014, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 6.018, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

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

12 Participação nos lucros

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas".

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, o montante de R\$ 1.947 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

13 Patrimônio líquido

13.1 Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de setembro de 2014, o capital social da Companhia era de R\$ 673.912, dividido em 57.737.317 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e em 31 de dezembro de 2013 era de R\$473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas.

Em 30 de abril de 2014, foi aprovado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o aumento de capital social da Companhia em R\$ 200.000 sem emissão de novas ações, mediante capitalização de parcela da reserva de retenção de lucros.

13.2 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 30 de setembro de 2014, a Companhia possuía em tesouraria 734.942 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 37,48 por ação.

Em 6 de agosto de 2013, foi aprovada a aquisição de até 1.000.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção ou cancelamento em tesouraria, sem redução do capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 7 de agosto de 2013, com encerramento em 6 de agosto de 2014.

14 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 30 de setembro de 2014, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

15 Composição da receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de locação	17.286	19.498	212.171	221.845
Receita de venda de imóveis		70.000		70.000
Impostos	(1.680)	(1.833)	(13.027)	(15.235)
	<u>15.606</u>	<u>87.665</u>	<u>199.144</u>	<u>276.610</u>

16 Receitas (despesas) por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas com pessoal	(17.670)	(16.742)	(20.335)	(18.543)
Serviços de terceiros	(1.097)	(1.203)	(1.534)	(2.046)
Despesas com depreciação e amortização	(1.503)	(2.111)	(18.440)	(20.111)
Custo dos imóveis vendidos	-	(44.548)	-	(44.548)
Despesas comerciais	(42)	(3.052)	(8.829)	(7.008)
Despesas com ocupação	(764)	(718)	(832)	(771)
Despesas tributárias	(410)	(755)	(420)	(814)
Outras	(586)	(1.985)	1.451	(1.993)
	<u>(22.072)</u>	<u>(71.114)</u>	<u>(48.939)</u>	<u>(95.834)</u>

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Classificados como				
Custo das locações	(1.503)	(2.111)	(18.440)	(20.111)
Custo dos imóveis vendidos	-	(44.548)	-	(44.548)
Despesas gerais e administrativas	(20.528)	(21.536)	(24.223)	(24.794)
Despesas comerciais	(42)	(3.052)	(8.829)	(7.008)
Outras receitas operacionais	<u>1</u>	<u>133</u>	<u>2.553</u>	<u>627</u>
	<u>(22.072)</u>	<u>(71.114)</u>	<u>(48.939)</u>	<u>(95.834)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****17 Receitas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de juros				
Aplicações mantidas para negociação	32.880	16.595	33.825	16.937
Contas a receber de clientes	63	30	185	223
Atualização impostos a recuperar	674	510	787	513
Outros	-	42	-	48
	<u>33.617</u>	<u>17.177</u>	<u>34.797</u>	<u>17.721</u>

18 Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(27.190)	(28.232)	(79.290)	(79.282)
Atualização de passivos contingentes	(340)	(375)	(340)	(375)
Outras despesas financeiras	(297)	-	(2.114)	(1.450)
	<u>(27.827)</u>	<u>(28.607)</u>	<u>(81.744)</u>	<u>(81.107)</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, convertida em 31 de maio de 2014 na Lei 12.973, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta Lei, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

A disposições previstas na Lei 12.973 têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta Lei, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração decidiu por não antecipar a adoção a nova Lei 12.973.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas correntes				
CSLL	(277)	(705)	(5.767)	(5.702)
IRPJ	(755)	(1.940)	(15.653)	(15.633)
	<u>(1.032)</u>	<u>(2.645)</u>	<u>(21.420)</u>	<u>(21.335)</u>
Despesas diferidas				
CSLL	62	64	51	(188)
IRPJ	173	178	210	(505)
	<u>235</u>	<u>242</u>	<u>261</u>	<u>(693)</u>
	<u>(797)</u>	<u>(2.403)</u>	<u>(21.159)</u>	<u>(22.028)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	82.164	96.991	102.526	116.616
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(27.936)	(32.977)	(34.859)	(39.649)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	26.692	29.433	(1.964)	(1.399)
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	16.925	17.224
Efeito sobre os juros sobre capital próprio	-	1.141	1.360	2.737
Outros	447		(2.621)	(941)
	<u>797</u>	<u>(2.403)</u>	<u>21.159</u>	<u>(22.028)</u>

19.3 Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 30 de setembro de 2014 representam o montante de R\$ 4.042 (R\$ 16.170 em 2013), composto por R\$ 2.972 (R\$ 11.890 em 2013) de IRPJ e R\$ 1.070 (R\$ 4.280 em

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2013) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

20 Lucro por ação

20.1 Lucro básico por ação

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	81.367	94.588
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.989	57.197
Lucro básico por ação (centavos por ação)	1,4278	1,6537

20.2 Lucro diluído por ação

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	81.367	94.588
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.989	57.197
Efeito das opções para empregados	693	458
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	1,4106	1,6406

21 Instrumentos financeiros

21.1 Considerações gerais

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

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

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota 9.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.2 Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na Nota 9, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas, conforme apresentado nas Notas 3, 4 e 13, respectivamente.

21.3 Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e dos métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, foram apresentados na Nota 2 às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

21.4 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	5.520	6.229
Caixa e equivalentes de caixa	263.770	294.859
Aplicações financeiras	<u>35.738</u>	<u>146.719</u>
	<u>305.028</u>	<u>447.807</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>384.008</u>	<u>348.701</u>
	<u>384.008</u>	<u>348.701</u>
	Consolidado	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	54.269	50.571
Contas a receber de partes relacionadas	44	612
Caixa e equivalentes de caixa	323.623	343.869
Aplicações financeiras	<u>35.738</u>	<u>146.719</u>
	<u>413.674</u>	<u>541.771</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.113.831	1.101.611
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>32</u>	<u>2.753</u>
	<u>1.113.863</u>	<u>1.104.364</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.5 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

21.6 Gestão de risco de moeda estrangeira

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

21.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), IPCA e CDI. Em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, 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.

21.8 Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

21.9 Gestão do risco de liquidez

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

21.10 Risco de crédito

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

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

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

21.11 Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

21.12 Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Companhia não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas que constam na Nota 09 não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Aplicações financeiras

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

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

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

(d) Empréstimos e financiamentos

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

21.14 Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (i)</u>	<u>Cenário possível (ii)</u>	<u>Cenário remoto (iii)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	990.529	999.486	1.008.444
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	49.321	52.162	55.003
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	28.318	32.482	36.647
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	54.955	60.588	66.222
		<u>1.123.123</u>	<u>1.144.718</u>	<u>1.166.316</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.15 Tabelas de liquidez - Consolidado

30.09.2014			
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos
		Acima de cinco anos	
Empréstimos	9,32	<u>97.879</u>	<u>453.557</u>
			<u>562.395</u>
31.12.2013			
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos
		Acima de cinco anos	
Empréstimos	9,02	<u>144.597</u>	<u>542.640</u>
			<u>414.374</u>

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

Em 10 de março de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2014. O Programa 2014 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais àquelas previstas no Programa 2013.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos programas 2014 e 2013 ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2013 166.998		44,27	15.03.2018
Programa 2014 188.511		19,56	14.03.2019
<u>Quantidade de opções (lote D) (*)</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer</u>
Programa 2013 45.000	44,93	6,27	30 meses
Programa 2014 35.000	26,92	7,06	30 meses

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Quantidade de opções (lote D)	Valor justo da opção na data de emissão	Exercível em
Programa 2013 50.000	17,89	09.12.2018
Programa 2014 (**) 50.000	10,00	14.09.2019

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período de nove meses de 2014 foi de R\$ 2.873, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$ 1.874 em 30 setembro de 2013).

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 período de 2014 é como segue:

	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do exercício	462.663	
Opções concedidas	151.168	3,82
Opções concedidas	188.511	25,08
Opções concedidas	35.000	7,06
Opções concedidas	50.000	10,00
Opções exercidas	(151.168)	3,82
Opções canceladas	(5.000)	17,89
Opções exercidas	(10.000)	7,06
Opções exercidas	(5.000)	6,27
Opções canceladas	(10.000)	6,27
Opções canceladas	(15.314)	23,69
Opções canceladas	(5.000)	7,06
Opções concedidas	<u>7.461</u>	
Quantidade no fim do período	<u>693.321</u>	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>693.321</u>	

Em 30 de setembro de 2014, desse montante, o total de 135.783 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 16.823 sem valor de custo, conforme previsto no programa 2012 e 2013, o total de 166.791 o valor de R\$ 44,27, o total de 30.000 o valor de R\$ 6,27, o total de 40.000 o valor de R\$ 17,89, o total de 183.924 o valor de R\$ 25,08, o total de 20.000 o valor de R\$ 7,06 e o total de 50.000 o valor de R\$ 10,00, por se tratar de programas distintos.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(b) Remuneração da administração**

Em 30 de abril de 2014, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2014 em até R\$ 22.000, dos quais R\$ 7.000 destinam-se aos honorários do Conselho de Administração e R\$ 15.000 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos neste valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 :

	Consolidado					
	2014			2013		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de						
Administração e Fiscal	1.198	850	2.048	1.213	767	1.980
Diretores estatutários	<u>2.935</u>	<u>3.038</u>	<u>5.973</u>	<u>2.629</u>	<u>3.014</u>	<u>5.643</u>
	<u>4.133</u>	<u>3.888</u>	<u>8.021</u>	<u>3.842</u>	<u>3.781</u>	<u>7.623</u>

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

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 Demonstrações dos fluxos de caixa**(a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota 3.

(b) Transações que não envolveram caixa

	2014		2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Compra de propriedades de investimento financiadas				
Transferência de propriedade de investimentos para imóveis destinados a venda		24.771		2.106
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social		(110.903)		(100.419)
Redução de capital em controlada a receber				1.504
Dividendos a receber		4.327		14.367

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Imóveis destinados a venda

Em 30 de setembro de 2014, o saldo consolidado de R\$ 26.500 de imóveis destinados a venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no estado de São Paulo.

27 Eventos subsequentes

Em 13 de novembro de 2014, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a distribuição de Juros sobre Capital Próprio no valor de R\$ 19.000.000.

Em 31 de outubro de 2014, a Companhia, através de suas controladas Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e 253 Participações Ltda., celebrou Compromisso de Compra e Venda através do qual vendeu os imóveis Edifício Antonio Carlos e Edifício Apolônio Sales, localizados em São Paulo - SP, pelo valor total de R\$ 104.900.000. A efetivação da transação depende de cumprimento de determinadas condições contratuais usuais em negócios imobiliários.

Em 22 de outubro de 2014, a subsidiária da Best Center Empreend e Partic S.A., celebrou Escritura de compra venda, através do qual, comprou um terreno localizado em Itatiba por R\$ 13.800.

Em 7 de outubro de 2014, foi aprovada a aquisição de até 1.000.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção ou cancelamento em tesouraria, sem redução do capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 8 de outubro de 2014, com encerramento em 7 de outubro de 2015, na forma de programa de recompra.

* * *

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações

trimestrais

Aos Administradores e Acionistas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e a respectiva demonstração do resultado, para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações

intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações

intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias

do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram de maneira consistente, elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2014

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5

Eduardo Rogatto Luque

CRC 1SP166259/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão limitada dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos nove meses com data base em 30 de setembro de 2014.

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

A Administração da Sociedade no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos nove meses findos em 30.09.2014 e à vista do parecer da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES (apresentado sem ressalvas), é de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação.