

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	72
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	318
Preferenciais	0
Total	318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	1.197.420	1.190.572
1.01	Ativo Circulante	250.432	324.286
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	184.024	199.643
1.01.02	Aplicações Financeiras	39.891	94.485
1.01.03	Contas a Receber	26.517	30.158
1.01.03.01	Clientes	7.718	12.446
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	478	3.641
1.01.03.01.02	Contas a Receber	7.240	8.805
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.799	17.712
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.022	683
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	17.777	17.029
1.02	Ativo Não Circulante	946.988	866.286
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	199.136	201.984
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	188.503	191.372
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	188.503	191.372
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.633	10.612
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	10.633	10.612
1.02.02	Investimentos	746.067	662.508
1.02.02.01	Participações Societárias	619.321	537.292
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	619.321	537.292
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	126.746	125.216
1.02.03	Imobilizado	511	499
1.02.04	Intangível	1.274	1.295
1.02.04.01	Intangíveis	1.274	1.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	1.197.420	1.190.572
2.01	Passivo Circulante	87.562	96.967
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	59.308	59.168
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	59.308	59.168
2.01.05	Outras Obrigações	25.806	28.594
2.01.05.02	Outros	25.806	28.594
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	22.885	22.885
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	494	906
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.427	4.803
2.01.06	Provisões	2.448	9.205
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.448	9.205
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	2.448	9.205
2.02	Passivo Não Circulante	352.713	357.919
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	328.921	334.248
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	328.921	334.248
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	328.921	334.248
2.02.03	Tributos Diferidos	1.424	1.474
2.02.04	Provisões	22.368	22.197
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.368	22.197
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	22.368	22.197
2.03	Patrimônio Líquido	757.145	735.686
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-6.821	-7.860
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.552	-10.183
2.03.02.07	Plano de Ações	1.731	2.323
2.03.04	Reservas de Lucros	290.054	269.634
2.03.04.01	Reserva Legal	27.040	27.040
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	263.014	242.594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.932	4.127
3.01.01	Receita de Locação	5.932	4.127
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.061	-849
3.02.02	Custo das Locações	-1.061	-849
3.03	Resultado Bruto	4.871	3.278
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.220	12.894
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.950	-4.158
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	50	93
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.233	-1.740
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.233	-1.740
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.353	18.699
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.091	16.172
3.06	Resultado Financeiro	-2.708	-4.244
3.06.01	Receitas Financeiras	7.966	8.816
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.674	-13.060
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.383	11.928
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	37	-138
3.08.01	Corrente	-1	0
3.08.02	Diferido	38	-138
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.420	11.790
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.420	11.790
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,35650	0,20460
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,35410	0,20390

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	20.420	11.790
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.420	11.790

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.732	-5.748
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.756	7.856
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	20.420	11.790
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.061	849
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-25.353	-18.699
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	924	0
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Bens Destinados a Venda	0	753
6.01.01.07	Enargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	10.484	12.988
6.01.01.08	Impostos Diferidos	49	175
6.01.01.09	Atualização de provisão de riscos tributários	171	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.024	-13.604
6.01.02.01	Contas a Receber	1.565	153
6.01.02.02	Valores a Receber Partes Relacionadas	3.163	4.417
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-748	2.660
6.01.02.04	Outros Créditos	-339	-469
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-6.757	-12.788
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr.Social	0	-5.086
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-412	-395
6.01.02.10	Provisão para Riscos Tributários	0	-2.990
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-2.475	894
6.01.02.12	Depósitos Judiciais	-21	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.795	56.165
6.02.01	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio de controladas	26.453	9.141
6.02.02	Aplicações Financeiras	54.594	42.988
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	0	5.365
6.02.05	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-2.582	-1.329
6.02.06	Partes Relacionadas	1.964	0
6.02.07	Adições de Investimentos	-82.224	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.556	-22.487
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-15.671	-16.436
6.03.02	Venda de Ações Próprias	4.858	6.754
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-4.743	-12.805
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.619	27.930
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	199.643	146.748
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	184.024	174.678

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.039	0	0	0	1.039
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.516	0	0	0	-943
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	924	0	0	0	924
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.743	0	0	0	-4.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.374	0	0	0	5.801
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.420	0	20.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.420	0	20.420
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.821	269.634	20.420	0	757.145

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-5.298	0	0	0	-5.298
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	753	0	0	0	753
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.805	0	0	0	-12.805
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.754	0	0	0	6.754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.790	0	11.790
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.790	0	11.790
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.989	196.099	11.790	0	674.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	6.552	4.980
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.552	4.980
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.430	-2.472
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.061	-849
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.369	-1.623
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.122	2.508
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.122	2.508
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.369	27.595
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.353	18.699
7.06.02	Receitas Financeiras	7.966	8.816
7.06.03	Outros	50	80
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.491	30.103
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.491	30.103
7.08.01	Pessoal	5.018	4.241
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.379	1.011
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.674	13.061
7.08.03.01	Juros	8.898	12.856
7.08.03.03	Outras	1.776	205
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.420	11.790
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.420	11.790

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	1.862.777	1.740.095
1.01	Ativo Circulante	399.291	377.944
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	187.669	202.516
1.01.02	Aplicações Financeiras	39.891	94.485
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	39.891	94.485
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	39.891	94.485
1.01.03	Contas a Receber	171.731	80.943
1.01.03.01	Clientes	40.193	46.664
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	542	3.749
1.01.03.01.02	Contas a Receber	39.651	42.915
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	131.538	34.279
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	20.437	31.223
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	107.372	0
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	3.729	3.056
1.02	Ativo Não Circulante	1.463.486	1.362.151
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	12.079	11.163
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	756	0
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	756	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.323	11.163
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	11.323	11.163
1.02.02	Investimentos	1.445.303	1.344.889
1.02.02.01	Participações Societárias	1	1
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1	1
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.445.302	1.344.888
1.02.03	Imobilizado	4.823	4.797
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.823	4.797
1.02.04	Intangível	1.281	1.302

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	1.862.777	1.740.095
2.01	Passivo Circulante	184.415	202.556
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.793	19.307
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.793	19.307
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.378	16.520
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.415	2.787
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	139.079	136.985
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	139.079	136.985
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	139.079	136.985
2.01.05	Outras Obrigações	33.859	36.939
2.01.05.02	Outros	33.859	36.939
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	22.885	22.885
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.870	8.581
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.262	2.693
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	2.842	2.780
2.01.06	Provisões	2.684	9.325
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.684	9.325
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.684	9.325
2.02	Passivo Não Circulante	921.217	801.853
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	894.024	775.125
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	894.024	775.125
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	894.024	775.125
2.02.03	Tributos Diferidos	4.717	4.424
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.717	4.424
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	4.717	4.424
2.02.04	Provisões	22.476	22.304
2.02.04.02	Outras Provisões	22.476	22.304
2.02.04.02.04	Contingencia	22.476	22.304
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	757.145	735.686
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-6.821	-7.860
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.552	-10.183
2.03.02.07	Plano de Ações	1.731	2.323
2.03.04	Reservas de Lucros	290.054	269.634
2.03.04.01	Reserva Legal	27.040	27.040
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	263.014	242.594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59.390	46.730
3.01.01	Receita de Locação	59.390	46.730
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.688	-6.222
3.02.02	Custo de Locação	-6.688	-6.222
3.03	Resultado Bruto	52.702	40.508
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.670	-7.673
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.555	-6.039
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	136	125
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.251	-1.759
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.251	-1.759
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.032	32.835
3.06	Resultado Financeiro	-17.887	-16.102
3.06.01	Receitas Financeiras	8.266	8.965
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.153	-25.067
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	26.145	16.733
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.725	-4.943
3.08.01	Corrente	-5.429	-4.710
3.08.02	Diferido	-296	-233
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.420	11.790
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	20.420	11.790
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.420	11.790
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,35650	0,20460
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,35410	0,20390

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	20.420	11.790
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	20.420	11.790
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.420	11.790

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	49.946	31.234
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.774	43.992
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	20.420	11.790
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	6.688	6.222
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	10
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	924	0
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	25.863	24.920
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest.Vendas	0	753
6.01.01.08	Impostos Diferidos	-293	297
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	172	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.828	-12.758
6.01.02.01	Contas a Receber	3.264	-1.922
6.01.02.02	Partes Relacionadas	3.207	2.596
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	10.786	2.366
6.01.02.04	Outros Créditos	-673	-695
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-6.641	-12.741
6.01.02.06	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	-10.142	-5.439
6.01.02.07	Impostos , Taxas e Contribuições	-372	-1.794
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-2.728	1.557
6.01.02.09	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	62	0
6.01.02.10	Pagamento de Provisão para Riscos Tributários	0	-2.990
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	-5.751
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-431	12.055
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-160	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25.310	34.389
6.02.01	Aplicações Financeiras	54.594	42.988
6.02.03	Aquisição de Bens de propriedades de Investimento, Imobilizado e Intagível	-79.904	-8.599
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.483	-37.340
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-39.598	-31.289
6.03.03	Venda de Ações Próprias	4.858	6.754
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-4.743	-12.805
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14.847	28.283
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	202.516	149.136
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	187.669	177.419

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.039	0	0	0	1.039	0	1.039
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-1.516	0	0	0	-943	0	-943
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	924	0	0	0	924	0	924
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.743	0	0	0	-4.743	0	-4.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.374	0	0	0	5.801	0	5.801
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.420	0	20.420	0	20.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.420	0	20.420	0	20.420
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.821	269.634	20.420	0	757.145	0	757.145

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-1.691	196.099	0	0	668.320	0	668.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-5.298	0	0	0	-5.298	0	-5.298
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	753	0	0	0	753	0	753
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.805	0	0	0	-12.805	0	-12.805
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.754	0	0	0	6.754	0	6.754
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.790	0	11.790	0	11.790
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.790	0	11.790	0	11.790
5.07	Saldos Finais	473.912	-6.989	196.099	11.790	0	674.812	0	674.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	64.042	51.119
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	64.042	51.119
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.842	-9.505
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.688	-6.222
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.154	-3.283
7.03	Valor Adicionado Bruto	55.200	41.614
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	55.200	41.614
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.092	13.190
7.06.02	Receitas Financeiras	8.266	8.965
7.06.03	Outros	3.826	4.225
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	67.292	54.804
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	67.292	54.804
7.08.01	Pessoal	5.842	4.492
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.189	9.355
7.08.02.01	Federais	11.189	9.355
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.841	29.167
7.08.03.01	Juros	24.172	24.700
7.08.03.03	Outras	5.669	4.467
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.420	11.790
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.420	11.790

Comentário do Desempenho

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado excelentes resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre de 2012.

Mais uma vez apresentamos margens de rentabilidade saudáveis e robustas. As margens EBITDA e FFO foram de 84% e 39%, respectivamente. A manutenção de altas margens da Companhia refletem o sucesso na implementação da estratégia de crescimento apoiada na compra de imóveis de forma seletiva, visando sempre a maior rentabilidade possível, e a venda de imóveis já consolidados.

Durante o primeiro trimestre de 2012 a receita bruta de locação da companhia atingiu patamar bastante superior àquela apresentada no mesmo período do ano anterior (1T11), com aumento de 21% considerando-se a mesma base de imóveis. Isso deve-se à continuação do movimento de reajuste de contratos de locação, repasse de variação de inflação, ou revisionais amigáveis dos contratos de locação.

Em termos de aquisição, o ano de 2012 começou de maneira bastante interessante. Em fevereiro compramos o edifício Centro Empresarial do Aço, que é uma propriedade com 28.403 m² no bairro Jabaquara por R\$ 192 milhões. Já em Abril, compramos o Centro Empresarial Urca por R\$ 45 milhões.

Continuamos muito confiantes com as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro, em especial em virtude do cenário econômico brasileiro que tem estimulado a demanda por espaços corporativos nos principais mercados de atuação da São Carlos e pressionando os valores de locação, a despeito da perspectiva de aumento na taxa básica de juros no País. A Companhia segue em sua estratégia de adquirir edifícios de escritório padrão classe A, com foco nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e imóveis de varejo de rua.”

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E PERÍODO DE TRES MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2012.

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Sociedade”) 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 Sociedade possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição e lojas de rua, localizados principalmente nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. A Sociedade 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 Sociedade 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 sociedades.

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 e Rio Grande do Sul, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

As informações trimestrais da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais da Sociedade compreendem:

- As informações trimestrais 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 21 (R1))

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Intermediárias, e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios.

- As informações trimestrais individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

As informações trimestrais 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 informações trimestrais individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.2. Bases de apresentação

As informações trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das informações trimestrais 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 informações trimestrais, 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 informações trimestrais incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.3. Propriedades de investimento

Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Os custos incluem honorários profissionais e, no caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos de acordo com a política contábil da Sociedade. 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.

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

O pronunciamento técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Sociedade registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

A Sociedade 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 Sociedade em R\$2.845.316 em setembro de 2011, 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.

2.4. Investimentos em controladas em conjunto (“joint ventures”)

Empreendimento conjunto (“joint venture”) é um acordo contratual por meio do qual a Sociedade e outras partes assumem uma atividade econômica que está sujeita a controle conjunto, ou seja, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Quando uma entidade da Sociedade assume diretamente as atividades previstas no contrato, a participação da Sociedade em ativos controlados em conjunto e quaisquer passivos incorridos conjuntamente com outros empreendedores é reconhecida nas demonstrações financeiras da entidade em questão e classificada de acordo com sua natureza. Passivos e despesas incorridos diretamente relacionados a participações em ativos controlados em conjunto são contabilizados pelo regime de competência. A receita da venda ou do uso da participação da Sociedade no resultado de ativos controlados em conjunto, bem como sua participação em despesas de “joint venture”, é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos associados às transações serão transferidos para o Grupo ou do Grupo e seu valor poderá ser calculado de forma confiável.

Empreendimentos conjuntos que envolvem a constituição de uma entidade em que cada empreendedor tenha uma participação são chamados de entidades controladas em conjunto. A Sociedade divulga suas participações em entidades controladas em conjunto usando a consolidação proporcional. A participação da Sociedade em ativos, passivos, receitas e despesas das entidades controladas em conjunto é combinada com os itens equivalentes nas informações trimestrais consolidadas, conta a conta.

A Sociedade possui apenas uma participação em entidade controlada em conjunto, especificamente na Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.). Os componentes de ativo, passivo, receitas e despesas da controlada em conjunto foram incluídos

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

proporcionalmente à participação da controladora no capital social desta, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre a Sociedade e suas parceiras nessa empresa, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

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 operacionais”.

2.6. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis são compostos principalmente por licenças de uso de software e são registrados ao valor de custo, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por “impairment”. A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.7. Custos com empréstimos

Os custos com empréstimos atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial até ficarem disponíveis para uso ou venda, estão incluídos no custo de tais ativos até o momento em que são destinados ao uso ou à venda.

Todos os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que foram incorridos.

2.8. Ativos classificados como mantidos para venda

Os ativos (e os grupos destinados à alienação) são classificados como mantidos para venda se seu valor contábil for recuperável principalmente por meio de alienação, em vez de uso contínuo.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada uma venda concluída dentro de um ano da data de classificação.

Notas Explicativas

Os ativos classificados como mantidos para venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

2.9. Não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis (“impairment”)

A Sociedade 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 registradas perdas relacionadas com a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

2.10. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, 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 juros efetivos, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Para a Sociedade e suas controladas, quando aplicável, nessa categoria são classificados unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 possam ter seus valores justos estimados razoavelmente. Para os períodos de três meses findo em 31 de março de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Sociedade e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas informações trimestrais classificados nessa categoria.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como 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 Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente cotas de fundo de investimento e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos trimestres, não superando o valor de mercado.

2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.12.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.12.2. Instrumentos de capital

Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados líquidos dos custos diretos de emissão.

2.12.3. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros.

Notas Explicativas

Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de juros efetivos.

2.13. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas de encerramento dos trimestres, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.14. 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 Sociedade transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos.

2.14.1. Receita de arrendamentos operacionais

A política da Sociedade para o reconhecimento de receita de arrendamentos operacionais (“aluguéis”) é descrita na nota explicativa nº 2.15 a seguir.

2.14.2. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.15. Arrendamentos mercantis (“leasing”)

Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o pronunciamento CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil.

Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Sociedade para os arrendatários são classificados como arrendamento

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (i) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (ii) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (iii) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (iv) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (v) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Sociedade 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 Sociedade, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro 2011, a Sociedade atuou apenas como arrendadora.

As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão.

Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados.

2.16. Pagamentos baseados em ações

Pagamentos baseados em ações e liquidados através de instrumentos de capital concedidos a empregados e outros prestadores de serviços similares são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da concessão.

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 25.

O valor justo determinado na data de concessão dos pagamentos baseados em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Sociedade a partir da participação acionária que irá vencer. Em cada data de encerramento de exercício, a Sociedade revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "Reservas de capital".

2.17. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma do imposto corrente e diferido.

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente ao imposto corrente da

Notas Explicativas

Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas de encerramento dos exercícios, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, com exceção de sete delas. 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 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, as sociedades 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.

2.18. 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 período, 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 dos trimestres, mas antes da autorização para emissão das informações trimestrais, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações trimestrais de períodos anteriores devem ser baseados na nova quantidade.

2.19. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das informações trimestrais consolidadas

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. 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 informações trimestrais consolidadas, a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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.

2.20. Novas normas e alterações de interpretações e normas

2.2.1. IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As IFRSs novas e revisadas a seguir foram adotadas nas informações financeiras individuais e consolidadas. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante, individualmente ou no conjunto, sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior; no entanto, poderá afetar a contabilização de transações ou acordos futuros.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (como parte das melhorias às IFRSs emitidas em 2010) - esclarecem que uma entidade pode optar por divulgar uma análise de outro resultado abrangente por item na demonstração das mudanças do patrimônio líquido ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
- IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas (já adotada pelo CPC) - a IAS 24 (revisada em 2009) modificou dois aspectos: (a) IAS 24 (revisada em 2009) introduz a isenção parcial das exigências de divulgação para entidades governamentais; e (b) IAS 24 (revisada em 2009) alterou a definição de parte relacionada.
- Modificações à IAS 32 - Classificação de Direitos - tratam da classificação de certos direitos denominados em uma moeda estrangeira como instrumentos patrimoniais ou passivos financeiros.
- Modificações à IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento - as modificações determinam, entre outros aspectos, quando as restituições ou reduções de contribuições futuras devem ser consideradas como disponíveis de acordo com a IAS 19.58.
- IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais - fornece orientação sobre como contabilizar a extinção de um passivo financeiro por meio da emissão de instrumentos patrimoniais.
- Modificações à IFRS 3 - Combinações de Negócios - esclarecem que a opção de avaliar participações minoritárias na data da aquisição estará disponível apenas no caso de participações minoritárias que representem participações minoritárias atuais que deem a seus detentores direito à participação proporcional no acervo líquido da entidade em caso de liquidação. Todos os demais tipos de participações minoritárias são avaliados ao valor justo na data da aquisição, a menos que outras normas exijam que uma outra base de avaliação seja utilizada. Além disso, a IFRS 3

Notas Explicativas - Instrumentos e Participações S.A.

foi modificada para fornecer mais orientações acerca da contabilização da compensação com base em ações detidas pelos empregados da adquirida.

2.2.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

- Modificações à IFRS 7 - Divulgações - Transferências de Ativos Financeiros (1) - aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros. Essas alterações pretendem proporcionar maior transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas o transferente continua retendo um certo nível de exposição ao ativo. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (2) - introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. O efeito mais significativo decorrente da aplicação da nova norma refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro (designado ao valor justo através do resultado) atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo. Assim, a variação no valor justo do passivo financeiro atribuível a mudanças no risco de crédito daquele passivo é reconhecida em “Outros resultados abrangentes”, a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo em “Outros resultados abrangentes” resulte em, ou aumente o, descasamento contábil no resultado.
- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (2) - substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 - Consolidação - Sociedades de Propósito Específico foi retirada com a emissão da IFRS 10. De acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle.
- IFRS 11 - Acordos de Participação - substitui a IAS 31 - Participações em “Joint Ventures” e aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (2) - é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (2) - apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações do valor justo e divulgações acerca das mensurações do valor justo. A norma define valor justo, apresenta uma estrutura de mensuração do valor justo e exige divulgações das mensurações do valor justo.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente (3) - permitem apresentar o resultado e outro resultado abrangente em uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outro resultado abrangente de forma que os itens de outro resultado abrangente sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente no resultado; e (b) itens que serão reclassificados posteriormente no resultado de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outro resultado abrangente será destinado da mesma forma.
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (2) - alteram a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (2) - refletem modificações da contabilização de participação não controladora (minoritária) e tratam principalmente da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle, da contabilização de perda de controle de subsidiárias e da alocação de lucro ou prejuízo a participações controladoras e não controladoras em uma subsidiária.
- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” (2) - as alterações introduzidas à IAS 28 tiveram como objetivo esclarecer: (a) que um investimento em uma associada deve ser tratado como um ativo único para efeitos dos testes de “impairment” de acordo com a IAS 36 - “Impairment” de Ativos; (b) que qualquer perda por “impairment” a ser reconhecida não deverá ser alocada a ativos específicos (especificamente ao ágio); e (c) que as reversões de “impairment” são registradas como um ajuste ao valor contábil da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.
 - (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2011.
 - (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
 - (3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2012.

A Administração avaliou as novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As informações trimestrais incluem as informações financeiras da Sociedade e das entidades por ela controladas (suas controladas). O controle é obtido quando a Sociedade tem o poder de

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A.

controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

(a) Informações trimestrais consolidadas

Nas informações trimestrais consolidadas as seguintes políticas contábeis são aplicadas.

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de regular as políticas financeiras e operacionais que geralmente acompanham uma participação de mais do que metade dos direitos a voto. A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia e suas Controladas controlam outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e suas Controladas. Elas deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle termina. Para as controladas em conjunto, as informações trimestrais são consolidadas de forma proporcional.

A Companhia e suas Controladas usam o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia e suas Controladas. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia e suas Controladas reconhecem a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Nas aquisições em que a Companhia e suas Controladas atribuem valor justo aos não controladores, a determinação do ágio inclui também o valor de qualquer participação não controladora na adquirida, e o ágio é determinado considerando a participação da Companhia e suas Controladas e dos não controladores. Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia e suas Controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

(ii) Transações e participações não controladoras

A Companhia e suas Controladas tratam as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia e suas Controladas. 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 perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando a Companhia e suas Controladas param de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia e suas Controladas tivessem alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente e outros resultados abrangentes são reclassificados no resultado.

(b) Informações trimestrais individuais

Nas informações trimestrais individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos nas informações trimestrais individuais quanto nas informações trimestrais consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. No caso da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas informações trimestrais individuais diferem do IFRS aplicável às informações trimestrais separadas apenas pela avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seriam avaliados pelo custo ou valor justo.

São incluídas na consolidação a empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (anteriormente denominada X.W.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.), T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., R.S.O.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.J.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.L.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., A.M.G.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., P.E.S.S.P.E.

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

Empreendimentos e Participações Ltda., J.K.Z.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. e K.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., L.J.U.S.P.E. Empreendimentos e participações Ltda., F.G.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., G.X.A.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., I.F.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., H.I.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações.S.A.. Todas as controladas aplicaram práticas contábeis consistentes com as da controladora, tendo a consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. sido efetuada de forma proporcional.

3.1. A lista a seguir apresenta as participações nas controladas consolidadas:

	Participação - %			
	Capital total		Capital votante	
	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011
253 Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
SC Corretora de Imóveis Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
SC Varejo Grande SP Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	-	99,99	-	99,99
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	60,00	60,00	60,00	60,00
T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
R.S.O.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
A.J.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
A.L.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,72	99,60	99,72	99,60
A.M.G.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
P.E.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,73	99,60	99,73	99,60
J.K.Z.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
K.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
L.J.U.S.P.E. Empreendimentos e participações Ltda.	99,60	99,60	99,60	99,60
F.G.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,60	99,60	99,60	99,60
G.X.A.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,60	99,60	99,60	99,60
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,60	99,60	99,60	99,60
I.F.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	99,60	99,60	99,60	99,60
H.I.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,60	99,99	99,60

(*) Controlada em conjunto em decorrência de acordo de acionistas, que estabelece compartilhamento das decisões estratégicas, financeiras e operacionais da controlada.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro. No final do trimestre, 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 (IFRSs e BR GAAP)	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Caixa	8	5	8	5
Bancos	418	143	1.662	1.263
Aplicações financeiras (*):				
Certificado de Depósito Bancário - CDB	1.946	108.981	1.946	108.981
Santander Corporate DI	-	-	2.096	-
Real DI Centrum	-	-	305	1.753
LFTLetra do Tesouro Nacional - LTN	2.045	2.000	2.045	2.000
Operações compromissadas	78.332	25.505	78.332	25.505
BTG Pactual Capital Markets	85.308	47.789	85.308	47.789
BTG Pactual IPCA FI RF	<u>15.967</u>	<u>15.220</u>	<u>15.967</u>	<u>15.220</u>
Total	<u>184.024</u>	<u>199.643</u>	<u>187.669</u>	<u>202.516</u>

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

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRSs e BR GAAP)	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Debêntures	-	11.315	-	11.315
CDB	-	36.470	-	36.470
Operações compromissadas	<u>39.891</u>	<u>46.700</u>	<u>39.891</u>	<u>46.700</u>
Total	<u>39.891</u>	<u>94.485</u>	<u>39.891</u>	<u>94.485</u>

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

6. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER

Controladora	Consolidado
--------------	-------------

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Contas a receber	6.076	6.158	35.302	37.380
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(2)	(292)	(291)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	1.006	-	1.006
Adiantamentos	<u>1.166</u>	<u>1.643</u>	<u>4.641</u>	<u>4.820</u>
Total	<u>7.240</u>	<u>8.805</u>	<u>39.651</u>	<u>42.915</u>
<u>Contas a receber</u>				

O prazo médio de recebimento é de dez dias. As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. De acordo com a experiência histórica, a Sociedade registra provisão para 100% das contas a receber com indício de não realização.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	181	560
61 a 90 dias	-	-	86	723
91 a 120 dias	-	-	-	320
Acima de 120 dias	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1.375</u>	<u>902</u>
	2	2	1.642	2.505
A vencer	<u>7.240</u>	<u>8.805</u>	<u>38.301</u>	<u>40.701</u>
Total	<u>7.242</u>	<u>8.807</u>	<u>39.943</u>	<u>43.206</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Saldo no início do exercício	2	2	291	288
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber	=	=	<u>1</u>	<u>3</u>
Saldo no fim do exercício	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>292</u>	<u>291</u>

7. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2012, o saldo consolidado de R\$107.372 está relacionado ao compromisso de venda a terceiros de um imóvel localizado em Barueri, Estado de São Paulo.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.12</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.12</u>	<u>31.12.2011</u>
Imposto de renda a recuperar	14.528	9.399	16.259	18.742
Imposto de Renda Retido na Fonte				
IRRF	2.126	6.756	2.190	6.814
Contribuição Social sobre o Lucro				
Líquido - CSLL - a recuperar	620	545	1.156	3.857
Outros	<u>503</u>	<u>329</u>	<u>832</u>	<u>1.810</u>
Total	<u>17.777</u>	<u>17.029</u>	<u>20.437</u>	<u>31.223</u>

Notas Explicativas

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A.

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	2012				equivalência 31.03.2012
	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro líquido (prejuízo) do trimestre	
253 Participações Ltda.	93.789	100.079	99,99	5.162	3
Monteville Participações Ltda. (e)	-	-	-	-	-
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	3	99,99	(1)	-
Dueto Participações Ltda. (d)	-	-	-	-	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	231.911	251.072	99,99	4.594	8
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-
T.U.E.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	30.195	30.175	99,99	53	-
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	55.084	63.065	99,99	4.969	4
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	121.983	122.460	99,99	8.477	8
R.S.O.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	7.502	7.497	99,99	(1)	-
A.J.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	8.197	8.192	99,99	(2)	-
A.L.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	1	-	99,72	-	-
A.M.G.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	29.048	29.027	99,99	(834)	-
P.E.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	1	-	99,73	-	-
J.K.Z.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	7.148	7.147	99,99	(1)	-
K.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	1.721	1.720	99,99	(1)	-
L.J.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-	99,60	(1)	-
F.G.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	(64)	99,60	(63)	-
G.X.A.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-	99,60	-	-
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-	99,60	-	-
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	4.185	641	60,00	(5)	-
I.F.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	(46)	99,60	(46)	-
H.I.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. .	54.765	54.174	99,99	(591)	-
					2
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	4.185	646	60,00	(220)	2

(*) Em ata de Assembleia Geral de 31 de janeiro de 2012, a companhia transferiu suas ações de controladas identificadas acima sendo sua equivalência sendo feita para a São Carlos através da mesma.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

[página intencionalmente deixada em branco]

H.T.Y.S.P.E Empreend.Part.Ltda.	01/02/2012	5.000
Top Center Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	1.230
Top Center Empreend.Part.Ltda.	29/02/2012	1.230
Top Center Empreend.Part.Ltda.	01/02/2012	<u>6.000</u>
		<u>18.150</u>

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2012, o saldo remanescente de dividendos a receber das controladas está registrado na rubrica de contas a receber de partes relacionadas.

b) Aumento de capital em controladas nos três meses :

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>R\$</u>
T.U.E.S.P.E. Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	28.580
R.S.O.S.P.E. Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	7.501
K.L.P.S.P.E Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	1.721
J.K.Z.S.P.E.Empreend.Part. Ltda.	31/01/2012	7.148
SC Varejo Grande Campinas Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	8.196
Globaltech Empreend.Part.Ltda.	01/03/2012	<u>263</u>
		<u>53.409</u>

c) Em 31 de janeiro de 2011, com base em laudo de avaliação preparado por peritos avaliadores independentes com data base em 1º de janeiro de 2011, e no Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação, a sociedade controlada Dueto Participações Ltda. incorporou a controlada Monteville Participações Ltda.

Foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	8.475
Ativo não circulante	<u>184.638</u>

Participações Ltda., as sociedades controladas T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. e H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. incorporaram o acervo líquido cindido conforme demonstrado a seguir:

Na T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	5.110
Ativo não circulante	<u>122.967</u>
Total do ativo incorporado	<u>128.077</u>
Passivo circulante	(1.884)
Passivo não circulante	<u>(4.211)</u>
Total do passivo incorporado	<u>(6.095)</u>
Total do acervo líquido incorporado	<u>121.982</u>

Na H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., foi incorporado o seguinte saldo:

Ativo circulante	3.752
Ativo não circulante	<u>61.332</u>
Total do acervo incorporado	<u>65.084</u>

10. INVESTIMENTOS EM “JOINT VENTURES”

A consolidação da controlada em conjunto Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada de forma proporcional à sua participação, de 60%.

Os seguintes valores foram incluídos nas informações dos três meses da Sociedade como resultado da consolidação proporcional da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.:

	<u>31.03.12</u>	<u>31.12.11</u>
Ativo não circulante	12.900	12.972
Ativo circulante	516	680
Passivo não circulante	11.382	11.087
Passivo circulante	2.037	2.178

Notas Explicativas Imobimentos e Participações S.A.

	<u>31.03.12</u>	<u>31.03.11</u>
Receitas	501	451
Despesas	(498)	(470)
Prejuízo do exercício	(3)	(19)

11. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	<u>31.03.12</u>			<u>31.12.11</u>	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	54.308	-	54.308	54.308
Edificações	3,33	78.030	(18.528)	59.502	60.411
Instalações	10,00	3.325	(1.973)	1.352	1.368
Imobilizado em andamento	-	<u>11.584</u>	-	<u>11.584</u>	<u>9.129</u>
Total		<u>147.247</u>	<u>(20.501)</u>	<u>126.746</u>	<u>125.216</u>

	Consolidado				
	<u>31.03.12</u>			<u>31.12.11</u>	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	531.515	-	531.515	508.043
Edificações	3,33	951.416	(90.622)	860.794	784.513
Instalações	10,00	36.426	(11.311)	25.115	25.657
Imobilizado em andamento	-	<u>27.878</u>	-	<u>27.878</u>	<u>26.675</u>
Total		<u>1,547.235</u>	<u>(101.933)</u>	<u>1.445.302</u>	<u>1.344.888</u>

A seguir, a movimentação do saldo das propriedades de investimento, controladora e consolidado, para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e de 2011:

	Controladora			
	<u>31.12.11</u>	<u>Adições</u>	<u>Transferência</u>	<u>31.03.12</u>
Terrenos	54.308	-	-	54.308
Edificações	78.030	-	-	78.030
Instalações	3.325	-	-	3.325
Depreciação acumulada	(19.575)	(926)	-	(20.501)
Imobilizado em andamento	<u>9.129</u>	<u>2.455</u>	=	<u>11.584</u>
Total	<u>125.217</u>	<u>1.529</u>	=	<u>126.746</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora				31.03.11
	31.12.10	Adições	Baixas	Transferência	
Terrenos	37.819	-	-	-	37.819
Edificações	47.090	-	-	-	47.090
Instalações	2.944	-	-	70	3.014
Depreciação acumulada	(13.283)	(740)	-	-	(14.023)
Imobilizado em andamento	<u>1.521</u>	<u>1.085</u>	-	<u>(70)</u>	<u>2.536</u>
Total	<u>76.091</u>	<u>345</u>	=	=	<u>76.436</u>

	Consolidado				
	31.12.11	Adições (*)	Baixas	Transferência (**)	31.03.12
Terrenos	508.043	42.319	-	(18.847)	531.515
Edificações	887.826	167.027	-	(103.437)	951.416
Instalações	36.718	30	-	(322)	36.426
Depreciação acumulada	(114.374)	(6.358)	-	18.799	(101.933)
Imobilizado em andamento	<u>26.675</u>	<u>4.988</u>	-	<u>(3.785)</u>	<u>27.878</u>
Total	<u>1.344.888</u>	<u>208.006</u>	=	<u>(107.592)</u>	<u>1.445.302</u>

(*) As principais adições referem-se à compra do imóvel Centro Empresarial do Aço (CEA), terreno em Indaiatuba e terreno em Hortolândia.

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

	Consolidado				
	31.12.10	Adições (*)	Baixas	Transferência	31.03.11
Terrenos	410.028	9.447	-	-	419.475
Edificações	802.728	13	-	-	802.741
Instalações	38.491	27	-	211	38.729
Depreciação acumulada	(95.303)	(5.958)	-	-	(101.261)
Imobilizado em andamento	<u>4.161</u>	<u>2.251</u>	-	<u>(561)</u>	<u>5.851</u>
Total	<u>1.160.105</u>	<u>5.780</u>	=	<u>(350)</u>	<u>1.165.535</u>

Valor justo considerando o tipo das propriedades:

	Controladora		
	Unidades em	31.03.2012	31.12.2011
Escritórios	3	102.500	102.500
Lojas de varejo	8	103.800	103.800
Outros	<u>2</u>	<u>93.450</u>	<u>93.450</u>
Total	<u>13</u>	<u>299.750</u>	<u>299.750</u>

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

	Consolidado		
	Unidades em		
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Escritórios	30	2.924.886	2.732.886
Lojas de varejo	22	168.060	156.148
Outros	<u>2</u>	<u>93.450</u>	<u>93.450</u>
Total	<u>54</u>	<u>3.186.396</u>	<u>2.982.484</u>

Valor justo considerando a distribuição geográfica das propriedades

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Controladora		
		Unidades em		
		<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Minas Gerais	Sudeste	1	33.100	33.100
São Paulo	Sudeste	1	93.200	93.200
Rio de Janeiro	Sudeste	<u>11</u>	<u>173.450</u>	<u>173.450</u>
Total		<u>13</u>	<u>299.750</u>	<u>299.750</u>

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Consolidado		
		Unidades em		
		<u>31.03.2012</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Minas Gerais	Sudeste	1	33.100	33.100
São Paulo	Sudeste	33	1.934.200	1.730.288
Rio de Janeiro	Sudeste	20	1.219.096	1.219.096
Rio Grande do Sul	Sul	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>54</u>	<u>3.186.396</u>	<u>2.982.484</u>

O valor justo das propriedades de investimento foi estimado por peritos especializados e independentes em setembro de 2011, que adotaram os métodos preceituados pela “The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS” do Reino Unido e pelo “Appraisal Institute” dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Tais métodos foram utilizados em conjunto com a norma preceituada pela NBR nº 14.653/04 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis.

Toda propriedade de investimento da Sociedade e de suas controladas é mantida como se houvesse absoluta posse do terreno.

A Sociedade e suas controladas contratam anualmente peritos especializados e independentes para estimar o valor justo das propriedades de investimento com base nas premissas descritas anteriormente. Em bases trimestrais, a Administração da Sociedade e de suas controladas, em

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

conjunto com os seus especialistas internos, reavaliam as premissas relevantes da avaliação com o objetivo de detectar novos fatos ou circunstâncias que possam impactar de maneira material o valor justo das propriedades de investimento e como resultado desta avaliação não ocorreram indicadores de alterações representativas no valor justo.

12. IMOBILIZADO

	Controladora				
	31.03.12				31.12.11
	Taxa anual de depreciação - %	Custo Corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	370	(159)	211	219
Máquinas e equipamentos	10	340	(194)	146	139
Computadores e periféricos	20	<u>397</u>	<u>(243)</u>	<u>154</u>	<u>141</u>
Total		<u>1.107</u>	<u>(596)</u>	<u>511</u>	<u>499</u>

	Consolidado				
	31.03.12				31.12.11
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.516	(805)	1.711	1.821
Móveis e utensílios	10	697	(310)	387	403
Máquinas e equipamentos	10	3.372	(836)	2.536	2.393
Computadores e periféricos	20	<u>561</u>	<u>(372)</u>	<u>189</u>	<u>180</u>
Total		<u>7.146</u>	<u>(2.323)</u>	<u>4.823</u>	<u>4.797</u>

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado controladora e consolidado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e de 2011:

	Controladora			
	31.12.11	Adições	Transferência	31.03.12
Custo	1.064	43	-	1.107
Depreciação acumulada	<u>(565)</u>	<u>(31)</u>	=	<u>(596)</u>
Total	<u>499</u>	<u>12</u>	=	<u>511</u>

	Controladora			
	31.12.10	Adições	Transferência	31.03.11
Custo	768	53	-	821
Depreciação acumulada	<u>(423)</u>	<u>(22)</u>	=	<u>(445)</u>
Total	<u>345</u>	<u>31</u>	=	<u>376</u>

Notas Explicativas Imóveis, Investimentos e Participações S.A.

	Consolidado				31.03.12
	31.12.11	Adições	Baixas	Transferência	
Custo	6.899	247	-	-	7.146
Depreciação acumulada	(2.102)	(221)	=	=	(2.323)
Total	<u>4.797</u>	<u>26</u>	=	=	<u>4.823</u>

	Consolidado				31.03.11
	31.12.10	Adições	Baixa		
Custo	8.001	444	-	-	8.445
Depreciação acumulada	(1.955)	(177)	=	=	(2.132)
Total	<u>6.046</u>	<u>267</u>	=	=	<u>6.313</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Objeto	Controladora (BR GAAP)				
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos	
				31.03.2012	31.12.2011
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.2015	30.147	31.943
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.2022	27.987	27.829
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.2021	28.265	28.503
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.2022	17.929	18.157
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.2022	30.701	31.081
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.2022	25.181	25.476
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.2022	30.349	30.698
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.2022	83.859	84.776
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guáiba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	35.977	36.359
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.2023	11.772	11.898
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00 % a.a.	11.12.2019	17.222	17.578
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 11,90% a.a.	07.10.2026	50.496	50.884
Subtotal				<u>389.885</u>	<u>395.182</u>
Custo de captação de empréstimos				<u>(1.656)</u>	<u>(1.766)</u>
Total				<u>388.229</u>	<u>393.416</u>
Circulante				<u>59.308</u>	<u>59.168</u>
Não circulante				<u>328.921</u>	<u>334.248</u>

Objeto	Consolidado (IFRSs e BR GAAP)				
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos	
				31.03.2012	31.12.2011

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

Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.2014	33.023	35.842
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.2015	30.147	31.943
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.2022	27.987	27.829
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	22.11.2020	53.091	53.968
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00% a.a.	21.12.2020	9.487	9.616
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.2021	28.265	28.503
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.2022	17.929	18.157
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	20.04.2022	24.120	24.510
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.2022	30.701	31.081
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70% a.a.	03.08.2022	9.070	9.178
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70% a.a.	28.08.2022	18.604	18.823
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.2022	25.181	25.476
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.2022	30.349	30.698
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.2022	83.859	84.776
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	35.977	36.359
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.2023	11.772	11.898
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	7.726	7.809
Aquisição - Edifício Globaltech	R\$	TR + 10,20% a.a.	18.09.2023	12.429	12.547
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00% a.a.	11.12.2019	17.222	17.578
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00% a.a.	05.03.2022	73.782	74.590
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50% a.a.	17.10.2022	111.935	112.831
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 10,90% a.a.	04.06.2025	102.106	102.722
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR + 11,90% a.a.	07.11.2026	50.496	50.884
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83% a.a. do CDI	25.11.2023	19.482	19.026
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97% a.a. do CDI	14.12.2023	41.654	41.085
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,90% a.a.	27.02.2026	134.315	-
Subtotal				1.040.709	917.729
Custo de captação de empréstimos				(7.606)	(5.619)
Total				<u>1.033.103</u>	<u>912.110</u>
Circulante				<u>139.079</u>	<u>136.985</u>
Não circulante				<u>894.024</u>	<u>775.125</u>

A garantia de cada empréstimo é a alienação fiduciária do respectivo imóvel financiado, exceto o Centro Empresarial Botafogo, cuja garantia foi dada na forma de sua hipoteca.

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.12</u>	<u>31.12.11</u>	<u>31.03.12</u>	<u>31.12.11</u>
2013	41.580	53.851	97.865	124.789
2014	50.320	49.036	120.141	113.738
2015	45.845	44.675	100.331	93.555
2016	35.444	34.500	86.272	78.887
2017	32.362	31.499	79.932	71.733
2018	29.569	28.779	74.523	65.327
2019	27.040	26.314	69.994	59.690
2020	23.369	22.742	64.513	52.895
2021	21.430	20.850	56.152	43.099

Notas Explicativas - Empréstimos e Participações S.A.

2022	15.139	15.377	64.417	50.026
2023	2.367	2.289	27.536	11.495
2024	1.740	1.693	23.566	5.491
2025	1.551	1.509	23.873	3.266
2026	<u>1.165</u>	<u>1.134</u>	<u>4.909</u>	<u>1.134</u>
	<u>328.921</u>	<u>334.248</u>	<u>894.024</u>	<u>775.125</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de três meses findo em 31 de março de 2012:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo Final</u>
Empréstimos	<u>912.110</u>	<u>132.613</u>	<u>(37.482)</u>	<u>25.862</u>	<u>1.033.103</u>

Os empréstimos da Sociedade e de suas controladas estão sujeitos ao cumprimento de determinados índices pactuados, considerando as operações consolidadas 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 31 de março de 2012, a Administração entende que os referidos índices estão sendo atendidos.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

Os valores de imposto de renda e contribuição social diferidos são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indedutíveis e estão classificados no ativo passivo não circulante.

O imposto de renda e a contribuição social 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 do imposto de renda e da contribuição social diferidos é como segue:

	Controladora e Consolidado			
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Diferenças temporárias:				
PIS/Cofins - receita linear	304	315	1.052	1.054

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

IRPJ/CSLL - receita linear	<u>1.120</u>	<u>1.159</u>	<u>3.665</u>	<u>3.370</u>
Total	<u>1.424</u>	<u>1.474</u>	<u>4.717</u>	<u>4.424</u>

15. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Adicionalmente, em 31 de março de 2012, a Sociedade e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 6.065, 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.

Obrigações legais e contingências passivas

Em 22 de julho de 1999 e 2 de julho de 2001, a Sociedade obteve em juízo a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativos aos anos-base 1995 a 1998 com 100% dos lucros tributáveis apurados a partir dos anos-base 1999 e 2000, respectivamente, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente. Em 31 de março de 2012, o montante é de R\$13.834 (R\$ 13.792 em 2011). Em 5 de setembro de 2007, 23 de julho de 2008 e 30 de julho de 2010, a Sociedade, por conta dessa discussão judicial, depositou judicialmente R\$3.940, R\$3.823 e R\$1.117, respectivamente.

A Sociedade 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\$6.741 em 31 de março de 2012 (R\$6.631 em 2011).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por sociedade controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$68.640 em 2009 (R\$27.195 em 1º de janeiro de 2009), a qual se encontra em fase de defesa por seus assessores jurídicos. Até 31 de março de 2006, a Sociedade mantinha provisão para fazer face a riscos dessa natureza e, quando da cisão ocorrida naquela data e aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, o referido investimento que detinha as aplicações financeiras no exterior e a provisão mencionada foram

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.

transferidos para a Noxville Investimentos S.A. (nova sociedade constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A Sociedade questiona o direito de compensar valores recolhidos indevidamente de INSS, no período de setembro de 1989 a julho de 1994, a título de contribuição previdenciária, instituída pelo inciso I do artigo 22 da Lei nº 8.212/91, incidente sobre a remuneração paga aos administradores, com contribuições devidas sobre a própria folha de salário, afastadas as restrições de 25% e 30% instituídas, respectivamente, pelas Leis nº 9.032/95 e nº 9.129/95.

A Administração da Sociedade, com base no acordo de assunção de responsabilidade por parte da Noxville Investimentos S.A., não efetuou provisão para referida autuação em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011.

	Controladora	
	31.03.12	31.12.11
INSS	1.607	1.586
IR e CS – compensado prejuízo fiscal	13.834	13.792
PIS e COFINS	6.741	6.632
Outros	186	187
	<hr/>	<hr/>
Provisão para contingências	22.368	22.197
Depósitos judiciais	(10.633)	(10.612)
	<u>11.735</u>	<u>11.585</u>

	Consolidado	
	31.03.12	31.12.11
INSS	1.607	1.587
IR e CS – compensado prejuízo fiscal	13.834	13.792
PIS e COFINS	6.741	6.632
Outros	294	293
	<hr/>	<hr/>
Provisão para contingências	22.476	22.304
Depósitos judiciais	11.323	11.163
Provisão para contingências	<u>11.153</u>	<u>11.141</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	31.03.12	31.12.11
Saldo inicial	22.197	24.381
Baixa por pagamento	-	(3.000)
Atualização monetária durante os três meses	171	794
Constituições	-	22
Saldo final	<u>22.368</u>	<u>22.197</u>

	Consolidado	
	31.03.12	31.12.11
Saldo inicial	22.304	24.381
Baixa por pagamento	-	(3.000)
Atualização monetária durante os três meses	172	794
Constituições	-	129
Saldo final	<u>22.476</u>	<u>22.304</u>

16. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

A Sociedade 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 três meses findos em 31 de março de 2012, o montante de R\$ 461 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**17.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, o capital social da Sociedade era de R\$473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

17.2. Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2012, a sociedade possuía em tesouraria 360.595 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$23,72, por ação.

Em 13 de março de 2012, foi aprovada a aquisição de até 800.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria e eventual alienação e/ou cancelamento posterior, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 13 de março de 2012 (expirado em 13 de março de 2013).

Notas Explicativas dos Investimentos e Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2011, a Sociedade possuía em tesouraria 475.852 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$21,40 por ação.

Em 2 de fevereiro de 2011, foi aprovado o cancelamento do Programa de Recompra de Ações aprovado em 21 de maio de 2010.

Em 2 de fevereiro de 2011, foi aprovada a aquisição de até 500.000 ações ordinárias nominativas de sua emissão, para manutenção em tesouraria e eventual alienação e/ou cancelamento posterior, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 1º de fevereiro de 2011 (expirado em 1º de fevereiro de 2012).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram realizadas vendas de R\$ 13.239 ações em tesouraria, correspondentes a 563.911 ações, no âmbito do programa de opção de ações para funcionários e administradores.

18. RECEITAS DE LOCAÇÃO

Os contratos de “leasing” operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Sociedade 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 Sociedade 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 março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, a Sociedade não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Sociedade, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

19. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2012	31.03.2011
Receita de locação	6.552	4.980	64.042	51.119
Impostos	<u>(620)</u>	<u>(853)</u>	<u>(4.652)</u>	<u>(4.389)</u>
<u>Total</u>	<u>5.932</u>	<u>4.127</u>	<u>59.390</u>	<u>46.730</u>

20. RECEITAS (DESPESAS) POR NATUREZA

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2012	31.03.2011
Despesas com pessoal	(5.018)	(4.241)	(5.842)	(4.492)
Serviços de terceiros	(506)	(379)	(748)	(569)
Despesas com depreciação e amortização	(1.061)	(849)	(6.688)	(6.222)
Despesas comerciais	(189)	(391)	(648)	(1.588)
Outras	<u>(1.420)</u>	<u>(794)</u>	<u>(1.432)</u>	<u>(1.024)</u>
Total	<u>(8.194)</u>	<u>(6.654)</u>	<u>(15.358)</u>	<u>(13.895)</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(1.061)	(849)	(6.688)	(6.222)
Despesas gerais e administrativas	(4.761)	(3.767)	(5.907)	(4.451)
Despesas comerciais	(189)	(391)	(648)	(1.588)
Remuneração da Administração	(2.233)	(1.740)	(2.251)	(1.759)
Outras receitas operacionais	<u>50</u>	<u>93</u>	<u>136</u>	<u>125</u>
Total	<u>8.194</u>	<u>(6.654)</u>	<u>15.358</u>	<u>(13.895)</u>

21. RECEITAS FINANCEIRAS

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2012	31.03.2011
Receita de juros:				
Aplicações mantidas para negociação	6.778	8.502	6.873	8.574
Contas a receber de clientes	824	119	1.027	160
Outros	<u>364</u>	<u>195</u>	<u>366</u>	<u>231</u>
Total	<u>7.966</u>	<u>8.816</u>	<u>8.266</u>	<u>8.965</u>

22. DESPESAS FINANCEIRAS

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2012	31.03.2011

Notas Explicativas dos Rendimentos e Participações S.A.

Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	8.996	12.856	25.723	24.768
Despesas bancárias	51	19	169	98
Outras despesas financeiras	<u>1.627</u>	<u>185</u>	<u>261</u>	<u>201</u>
Total	<u>10.674</u>	<u>13.060</u>	<u>26.153</u>	<u>25.067</u>

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**23.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes e diferidos**

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2012	31.03.2011
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(1.448)	(1.254)
IRPJ	=	=	<u>(3.981)</u>	<u>(3.456)</u>
			<u>(5.429)</u>	<u>(4.710)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	(10)	(37)	1	(62)
IRPJ	<u>(28)</u>	<u>(101)</u>	<u>(297)</u>	<u>(171)</u>
	<u>(38)</u>	<u>(138)</u>	<u>(296)</u>	<u>(233)</u>
Total	<u>(38)</u>	<u>(138)</u>	<u>(5.725)</u>	<u>(4.943)</u>

23.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

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

	Trimestres findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	31.03.12	31.03.11	31.03.12	31.03.11
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	20.383	11.928	26.145	16.733
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(6.930)	(4.056)	(8.889)	(5.689)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	8.586	8.543	846	466
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	3.847	1.881
Efeito sobre os juros sobre capital próprio	-	-	923	1.394
Creditos tributários não constituídos e outros	38	(104)	(296)	(104)
Prejuízos compensados	-	-	2	1.630
Prejuízos à compensar	<u>(1.657)</u>	<u>(4.521)</u>	<u>(2.158)</u>	<u>(4.521)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Total	<u>37</u>	<u>(138)</u>	<u>(5.725)</u>	<u>(4.943)</u>
-------	-----------	--------------	----------------	----------------

23.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Sociedade em 31 de março de 2012 representam o montante de R\$ 17.720 (R\$16.063 em 2011), composto por R\$ 13.029 (R\$11.811 em 2011) de IRPJ e R\$4.691 (R\$4.252 em 2011) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Sociedade atender a todas as premissas previstas na legislação em vigor, para o registro do referido crédito tributário.

24. LUCRO POR AÇÃO

23.1. 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>31.03.2012</u>	<u>31.03.2011</u>
	20.420	11.790
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	57.286.143	57.623.307
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	0,3565	0,2046
Lucro básico por ação (centavos por ação)		

24.2. 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>31.03.2012</u>	<u>31.03.2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	20.420	11.790
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.286.143	57.623.307
Efeito das opções para empregados	387.676	193.328
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.673.819	57.816.635
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	0,3541	0,2039

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A.

25.1. Considerações gerais

A Sociedade 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 Sociedade 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 explicativa nº 13.

25.2. Gestão de risco de capital

A Sociedade 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 Sociedade consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 13, 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 explicativas nº 4, nº 5 e nº 16, respectivamente.

25.3. 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, estão apresentados na nota explicativa nº 2 a estas informações trimestrais.

25.4. Categorias de instrumentos financeiros

	<u>Controladora</u>	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	7.240	8.805
Contas a receber de partes relacionadas	478	3.641
Caixa e equivalentes de caixa	184.024	199.643
Aplicações financeiras	<u>39.891</u>	<u>94.485</u>
Total	<u>231.633</u>	<u>306.574</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>388.229</u>	<u>393.416</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Total	<u>388.229</u>	<u>393.416</u>
	Consolidado	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	39.651	42.915
Contas a receber de partes relacionadas	542	3.749
Caixa e equivalentes de caixa	187.669	202.516
Aplicações financeiras	<u>39.891</u>	<u>94.485</u>
Total	<u>267.753</u>	<u>343.665</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	1.033.103	912.110
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>2.842</u>	<u>2.780</u>
Total	<u>1.035.945</u>	<u>914.890</u>

25.5. 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 Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

25.6. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

25.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR e do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Sociedade.

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.

25.8. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade de a Sociedade locar os espaços

Notas Explicativas

disponíveis nos empreendimentos. As condições adversas das regiões em que a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade.
- Mudanças regulatórias no setor de imóveis.

A construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Sociedade 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 Sociedade, 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 Sociedade se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

Não obstante, a Sociedade, 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 Sociedade mitigue os efeitos de eventos inesperados que possam de alguma forma afetar seus resultados.

25.9. Gestão do risco de liquidez

A Sociedade 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.

25.10. Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber. No balanço, as

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para devedores duvidosos. A provisão para desvalorização 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 Sociedade está subordinada às regras de vendas a prazo definidas pela Administração, que procura mitigar perdas por inadimplência.

Antes de aceitar um novo cliente, a Sociedade 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.

25.11. Risco de concentração

A Sociedade 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.

25.12. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 a seguir não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

Os valores de mercado dos empréstimos estão apresentados a seguir:

	<u>Saldo contábil</u>		<u>Valor de mercado</u>	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimo:				
Aquisição - Edifício Top Center	33.023	35.842	34.816	36.937
Aquisição - Edifício City Tower	30.147	31.943	34.312	35.350
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	27.987	27.829	28.881	28.739
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	53.091	53.968	49.481	50.196

Notas Explicativas Imóveis, Investimentos e Participações S.A.

	<u>Saldo contábil</u>		<u>Valor de mercado</u>	
	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Aquisição - Edifício Itaim Center	9.487	9.616	8.836	8.938
Aquisição - Edifício SPOP II & X	28.265	28.503	28.240	28.477
Aquisição - Borges Lagoa	17.929	18.157	16.522	16.698
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	24.120	24.510	22.223	22.537
Aquisição - Edifício BST	30.701	31.081	27.424	27.688
Aquisição - Edifício Mykonos	9.070	9.178	8.105	8.179
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	18.604	18.823	16.615	16.764
Aquisição - Edifício Pasteur 110	25.181	25.476	22.480	22.681
Aquisição - Edifício Eldorado	30.349	30.698	27.565	27.819
Aquisição - Edifício Eldorado	83.859	84.776	76.519	77.190
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	35.977	35.132	32.916	33.199
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	11.772	11.898	10.664	10.754
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	7.726	7.809	7.069	7.129
Aquisição - Edifício Globaltech	12.429	12.547	11.559	17.703
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	17.222	17.578	17.340	11.650
Aquisição - Edifício BFC	73.118	73.909	68.066	68.655
Aquisição - Edifício Sul América	101.102	101.699	102.106	102.722
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	110.458	111.319	107.748	108.513
Aquisição - Edifício Generali 1	18.356	19.026	20.357	19.591
Aquisição - Edifício Cidade Nova	49.966	50.345	57.568	58.140
Aquisição - Edifício Generali 2	41.028	40.448	42.871	42.313
Aquisição - Edifício CEA	<u>132.136</u>	<u>-</u>	<u>134.854</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.033.103</u>	<u>912.110</u>	<u>1.015.137</u>	<u>888.562</u>

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Aplicações financeiras

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

Cientes, outras contas a receber e obrigações com aquisição de imóveis

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

Empréstimos e financiamentos

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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.

25.14. Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, a Sociedade 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 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 (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	825.656	1.032.071	1.238.485
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	97.368	121.710	146.052
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	<u>92.113</u>	<u>115.141</u>	<u>138.170</u>
Total		<u>1.015.137</u>	<u>1.268.922</u>	<u>1.522.707</u>

(a) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

25.15. Tabelas de liquidez - Consolidado

		31.03.12			
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,52</u>	=	<u>139.079</u>	<u>484.541</u>	<u>409.483</u>
		31.12.11			
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,44</u>	=	<u>136.985</u>	<u>182.062</u>	<u>593.063</u>

Notas Explicativas - Dividendos e Participações S.A.**26. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES**

Em 1º de novembro de 2010, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o Programa de Opção de Compra de Ações (Programa 2010.2), que é composto por opção de ações ordinárias com preço de exercício fixado em R\$13,84, ajustado mensalmente pelo IGP-M. O montante de R\$13,84 foi obtido pela média das cotações da Sociedade na BM&FBOVESPA ocorridas entre 10 de setembro e 29 de outubro de 2010, resultante da aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Sociedade serão descontados do preço do exercício. O Programa só permite a liquidação por meio de caixa.

Em 1º de abril de 2011, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o Programa de Opção de Compra de Ações (Programa 2011), que é composto por opção de ações ordinárias com preço de exercício fixado em R\$17,25, ajustado mensalmente pelo IGP-M. O montante de R\$17,25 foi obtido pela média das cotações da Sociedade na BM&BOVESPA ocorridas entre 7 de fevereiro e 31 de março de 2011, resultante da aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Sociedade serão descontados do preço do exercício. O Programa só permite a liquidação por meio de caixa.

Em 23 de agosto de 2011, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o Programa de Opção de Compra de Ações (Programa 2011.2). O Programa é composto por opção de ações ordinárias com preço de exercício fixado em R\$16,72, ajustado mensalmente pelo IGP-M. O montante de R\$16,72 foi obtido pela média das cotações da Sociedade na BM&BOVESPA ocorridas entre 12 de julho e 22 de agosto de 2011, resultante da aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Sociedade serão descontados do preço do exercício. O Programa só permite a liquidação por meio de caixa.

As ações emitidas ou compradas em razão do exercício das opções outorgadas estarão sujeitas à restrição de venda pelo prazo de 30 meses para 50% das ações e de 60 meses para o saldo remanescente, contados da data de exercício dessas opções.

O direito não é transferível e o contrato entre a Sociedade e as contrapartes será encerrado em caso de:

- Extinção do contrato de trabalho por infração do contrato e de suas restrições, para funcionários.
- Extinção por falecimento ou invalidez permanente, após 12 meses a contar do evento de extinção do contrato de trabalho.
- Extinção do mandato de conselheiro, falecimento ou invalidez permanente, para conselheiros, e no caso de término do mandato por aposentadoria após 12 meses a contar do evento de extinção do mandato.
- Extinção por aposentadoria após 12 meses a contar do evento de extinção do contrato de trabalho.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

Diretores			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
1.000.000	14,74	6,09	30 meses
<u>630.000</u>	17,73	5,46	30 meses
<u>1.630.000</u>			

Gerentes			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
50.000	14,95	4,42	30 meses
103.000	14,74	6,09	30 meses
<u>80.000</u>	17,73	5,46	30 meses
<u>233.000</u>			

Conselho e Administração			
<u>Quantidade de opções</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data da emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
75.000	14,74	6,09	30 meses
25.000	17,73	5,46	30 meses
<u>25.000</u>	17,09	4,88	30 meses
<u>125.000</u>			

Notas Explicativas - Empreendimentos e Participações S.A.

- (*) 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 três meses de 2012 foi de R\$924, registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (R\$4.302 em 31 de dezembro de 2011)

As opções da Sociedade 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, que foi em 8 de abril e 1º de novembro de 2010, 1º de abril de 2011 e 23 de agosto de 2011. Considerando a realidade dos mercados, a Sociedade 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 2012 e de 2011 é como segue:

	31.03.2012		31.12.2011	
	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>
Quantidade no início do trimestre/ exercício	669.023	-	560.083	(*)
Opções concedidas	-	-	25.000	16,72
Opções concedidas	-	-	-	-
Opções concedidas	-	-	740.000	17,25
Opções canceladas	-	-	-	-
Opções canceladas	-	-	(52.149)	-
Opções exercidas	-	-	-	-
Opções exercidas	(35.248)	14,68	(19.894)	14,43
Opções exercidas	(241.099)	17,65	(25.000)	14,63
Opções exercidas	(5.000)	17,02	(31.693)	17,32
Opções exercidas	-	-	(20.000)	17,32
Opções exercidas	-	-	(339.833)	14,19
Opções exercidas	-	-	(162.491)	17,25
Opções exercidas	-	-	(5.000)	16,72
Quantidade no fim do trimestre	<u>387.676</u>	(*)	<u>669.023</u>	(*)
Ações exercíveis no fim do trimestre	<u>387.676</u>		<u>669.023</u>	

- (*) Em 31 de março de 2012, desse montante, o total de 105.108 opções tem como valor R\$14,74, o total de 247.568 o valor de R\$17,73, o total de 15.000 o valor de R\$14,95 e o total de 20.000 o valor de 17,09, por se tratar de programas distintos.

- (*) Em 31 de dezembro de 2011, desse montante, o total de 140.356 opções tem como valor R\$14,67, o total de 20.000 o valor de R\$14,88, o total de 488.667 o valor de R\$17,64 e o total de 20.000 o valor de R\$16,99, por se tratar de programas distintos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

27. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora			
	Transações		Saldos	
	Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante
Lojas Americanas S.A.:				
2012	1.265	-	478	-
2011	9.584	-	3.641	-
RSOSPE:				
2011	-	-	-	7.501
T.U.E.S.P.E:				
2011	-	-	-	28.580
Globaltech.:				
2012	-	-	-	263
2011	-	-	-	233
JKZSPE:				
2011				
HTYSPE:				
2012	-	-	-	1.398
2011	-	-	-	4.392
AJKSPE:				
2011	-	-	-	8.196
FGBSPE:				
2012	-	-	-	98.589
2011	-	-	-	98.357
253 Participações:				
2012	-	-	-	2.587
2011	-	-	-	2.010
KLPSPE:				
2011	-	-	-	1.721
SC Corretora:				
2012	-	-	-	(3)
Top Center:				
2012	-	2.091	-	141
2011	-	14.790	-	3.964
AMGSPE:				
2012	-	-	-	614
2011	-	-	-	29.046
TYWSPE:				
2012	-	-	-	2.150
2011	-	-	-	224
IFJSPE:				
2012	-	-	-	65.769
HIKSPE:				
2012	-	-	-	14.904

Notas Explicativas Dividendos e Participações S.A.

	Controladora			
	Transações		Saldos	
	Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante
Total:				
2012	<u>1.265</u>	<u>2.091</u>	<u>478</u>	<u>188.503</u>
2011	<u>9.584</u>	<u>14.790</u>	<u>3.641</u>	<u>191.372</u>

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

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

b) Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2012, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores para o exercício social de, no total de R\$13.000, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes:

Nos períodos de três meses findos em:

	Controlada					
	31.03.12			30.03.11		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	373	-	373	72	-	72
Diretores estatutários	<u>1.860</u>	=	<u>1.860</u>	<u>1.668</u>	=	<u>1.668</u>
Total	<u>2.233</u>	=	<u>2.233</u>	<u>1.740</u>	=	<u>1.740</u>

	Consolidado					
	31.03.12			30.03.11		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	373	-	373	72	-	72
Diretores estatutários	<u>1.878</u>	=	<u>1.878</u>	<u>1.687</u>	=	<u>1.687</u>
Total	<u>2.251</u>	=	<u>2.251</u>	<u>1.759</u>	=	<u>1.759</u>

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

Notas ExplicativasSão Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**28. SEGUROS**

Considerando a natureza das atividades da Sociedade 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.

29. GARANTIAS

Em 30 de dezembro de 1998, através de Assembleias Gerais Extraordinárias, foram transferidos diversos imóveis da Lojas Americanas S.A. para a Sociedade, localizados no Rio de Janeiro, no valor de R\$8.555, que estavam penhorados. São eles: Ouvidor, Madureira, Copacabana, Méier e Tijuca.

Entre as partes foi assinado um instrumento particular de transação pelo qual a Lojas Americanas S.A. se compromete a pagar mensalmente à Sociedade o valor de R\$33 pela indisponibilidade imposta pelo gravame que recai sobre as aludidas propriedades. O presente contrato, ainda em vigor, terá validade até o efetivo cancelamento das citadas penhoras.

30. 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 explicativa nº 4.

b) Transações que não envolveram caixa

	31.03.12		31.03.11	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	132.344	-	3.424
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados à venda	-	107.372	-	-
Aumento de capital em controladas com valores a receber	82.023	-	2.844	-
Redução de capital em controlada a receber	-	-	4.635	-

31. SEGMENTOS OPERACIONAIS

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais, que substitui o IAS 14 - Reporte por Segmento, que trata de informações por segmento. O CPC 22 é mandatório para demonstrações financeiras cujos exercícios se encerrem em 31 de dezembro de 2010, com adoção antecipada permitida. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que

Notas Explicativas

sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Sociedade e suas controladas operam com um único segmento (administração de imóveis) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

- A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos”) comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que sua subsidiária SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou em 25 de abril de 2012 com a El Paso Energia do Brasil Ltda., Escritura Definitiva de Compra e Venda através do qual adquiriu o Centro Empresarial Urca (antigo edifício El Paso), localizado na Avenida Pasteur, 154, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel”), por R\$45 milhões à vista.
- A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (São Carlos) através da sua subsidiária K.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações LTDA adquiriu em 27 de abril de 2012, um terreno localizado em Guaratinguetá por R\$ 3 milhões á vista.
- Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foi aprovado a consolidação do estatuto social da Companhia, bem como as alterações dos artigos 8º, 19º e 34º, a inclusão dos §§3º e 4º ao artigo 33 e demais alterações trazidas pela Lei nº12.431/2011. Aprovou –se também a revisão do Plano de Opção de Compras de Ações.
- Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foi aprovado por unanimidade, a destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, que a remuneração dos acionistas seja paga na forma de juros sobre o capital próprio (ao invés de dividendos), adotando-se o disposto no item V da Deliberação CVM 207/96. Desta forma, fica a destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011: (a) R\$4.817.976,19 para a reserva legal, na forma do art. 193 da Lei 6.404/76; (b); R\$26.923.984,60 para o pagamento de juros sobre o capital próprio, o que equivale a R\$22.885.386,91 líquidos do imposto de renda retido na fonte, valor este equivalente a 25% do lucro líquido ajustado na forma do art. 202 da Lei n.º 6.404/76; e os R\$91.541.547,63 restantes, para retenção de lucros prevista em orçamento de capital, na forma do artigo 196 da Lei 6.404/76.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 04 de maio de 2012.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Informações Trimestrais - ITR em 31 de março de 2012
e relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2012, 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.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, às mutações do patrimônio líquido, aos fluxos de caixa e ao valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2011, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2011, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2011 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 2 de maio de 2011 e de 16 de março de 2012, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 7 de maio de 2012

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 parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações Trimestrais com data base em 31 de Março de 2012.

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 ao trimestre findo em 31.03.2012 e à vista do parecer da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, apresentando sem ressalvas. São de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação.