

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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	56
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	750
Preferenciais	0
Total	750

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	1.495.893	1.482.246
1.01	Ativo Circulante	438.402	461.221
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	281.172	294.859
1.01.02	Aplicações Financeiras	134.624	146.719
1.01.03	Contas a Receber	22.606	19.643
1.01.03.01	Clientes	6.355	6.229
1.01.03.01.02	Contas a Receber	6.355	6.229
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	16.251	13.414
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.629	1.636
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	14.622	11.778
1.02	Ativo Não Circulante	1.057.491	1.021.025
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	198.746	194.248
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	198.556	192.334
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	198.556	192.334
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	190	1.914
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	190	1.914
1.02.02	Investimentos	857.386	825.439
1.02.02.01	Participações Societárias	709.019	690.394
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	709.019	690.394
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	148.367	135.045
1.02.03	Imobilizado	458	466
1.02.04	Intangível	901	872
1.02.04.01	Intangíveis	901	872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	1.495.893	1.482.246
2.01	Passivo Circulante	100.858	102.919
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	62.142	61.728
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.142	61.728
2.01.05	Outras Obrigações	36.048	30.831
2.01.05.02	Outros	36.048	30.831
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	28.851	28.851
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	436	373
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6.761	1.607
2.01.06	Provisões	2.668	10.360
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.668	10.360
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	2.668	10.360
2.02	Passivo Não Circulante	294.342	302.631
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	280.328	286.973
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	280.328	286.973
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	280.328	286.973
2.02.03	Tributos Diferidos	1.194	1.220
2.02.04	Provisões	12.820	14.438
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.820	14.438
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	12.820	14.438
2.03	Patrimônio Líquido	1.100.693	1.076.696
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-21.099	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.260	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	8.161	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	616.957	616.957
2.03.04.01	Reserva Legal	50.542	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	566.415	566.415
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.923	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.103	74.870
3.01.01	Receita de Locação	5.103	4.870
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	70.000
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-511	-45.363
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	0	-44.548
3.02.02	Custo das Locações	-511	-815
3.03	Resultado Bruto	4.592	29.507
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.158	19.680
3.04.01	Despesas com Vendas	-60	-3.039
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.469	-3.924
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	38
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2.311
3.04.05.01	Honorários da Administração	0	-2.311
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.687	28.916
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.750	49.187
3.06	Resultado Financeiro	3.152	-5.037
3.06.01	Receitas Financeiras	13.127	4.667
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.975	-9.704
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.902	44.150
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	21	-2.214
3.08.01	Corrente	0	-2.491
3.08.02	Diferido	21	277
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.923	41.936
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	30.923	41.936
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,54140	0,73050
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,53640	0,72440

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	30.923	41.936
4.03	Resultado Abrangente do Período	30.923	41.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.270	-2.389
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.908	-1.544
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	30.923	41.936
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	511	815
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-29.687	-28.916
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-1.618	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.058	775
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Bens Destinados a Venda	0	-25.452
6.01.01.07	Enargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	9.748	9.535
6.01.01.08	Impostos Diferidos	-27	-352
6.01.01.09	Atualização de provisão de riscos tributários	0	115
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.638	-845
6.01.02.01	Contas a Receber	-126	1.909
6.01.02.02	Valores a Receber Partes Relacionadas	0	1.164
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.844	1.557
6.01.02.04	Outros Créditos	7	-31
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-7.692	-7.781
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	63	2.019
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	5.230	332
6.01.02.12	Depósitos Judiciais	1.724	-14
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.080	42.098
6.02.01	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio de controladas	28.119	24.190
6.02.02	Aplicações Financeiras	12.095	9.022
6.02.03	Recebimento Obtido Realização Imov.Destinados venda	0	70.000
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	1.304	17.908
6.02.05	Aquisições de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-13.854	-60.811
6.02.06	Partes Relacionadas	-24.584	-18.711
6.02.07	Adições de Investimentos	0	500
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.037	-8.501
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-16.053	-14.770
6.03.02	Venda de Ações Próprias	4.646	6.761
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-12.630	-492
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.687	31.208
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	294.859	83.718
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	281.172	114.926

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.926	0	0	0	-6.926
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.058	0	0	0	1.058
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.630	0	0	0	-12.630
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.646	0	0	0	4.646
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.923	0	30.923
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.923	0	30.923
5.07	Saldos Finais	473.912	-21.099	616.957	30.923	0	1.100.693

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.044	0	0	0	7.044
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	775	0	0	0	775
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-492	0	0	0	-492
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481
5.04.08	Ganho na subscrição de ações	0	1.280	0	0	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.936	0	41.936
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.936	0	41.936
5.07	Saldos Finais	473.912	-998	430.788	41.936	0	945.638

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	5.707	75.381
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.707	75.381
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.447	-49.359
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-511	-45.363
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-936	-3.996
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.260	26.022
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.260	26.022
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42.814	33.621
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.687	28.916
7.06.02	Receitas Financeiras	13.127	4.667
7.06.03	Outros	0	38
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	47.074	59.643
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	47.074	59.643
7.08.01	Pessoal	5.506	5.036
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	669	2.966
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.753	9.535
7.08.03.01	Juros	8.013	8.441
7.08.03.03	Outras	1.740	1.094
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.923	41.936
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.923	41.936
7.08.05	Outros	223	170

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.274.618	2.266.398
1.01	Ativo Circulante	523.134	564.970
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	310.613	343.869
1.01.02	Aplicações Financeiras	134.740	146.719
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	134.740	146.719
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	134.740	146.719
1.01.03	Contas a Receber	77.781	74.382
1.01.03.01	Clientes	50.265	51.183
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	41	612
1.01.03.01.02	Contas a Receber	50.224	50.571
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	27.516	23.199
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	17.887	13.237
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	1.729	1.729
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	7.900	8.233
1.02	Ativo Não Circulante	1.751.484	1.701.428
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.694	2.156
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.694	2.156
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	434	2.156
1.02.01.09.06	Contas a receber de empresas ligadas	1.260	0
1.02.02	Investimentos	1.741.800	1.691.115
1.02.02.01	Participações Societárias	8.981	9.050
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.981	9.050
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.732.819	1.682.065
1.02.03	Imobilizado	4.081	4.277
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.081	4.277
1.02.04	Intangível	3.909	3.880

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.274.618	2.266.398
2.01	Passivo Circulante	206.274	208.297
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.274	7.269
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.274	7.269
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.612	4.725
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.662	2.544
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144.207	144.597
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	144.207	144.597
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	144.207	144.597
2.01.05	Outras Obrigações	49.414	45.168
2.01.05.02	Outros	49.414	45.168
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	28.851	28.851
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	15.337	10.360
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.442	3.204
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	2.784	2.753
2.01.06	Provisões	3.379	11.263
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.379	11.263
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.379	11.263
2.02	Passivo Não Circulante	963.109	976.961
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	945.354	957.014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	945.354	957.014
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	945.354	957.014
2.02.03	Tributos Diferidos	4.819	5.391
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.819	5.391
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	4.819	5.391
2.02.04	Provisões	12.936	14.556
2.02.04.02	Outras Provisões	12.936	14.556
2.02.04.02.04	Contingencia	12.936	14.553
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	0	3
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.105.235	1.081.140
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	-21.099	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.260	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	8.161	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	616.957	616.957
2.03.04.01	Reserva Legal	50.542	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	566.415	566.415
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.923	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.542	4.444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.888	134.904
3.01.01	Receita de Locação	67.888	64.904
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	70.000
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.180	-51.655
3.02.01	Custo de Imóveis Vendidos	0	-44.548
3.02.02	Custo de Locação	-6.180	-7.107
3.03	Resultado Bruto	61.708	83.249
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.177	-11.327
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.755	-4.216
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.767	-7.223
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	415	44
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-70	68
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.531	71.922
3.06	Resultado Financeiro	-14.885	-21.310
3.06.01	Receitas Financeiras	13.358	6.029
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.243	-27.339
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.646	50.612
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.625	-8.647
3.08.01	Corrente	-7.145	-8.638
3.08.02	Diferido	520	-9
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	31.021	41.965
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	31.021	41.965
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.923	41.936
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	98	29
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,54140	0,73050
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,53640	0,72440

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	30.923	41.936
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	30.923	41.936
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	30.923	41.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	63.574	47.097
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	66.889	53.335
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	30.923	41.936
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	6.180	7.107
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-1.617	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	1.058	775
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	30.749	28.876
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest.Vendas	0	-25.452
6.01.01.08	Impostos Diferidos	-572	16
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	115
6.01.01.10	Acionistas não controladores	98	30
6.01.01.11	Resultado de equivalencia patrimonial	70	-68
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.315	-6.238
6.01.02.01	Contas a Receber	347	2.454
6.01.02.02	Partes Relacionadas	571	1.163
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-4.650	2.257
6.01.02.04	Outros Créditos	333	-2.062
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-7.884	-7.994
6.01.02.06	Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social	1.887	346
6.01.02.07	Impostos , Taxas e Contribuições	118	2.210
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	4.972	-3.143
6.01.02.09	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	31	-659
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-762	-742
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	1.722	-68
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-46.049	-75.195
6.02.01	Aplicações Financeiras	11.979	-53.549
6.02.03	Aquisição de Bens de propriedades de Investimento, Imobilizado e Intagível	-56.767	-91.023
6.02.04	Partes relacionadas	-1.261	-623
6.02.05	Recebimento obtido na realiz.imoveis	0	70.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-50.781	57.052
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-46.017	-41.857
6.03.02	Captação de empréstimos	3.220	92.640
6.03.03	Venda de Ações Próprias	4.646	6.761
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-12.630	-492
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-33.256	28.954
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	343.869	88.386
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	310.613	117.340

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.926	0	0	0	-6.926	0	-6.926
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.058	0	0	0	1.058	0	1.058
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.630	0	0	0	-12.630	0	-12.630
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.646	0	0	0	4.646	0	4.646
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.923	0	30.923	98	31.021
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.923	0	30.923	98	31.021
5.07	Saldos Finais	473.912	-21.099	616.957	30.923	0	1.100.693	4.542	1.105.235

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.044	0	0	0	7.044	0	7.044
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	775	0	0	0	775	0	775
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-492	0	0	0	-492	0	-492
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.481	0	0	0	5.481	0	5.481
5.04.08	Ganho na subscrição de ação	0	1.280	0	0	0	1.280	0	1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.936	0	41.936	29	41.965
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.936	0	41.936	29	41.965
5.07	Saldos Finais	473.912	-998	430.788	41.936	0	945.638	445	946.083

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	72.289	139.660
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.289	69.660
7.01.02	Outras Receitas	0	70.000
7.01.02.01	Receita de Venda de Imóveis	0	70.000
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.261	-57.193
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.180	-51.655
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.081	-5.538
7.03	Valor Adicionado Bruto	63.028	82.467
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	63.028	82.467
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.605	6.112
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-70	68
7.06.02	Receitas Financeiras	13.358	6.029
7.06.03	Outros	317	15
7.06.03.01	Outras receitas	415	44
7.06.03.02	Acionistas não controladores	-98	-29
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	76.633	88.579
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	76.633	88.579
7.08.01	Pessoal	6.352	5.643
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.113	13.662
7.08.02.01	Federais	11.113	13.662
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.507	26.874
7.08.03.01	Juros	23.014	24.567
7.08.03.03	Outras	4.493	2.307
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.923	41.936
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.923	41.936
7.08.05	Outros	738	464



É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre de 2014. Iniciamos o ano de 2014 apresentando resultados muito positivos, com crescimento de receitas com locação, EBITDA, FFO e lucro líquido, apesar do grande volume de ativos vendidos nos últimos 12 meses.

A margem FFO atingiu 55% no trimestre, com FFO alcançando R\$ 37 milhões – um crescimento de 26% em relação ao 1T13. O lucro líquido ajustado alcançou R\$ 31 milhões no 1T14, montante 38% maior que o obtido no 1T13. A margem líquida ajustada alcançou 46% no 1T14 versus 34% no 1T13.

A receita com locações, considerando a mesma base de imóveis, aumentou 12% no trimestre, totalizando R\$ 71 milhões. Apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses ter alcançado mais de R\$ 300 milhões, apresentamos crescimento na receita com locações no 1T14 devido a qualidade do portfólio de imóveis da Companhia e a nossa capacidade de obter ganhos reais em renovações e revisionais. Nesse trimestre, realizamos renovações em 9 contratos, equivalentes a 2% da receita recorrente, com aumento real médio de 1,9% nos preços praticados. Adicionalmente, 89 contratos de locação, equivalente a 28% da receita anual com locações, foram reajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 6%.

O valor do portfólio da Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2014 em R\$ 4,4 bilhões, uma valorização de 5% em 12 meses, mesmo após as vendas expressivas realizadas. A valorização do portfólio reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e foco em rentabilidade. Em março de 2014, o portfólio era composto por 75 imóveis e 354 mil m² de área bruta locável. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 4,0% da área locável total, patamar bem abaixo das médias de mercado. Adicionalmente, a Companhia possui um portfólio de imóveis de alta qualidade em desenvolvimento, dos quais destacamos o CA Cidade Nova e o Edifício Jardim Europa, ambos em fase final de obras e em comercialização.

O saldo de caixa atingiu R\$ 445 milhões no fim de março de 2014, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,5 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% no financiamento para aquisições. Esse montante de caixa garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Permanecemos confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos de longo prazo, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 8 de maio de 2014.

2 Resumo das principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreende:

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.2 Sumário das principais políticas contábeis

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

2.3 Normas, alterações e interpretações de normas emitidos recentemente

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

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

b) Normas e interpretações novas

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (2)
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7	Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (2)
IFRIC 21	Impostos e Taxas (“Levies”) (1)

- (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
 (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

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

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

Nesse contexto, a Administração da Companhia ainda não finalizou a avaliação destas novas normas,

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

mas não espera impactos significativos. Para o IFRIC 21, a administração está concluindo a análise, sendo esta a norma a qual terá um eventual impacto de acordo com a sua primeira avaliação, no que diz respeito aos gastos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), não obstante havendo impacto significativo no resultado do exercício, devido este tributo ser totalmente reembolsado pelos locatários de seus imóveis.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro. No final dos nove meses, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Caixa	4	3	7	6
Bancos	1.357	571	6.499	10.292
Aplicações financeiras (*)				
Certificado de Depósito Bancário (CDB)		6.381		6.381
Santander DI			178	175
Letra do Tesouro Nacional (LTN)	2.832	8.607	2.832	8.607
Operações compromissadas	160.468	176.172	160.468	176.172
Itau Corporate Plus	115.721	37.767	116.165	48.331
Santander Corporate DI	790	40.300	24.193	68.467
Banco do Brasil Curto Prazo	-	25.058	-	25.058
Outros	-	-	271	380
	<u>281.172</u>	<u>294.859</u>	<u>310.613</u>	<u>343.869</u>

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Aplicações financeiras

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Fundo de investimento				
Letra financeira	40.672	51.604	40.672	51.604
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF	3.154	6.715	3.270	6.715
Plural High Yield	51.356	49.925	51.356	49.925
Operações compromissadas	<u>39.442</u>	<u>38.475</u>	<u>39.442</u>	<u>38.475</u>
	<u>134.624</u>	<u>146.719</u>	<u>134.740</u>	<u>146.719</u>

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

5 Contas a receber e outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Contas a receber	4.693	4.712	45.437	45.271
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(115)	(104)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Outras contas a receber	<u>740</u>	<u>595</u>	<u>3.980</u>	<u>4.482</u>
	<u>6.355</u>	<u>6.229</u>	<u>50.224</u>	<u>50.571</u>

Contas a receber

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Vencidas				
31 a 60 dias			218	794
61 a 90 dias			1	192
91 a 120 dias			10	103
Acima de 120 dias			132	219
			<u>361</u>	<u>1.308</u>
A vencer	<u>6.355</u>	<u>6.229</u>	<u>49.978</u>	<u>49.367</u>
Total do contas a receber	<u><u>6.355</u></u>	<u><u>6.229</u></u>	<u><u>50.339</u></u>	<u><u>50.675</u></u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Saldo no início do exercício	-	2	104	607
Baixa da provisão	-	(2)	11	
Perdas por não recuperação reconhecidas nos valores a receber				<u>(503)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115</u>	<u>104</u>
Saldo líquido do contas a receber	<u><u>6.355</u></u>	<u><u>6.229</u></u>	<u><u>50.224</u></u>	<u><u>50.571</u></u>

6 Impostos a recuperar

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Imposto de renda a recuperar	8.821	3.574	10.525	3.700
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.691	6.046	4.624	7.242
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	1.771	1.744	1.969	1.594
Outros	<u>339</u>	<u>414</u>	<u>769</u>	<u>701</u>
	<u>14.622</u>	<u>11.778</u>	<u>17.887</u>	<u>13.237</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Investimentos em controladas

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro/prejuízos no período	Saldo inicial do investimento	Aumento no investimento	P
253 Participações Ltda.	93.789	99.955	99,99	7.563	101.392		
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	(3)	99,99	-	(3)		
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	72.529	107.152	99,99	4.733	102.420		
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	5.204	2.401	60,00	245	1.294		
H.T.Y.S.P.E. Empr.e Partic.Ltda.	55.084	63.524	99,99	5.794	61.730		
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	114.983	116.290	99,99	11.199	120.091		
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	28.548	29.464	99,99	148	26.816	2.500	
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	44.934	43.504	99,99	(1)	29.505	14.000	
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	69.282	68.749	99,99	(38)	68.787		
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	11.220	13.968	99,99	763	14.005		
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	59.769	64.826	99,99	1.511	61.315	2.000	
Best Center Empr. e Partic. S.A.	104.766	91.380	99,99	(2.862)	94.204	38	
C.L.D.S.P.E Empr. e Partic. Ltda.	1	(2)	99,60	-	(2)	-	
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	1	-	99,60	-	-	1	
					<u>681.554</u>	<u>18.539</u>	
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.		5.002	50,00	(790)	2.501		
Longford Partic.e Empreend. S.A.		12.538	50,00	(460)	6.339		
					<u>690.394</u>	<u>18.539</u>	

A consolidação da Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. foi efetuada em 100%. As empresas H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas.

ITR - Informações Trimestrais - 31/03/2014 - SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A

Notas Explicativas

	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo corrigido</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
Terrenos		19.586	-	19.586	19.586
Edificações	De 1,67 a 3,41	39.763	(13.319)	26.444	26.715
Instalações	10,00	23.251	(1.993)	21.258	21.209
Imobilizado em andamento		<u>81.079</u>	<u> </u>	<u>81.079</u>	<u>67.535</u>
		<u>163.679</u>	<u>(15.312)</u>	<u>148.367</u>	<u>135.045</u>

Consolidado

			<u>31 de março de 2014</u>	<u>31 de dezembro de 2013</u>
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo corrigido</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>
Terrenos		618.292		618.229
Edificações	De 1,67 a 3,41	890.623	(124.498)	770.963
Instalações	10,00	113.926	(14.345)	98.443
Imobilizado em andamento		<u>248.821</u>	<u> </u>	<u>194.430</u>
		<u>1.871.662</u>	<u>(138.843)</u>	<u>1.682.065</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 2014 e de 31 de dezembro de 2013:

	<u>Controladora</u>		
	<u>31 de dezembro de 2013</u>	<u>Adições</u>	<u>31 de março de 2014</u>
Terrenos	19.586	-	19.586
Edificações	39.763	-	39.763
Instalações	23.103	148	23.251
Imobilizado em andamento	<u>67.535</u>	<u>13.544</u>	<u>81.079</u>
	<u>149.987</u>	<u>13.692</u>	<u>163.679</u>
Depreciação acumulada	<u>(14.942)</u>	<u>(370)</u>	<u>(15.312)</u>
	135.045	13.322	148.367

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Consolidado			
	31 de dezembro de 2013	Adições	Transferências (ii)	31 de março de 2014
Terrenos	618.229	63		618.292
Edificações	890.312	311		890.623
Instalações	112.120	1.226	580	113.926
Imobilizado em andamento	194.430	54.971	(580)	248.821
	<u>1.815.091</u>	<u>56.571</u>	<u>-</u>	<u>1.871.662</u>
Depreciação acumulada	<u>(133.026)</u>	<u>(5.817)</u>	<u>-</u>	<u>(138.843)</u>
	1.682.065	50.754	-	1.732.819

As principais adições referem-se às obras de retrofit do CA Cidade Nova e Torre A Ez Towers e Jardim Europa.

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

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

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

Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$ 4.647.308 em setembro de 2013, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas técnicas da *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICIS) da Grã-Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Os imóveis comprados a partir dessa data foram considerados pelo seu valor de aquisição e os vendidos a partir dessa data foram subtraídos pelo valor de avaliação do ano anterior.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Empréstimos e financiamentos

<u>Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)</u>	<u>Moeda</u>	<u>Encargos - % a.a.</u>	<u>V</u>
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	

Circulante

Não circulante

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	31 de março de 2014
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60	15.12.14	11.224
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	17.761
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.616
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	23.486
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	8.226
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	28.504
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	15.664
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	26.926
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	7.979
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	16.346
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	22.155
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	26.867
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	74.101
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	32.043
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	10.474
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	6.879
Aquisição - Edifício Ciatic II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	18.657
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	13.916
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	64.602
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	17.10.22	100.449
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	92.851
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	07.10.26	46.443
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83 do CDI	25.11.23	16.978
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97 do CDI	14.12.23	36.062
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	27.02.26	127.356
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	25.04.25	32.722
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	6.991

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	43.638	43.606	38.824	38.689
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	11.386	11.421	10.330	10.338
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,81	15.02.24	98.188	97.396	98.188	97.396
Retrofit - Barros Loureiro	R\$	TR+9,25	28.06.23	23.071	19.858	22.028	18.933
				<u>1.089.561</u>	<u>1.101.611</u>	<u>1.115.410</u>	<u>1.124.013</u>
Circulante				144.207	144.597	147.628	147.537
Não circulante				945.354	957.014	967.782	976.476

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

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

Notas Explicativas

<u>Ano</u>	<u>31 de março de 2014</u>	<u>31 de dezembro de 2013</u>	<u>31 de março de 2014</u>	<u>31 de dezembro de 2013</u>
2015	42.977	56.285	91.636	121.440
2016	43.811	42.753	115.155	112.146
2017	39.969	39.020	111.061	108.233
2018	36.489	35.635	104.062	101.476
2019	33.332	32.570	101.799	99.345
2020	28.797	28.154	96.541	94.301
2021	26.375	25.801	91.724	89.709
2022	19.136	18.798	105.057	102.846
2023	3.004	2.920	60.764	59.893
2024	2.941	2.177	36.666	36.305
2025	1.996	1.939	26.494	26.314
2026	1.501	921	4.395	5.006
	<u>280.328</u>	<u>286.973</u>	<u>945.354</u>	<u>957.014</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de nove meses findo em 31 de março de 2014:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31 de dezembro de 2013</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo final em 31 de março de 2014</u>
Empréstimos	1.101.611	3.220	(46.017)	30.747	1.089.561

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

Os principais índices são:

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

Em 31 de março de 2014, os referidos índices estão sendo atendidos.

analisadas as diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o respectivo valor contábil. Os valores apresentados são revisados mensalmente.

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	255	261	1.307	1.359
IRPJ/CSLL - receita linear	<u>939</u>	<u>959</u>	<u>3.512</u>	<u>4.032</u>
	<u>1.194</u>	<u>1.220</u>	<u>4.819</u>	<u>5.391</u>

11 Provisão para riscos tributários e depósitos judiciais

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

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

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

	Controladora	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
INSS	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	7.452	7.346
Outros	<u>293</u>	<u>293</u>
Provisão para contingências	<u>12.820</u>	<u>14.438</u>
Depósitos judiciais	<u>(190)</u>	<u>(1.914)</u>
Provisão para contingências	<u>12.630</u>	<u>12.524</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
INSS	-	1.724
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	7.453	7.346
Outros	408	408
Provisão para contingências	12.936	14.553
Depósitos judiciais	(434)	(2.156)
Provisão para contingências	<u>12.502</u>	<u>12.397</u>

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

(i) A Companhia mantém provisão relacionada à majoração da alíquota de PIS e COFINS, visando manter o recolhimento dos referidos tributos de acordo com a Instrução Normativa nº 468/04, que determina que os contratos de bens firmados até 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano, sejam recolhidos com alíquota anterior à majoração, que monta a R\$ 7.453 em 31 de março de 2014 (R\$ 7.346 - 2013).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Saldo inicial	14.438	13.880
Baixas (*)	(1.724)	-
Atualização monetária	106	554
Constituições	-	4
Saldo final	<u>12.820</u>	<u>14.438</u>
	Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Saldo inicial	14.553	13.995
Baixas (*)	(1.724)	-
Atualização monetária	107	554
Constituições	-	4
Saldo final	<u>12.936</u>	<u>14.553</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, em 31 de março de 2014, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 6.018, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

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

12 Participação nos lucros

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela administração, apropriados como despesas na rubrica "Gerais e administrativas". No período de três meses findo em 31 de março de 2014, o montante de R\$ 714 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

13 Patrimônio líquido

13.1 Ações ordinárias pagas integralmente

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

13.2 Ações em tesouraria

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

Em 31 de março de 2014, a Companhia possuía em tesouraria 749.942 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$ 37,48 por ação.

Em 16 de abril de 2013, foi aprovada a aquisição de até 350.000 ações ordinárias de sua emissão, para manutenção ou cancelamento em tesouraria, sem redução de capital social, dentro do prazo de 365 dias a partir de 16 de abril de 2013, com encerramento em 15 de abril de 2014, cancelada em 8 de agosto de 2013.

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

14 Receitas de locação

Os contratos de *leasing* operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração de dois a dez anos, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 31 de março de 2014, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Composição da receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de locação	5.707	5.381	72.289	69.660
Receita de venda de imóveis	-	70.000	-	70.000
Impostos	(604)	(511)	(4.401)	(4.756)
	<u>5.103</u>	<u>74.870</u>	<u>67.888</u>	<u>134.904</u>

16 Receitas (despesas) por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas com pessoal	(5.506)	(5.036)	(6.352)	(5.643)
Serviços de terceiros	(347)	(310)	(450)	(506)
Despesas com depreciação e amortização	(511)	(815)	(6.180)	(7.107)
Custo dos imóveis vendidos	-	(44.548)	-	(44.548)
Despesas comerciais	(60)	(3.039)	(1.755)	(4.216)
Despesas com ocupação	(261)	(230)	(386)	(250)
Despesas tributárias	(86)	(242)	(87)	(259)
Outras	(268)	(379)	(491)	(521)
	<u>(7.039)</u>	<u>(54.599)</u>	<u>(15.701)</u>	<u>(63.050)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Classificados como				
Custo das locações	(511)	(815)	(6.180)	(7.107)
Custo dos imóveis vendidos	-	(44.548)	-	(44.548)
Despesas gerais e administrativas	(6.468)	(6.235)	(7.766)	(7.223)
Despesas comerciais	(60)	(3.039)	(1.755)	(4.216)
Outras receitas operacionais		38	-	44
	<u>(7.039)</u>	<u>(54.599)</u>	<u>(15.701)</u>	<u>(63.050)</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de juros				
Aplicações mantidas para negociação	12.889	4.415	13.090	5.698
Contas a receber de clientes	8	5	37	82
Atualização impostos a recuperar	230	233	231	233
Outros	-	14	-	16
	<u>13.127</u>	<u>4.667</u>	<u>13.358</u>	<u>6.029</u>

18 Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(9.762)	(9.534)	(27.568)	(26.874)
Contingências	(107)	(115)	(107)	(115)
Outras despesas financeiras	(106)	(55)	(568)	(350)
	<u>(9.975)</u>	<u>(9.704)</u>	<u>(28.243)</u>	<u>(27.339)</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

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

A disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderia advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração aguarda a evolução e tratativas das emendas ao texto da referida Medida Provisória para que possa decidir sobre sua adoção antecipada dentro dos prazos estabelecidos pela referida norma tributária.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas correntes				
CSLL	-	(661)	(1.912)	(2.322)
IRPJ	-	(1.830)	(5.233)	(6.316)
	-	(2.491)	(7.145)	(8.638)
Despesas diferidas				
CSLL	6	73	129	(3)
IRPJ	15	204	391	(6)
	21	277	520	(9)
	21	(2.214)	(6.625)	(8.647)

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	30.923	44.150	37.553	50.583
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(10.524)	(15.010)	(12.768)	(17.198)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	10.545	11.726	1.282	1.975
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	6.154	5.359
Efeito sobre os juros sobre capital próprio	-	-	272	836
Outros	-	1.070	(1.565)	381
	<u>21</u>	<u>(2.214)</u>	<u>(6.625)</u>	<u>(8.647)</u>

19.3 Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 31 de março de 2014 representam o montante de R\$ 6.441 (R\$ 4.491 em 2013), composto por R\$ 4.736 (R\$ 3.302 em 2013) de IRPJ e R\$ 1.705 (R\$ 1.189 em 2013) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

20 Lucro por ação**20.1 Lucro básico por ação**

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

	2014	2013
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	30.923	41.936
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.115	57.404
Lucro básico por ação (centavos por ação)	0,5414	0,7305

20.2 Lucro diluído por ação

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	30.923	41.936
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.115	57.404
Efeito das opções para empregados	536	485
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	0,5364	0,7244

21 Instrumentos financeiros

21.1 Considerações gerais

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

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

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

21.2 Gestão de risco de capital

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

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

21.3 Principais políticas contábeis

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

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.4 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	6.355	6.229
Caixa e equivalentes de caixa	281.172	294.859
Aplicações financeiras	134.624	146.719
	<u>422.151</u>	<u>447.807</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	342.470	348.701
	<u>342.470</u>	<u>348.701</u>
	Consolidado	
	31 de março de 2014	31 de dezembro de 2013
Empréstimos e recebíveis		
Clientes e outros valores a receber	50.224	50.571
Contas a receber de partes relacionadas	41	612
Caixa e equivalentes de caixa	310.613	343.869
Aplicações financeiras	134.740	146.719
	<u>495.618</u>	<u>541.771</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	1.089.561	1.101.611
Contas a pagar por compra de imóveis	2.784	2.753
	<u>1.092.345</u>	<u>1.104.364</u>

21.5 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.6 Gestão de risco de moeda estrangeira

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

21.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e IPCA. Em 31 de março de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge* na Companhia.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

21.8 Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

21.9 Gestão do risco de liquidez

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

21.10 Risco de crédito

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

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

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

21.11 Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

21.12 Valor justo dos instrumentos financeiros

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

A Companhia não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas que constam na Nota 11 não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Aplicações financeiras

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

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

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

(d) Empréstimos e financiamentos

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

21.14 Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2014, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (i)</u>	<u>Cenário possível (ii)</u>	<u>Cenário remoto (iii)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	902.802	908.172	913.541
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	64.828	68.243	71.657
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	92.198	106.748	121.299
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	<u>55.582</u>	<u>61.070</u>	<u>66.558</u>
		<u>1.115.410</u>	<u>1.144.233</u>	<u>1.173.055</u>

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.15 Tabelas de liquidez - Consolidado

		31 de março de 2014		
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,01	<u>144.207</u>	<u>523.713</u>	<u>421.641</u>
		31 de dezembro de 2013		
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até um ano	De um a cinco anos	Acima de cinco anos
Empréstimos	9,02	<u>144.597</u>	<u>542.640</u>	<u>414.374</u>

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

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

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

Quantidade de opções (lote C)		Valor justo da opção na data de emissão	Exercível em
Programa 2013 166.998		44,27	15.03.2018
Programa 2014 188.511		19,56	14.03.2019
Quantidade de opções (lote D) (*)	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data de emissão	Prazo para exercer
Programa 2013 45.000	45,78	6,27	30 meses
Programa 2014 35.000	27,31	7,06	30 meses

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<u>Quantidade de opções (lote D)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2013 50.000	17,89	09.12.2018
Programa 2014 (**) 50.000	10,00	60 meses da data da outorga (**)

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período de três meses de 2014 foi de R\$ 1.058, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$ 775 em 31 março de 2013).

(**) As opções do Lote D não foram ainda outorgadas.

As opções da Companhia foram precificadas utilizando-se do modelo binomial, desenvolvido por especialistas externos. Quando relevante, a expectativa de vida das opções utilizadas no modelo foram ajustadas considerando a melhor expectativa da administração sobre os efeitos de não transferibilidade, restrições ao exercício e considerações comportamentais.

A volatilidade foi calculada com base nos 90 dias anteriores à data de outorga do plano de opção. Considerando a realidade dos mercados, a Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no período de 2014 é como segue:

	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>
Quantidade no início do exercício	462.663	
Opções concedidas	151.168	3,82
Opções concedidas	188.511	25,08
Opções concedidas	35.000	7,06
Opções concedidas	50.000	10,00
Opções exercidas	<u>(151.168)</u>	3,82
Quantidade no fim do período	<u>736.174</u>	
Ações exercíveis no fim dos períodos	<u>736.174</u>	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de março de 2014, desse montante, o total de 10.000 o valor de R\$ 24,96 e o total de 141.096 o valor de R\$ 28,05, o total de 50.000 o valor de R\$ 12,63, o total de 9.569 sem valor de custo conforme previsto no programa 2012 e 2013, o total de 166.998 o valor de R\$ 44,27, o total de 35.000 o valor de R\$ 6,27, o total de 50.000 o valor de R\$ 17,89, o total de 188.511 o valor de R\$ 25,08, o total de 35.000 o valor de R\$ 7,06 e o total de 50.000 o valor de R\$ 10,00, por se tratar de programas distintos.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Transações e saldos com partes relacionadas

(a) As transações referem-se a financiamentos, contratos de varejo e outras despesas entre partes relacionadas,

Controlada/empresa ligada	Transações			
	Receita de prestação de serviços		Receita com juros sobre capital próprio	
	31 de março de 2014	31 de março de 2013	31 de março de 2014	31 de março de 2013
Lojas Americanas (*)	-	464	-	-
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.				
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.				
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.				
253 Participações Ltda.				
LongfordPartic. e Empreend. S.A.				
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.				
Top Center Empr. e Partic. Ltda.			800	2.460
A.M.G.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.				
SC Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.				
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.				
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.				
Best Center Empr. e Partic. S.A.				
SC Corretora de Imóveis Ltda.				
Longford Part. Empreend. S.A.				
MIWSPE Empr. e Partic. Ltda.				
UKQSPE Empr. e Partic. Ltda.				
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.				
		464	800	2.460

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Transações				n de
	Receita de prestação de serviços		Receita com juros sobre capital próprio		
	31 de março de 2014	31 de março de 2013	31 de março de 2014	31 de março de 2013	
Controlada/empresa ligada					
Lojas Americanas (*)		639			
	-	639	800	2.460	

(*) Empresa considerada ligada a Companhia. Os montantes apresentados referem-se a alugueis recebidos de imóveis p

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

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

Consolidado**Notas Explicativas**

	2014			2013		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	434	279	713	363	256	619
Diretores estatutários	1.008	855	1.863	707	1.005	1.712
	<u>1.442</u>	<u>1.134</u>	<u>2.576</u>	<u>1.070</u>	<u>1.261</u>	<u>2.331</u>

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

24 Seguros

Considerando a natureza das atividades da Companhia e de suas controladas, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis.

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

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

Transferência de propriedade de investimentos para imóveis destinados a venda		2.106
Adiantamento para Futuro		
Aumento de Capital Social	12.332	
Redução de capital em controlada a receber	3.391	6.418
Dividendos a receber	(3.278)	12.511

26 Imóveis destinados a venda

Em 31 de março de 2014, o saldo consolidado de R\$ 2.784 de imóveis destinados a venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no estado de São Paulo.

27 Eventos subsequentes

Em 30 de abril de 2014, foi aprovado em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, o aumento de capital social da Companhia em R\$ 200.000, sem emissão de novas ações, mediante a capitalização de parcela da reserva de retenção de lucros com data base de 31.12.2013, a fim de adequar o limite do saldo das reservas de lucros da Companhia.

* * *

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações

trimestrais

Aos Administradores e Acionistas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 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 2014, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram de maneira consistente, elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2014

PricewaterhouseCoopers

Audidores Independentes

CRC 2SP000160/O-5

Eduardo Rogatto Luque

CRC 1SP166259/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão limitada dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos três meses com data base em 31 de março de 2014.

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

A Administração da Sociedade no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos três meses findos em 31.03.2014 e à vista do parecer da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, apresentado sem ressalvas. São de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Sociedade, opinando por sua aprovação.